

Département du Var

Arrondissement de
TOULON

Canton de
SAINT-CYR-SUR-MER

VILLE DE SAINT CYR SUR MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2025-03-08

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33
Présents : 27
Représentés : 6

Séance du 18 mars 2025

Diffusée en direct sur la chaine youtube
de la Ville de Saint-Cyr-sur-Mer

L'an deux mille vingt cinq, le dix-huit mars,
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-CYR-SUR-MER
réuni à l'Espace Provence sur la convocation et sous la présidence de Monsieur
le Maire.

OBJET :

Etaient présents : Monsieur Philippe BARTHELEMY, Maire
Adjoints : Mesdames GOHARD, GUIROU, SAMAT, VANPEE Messieurs
CORDEIL, FERRARA, HERBAUT, JOANNON, LUCIANO.

**PROJET
D'ARRET**

DE LA

REVISION N°1

DU

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

(PLU)

Conseillers Municipaux : Mesdames CIDALE Amandine, GROC Cynthia,
LARLET-LOIR Evelyne, MONTLAUR Ambre, NEVIERE-MAESTRONI
Mireille, ORSINI Christine, ROCHE-SANNA Corinne, SZOHR Evelyne,
Messieurs AÏSA Olivier, BAIXE Bruno, LEPACHELET Jacques, MAUBE
Yvan, OLIVIER Dominique, PAMELLE Yohann, ROCHE Jean-Paul,
STOPPOLANI Gilles, VALENTIN Jean-Michel.

Etaient représentés :

Conseillers Municipaux : Laura GENEVOIS (procuration Monsieur Dominique
OLIVIER), Sabine GIACALONE (procuration à Madame Michèle VANPEE),
Astrid MANOUKIAN (procuration à Madame Cynthia GROC), Messieurs
Dominique HOCQUET (procuration à Monsieur Gilles STOPPOLANI),
Yannick GUEGUEN (procuration à Monsieur Philippe BARTHELEMY),
Christian PEYRARD (procuration à Monsieur Jean-Paul ROCHE).

<<◇◇>>

Le Conseil Municipal nomme Monsieur Jean-Michel VALENTIN, Secrétaire de
séance.

Rapporteur : Monsieur Bruno JOANNON

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n° 2021-01-03 du 26/01/2021, le conseil municipal a prescrit la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Les objectifs poursuivis par la révision n° 1 du PLU portent sur les cinq principaux points suivants :

- ✓ Protéger et valoriser le cadre de vie, tant du patrimoine bâti que du patrimoine agricole, naturel et la biodiversité par l'application des principes de Développement Durable
- ✓ Développer l'éco-mobilité valorisant les modes doux, les transports collectifs et le Pôle d'Echange Multimodal
- ✓ Favoriser l'économie locale, agricole, artisanale et les activités innovantes et préserver les attraits touristiques de la Commune, station balnéaire offrant des espaces agricoles et naturels remarquables
- ✓ Préserver les formes urbaines existantes conformes à l'image de la Commune et à la qualité de vie pour ses habitants
- ✓ Actualiser le règlement du Plan Local d'Urbanisme tenant compte d'une meilleure protection de l'Environnement, d'une préservation accrue des espaces et précisant les destinations des constructions admises

Après une phase de diagnostic, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues en conseil municipal lors de sa séance du 25/01/2022, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Les enjeux du PADD sont les suivants :

- ✓ La préservation de l'environnement, dans toutes ses composantes, et des paysages exceptionnels
- ✓ La prise en compte des risques liés aux spécificités topographiques, environnementales et climatiques
- ✓ Un développement résidentiel orienté vers le maintien d'une population active résidente et le renouvellement urbain
- ✓ La valorisation de la multimodalité
- ✓ La consolidation d'un tissu économique diversifié

Conformément à l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a, par délibération du 26/01/2021, défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants de la commune, les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées dans la délibération susvisée :

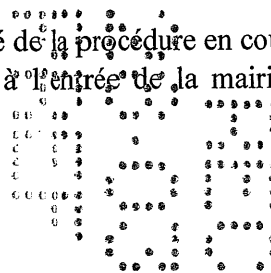
- ✓ Chaque étape essentielle de la procédure sera publiée sur le Site Internet de la Commune
- ✓ Un registre d'avis et de conseil sera ouvert et consultable aux heures habituelles d'ouverture de la mairie permettant à chaque habitant de s'exprimer
- ✓ Les documents d'étude validés, les actes et les pièces du futur Plan Local d'Urbanisme seront mis à disposition du public durant toute la phase de concertation aux heures habituelles d'ouverture de la mairie
- ✓ Deux réunions publiques seront organisées avant l'arrêt du projet par le Conseil Municipal
- ✓ L'ensemble de ces modalités de concertation sera effectué dans le respect des conditions sanitaires applicables au cours de la procédure
- ✓ La Commission d'Urbanisme sera associée aux étapes majeures de l'élaboration du projet, en particulier avant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et avant l'Arrêt du projet qui sera soumis à Enquête Publique

La population a pu, de manière continue, suivre l'évolution du dossier, prendre connaissance des éléments du dossier, par la mise à disposition d'éléments d'informations en mairie et sur le site internet. Elle a également pu faire état de ses observations par la mise à disposition du public en mairie, d'un registre de concertation.

La concertation a été ponctuée par :

- ✓ **La mise à disposition tout au long de la procédure d'un registre de concertation disponible en mairie.** Ce registre a été ouvert le 27/01/2021 et clos préalablement à la séance du conseil municipal qui arrête le projet de PLU.

Il est également indiqué que le public a été informé de la procédure en cours et de la mise à disposition de ces éléments, par un affichage à l'entrée de la mairie et du service urbanisme.



103 observations ont été consignées :

- 40 portent sur des demandes de classement en zone constructible. L'ensemble des demandes n'ont pas pu être prises en compte au titre de la Loi Littoral (principe de continuité) et de la volonté de conservation des limites urbaines actuelles.
- Une demande portant sur le reclassement d'un terrain en zone urbaine en zone agricole a été suivie.
- 4 demandes portent sur un basculement entre zone agricole et naturelle dont trois ont été suivies.
- 45 sont relatives à d'autres sujets : maintien des règles en vigueur ou à défaut permettant de préserver les densités existantes, bascule d'une zone urbaine à une autre, changement de règles. Ces demandes ont été partiellement prises en compte sur les quotas de stationnement, les destinations et sous-destination admises dans

certaines secteurs, les règles spécifiques au projet LNPCA, la création d'un STECAL à destination d'hébergement saisonniers.

- 7 portent sur le déclassement d'Espaces Boisés Classés dont 4 soumises à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- 6 portent sur la suppression ou la modification d'emplacements réservés.

✓ **L'organisation de deux réunions publiques ayant réuni chacune jusqu'à 200 participants :**

- Le 22/06/2022 pour la présentation du diagnostic et du PADD à l'Espace Provence à partir de 18h15 ;
- Le 25/02/2025 pour la présentation du règlement et du zonage à l'Espace Provence à partir de 18h15 ;

La population a été informée de la tenue de ces réunions publiques par le biais du site internet de la commune (actualités sur la page d'accueil en amont de la réunion), par l'insertion d'information dans le journal local Var Matin ainsi que par une information sur les panneaux d'affichage municipaux.

Ces réunions publiques ont été accompagnées d'une présentation et de panneaux d'exposition permettant à chacun de pouvoir regarder avec attention les cartographies (diagnostic, PADD, zonage...). Les élus et techniciens étaient à la disposition des citoyens pour répondre à leurs questions directement après la présentation et échanges publics.

Il ressort de la concertation les principales préoccupations suivantes :

- **Quelles sont les raisons de la révision n° 1 du PLU ?**

La révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme permet d'intégrer les évolutions du cadre réglementaire et législatif (Loi Climat et Résilience, principe de « Zéro artificialisation Nette » à l'horizon 2050 et baisse de 50 % de l'artificialisation sur la période 2021-2025) et celles des documents supra communaux (SRADDET, SCoT...). De plus, au vu de l'application de la réglementation communale depuis la dernière révision en 2016, le retour d'expérience sur le traitement des ADS (autorisations administratives) et les nouveaux projets de la commune (liaisons douces, protection de l'environnement) imposent une modification de certains aspects du document applicable.

- **Evolution de la Commune et préservation du cadre de vie et de l'environnement ?**

Au vu des évolutions législatives, notamment en lien avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience, et de la volonté communale de protection du cadre de vie du territoire, le projet de PLU permet un recentrage des possibilités de densification dans les zones urbaines centrales existantes. Cela est justifié par la présence des différents réseaux, des voies de communication adéquates et des équipements publics existants. En parallèle, la création d'un zonage spécifique (UM) permet de protéger les zones urbaines en interface avec les zones agricoles et naturelles de la commune où

les réseaux sont insuffisants et où des problématiques de risques existent (incendie, mouvement de terrain...).

- **Quelle politique en termes de production de logements sociaux ?**

Il a été rappelé que la commune devait suivre les prérogatives de la loi SRU pour la production de logements sociaux et son objectif de 25% du parc de résidence principale. Les règles et pourcentages sont modifiés pour plusieurs raisons : respect du Contrat de Mixité Sociale passé avec la Préfecture et intégration des objectifs mentionnés dans le Porter à Connaissance transmis en début de procédure. De plus, les différents pourcentages choisis par la commune permettront la production de diverses topologies de logements sociaux (mixité entre locatif et accession sociale) pour un accès différencié selon la catégorie de la population.

- **Avancées sur l'OAP Pradeaux-Gare a été créée lors de la révision du POS valant PLU en juin 2016. Suite à un arrêté inter préfectoral de 2022, cette OAP a été modifiée dans le cadre de la future réalisation des phases 1 & 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur. En effet, le déplacement de la gare actuelle et la création d'un Pôle d'Echange Multimodal au cœur du projet modifie en profondeur les premières études de la commune. Il existe donc une interconnexion entre le projet de la SNCF et le projet de la commune. L'évolution du projet communal ne sera pas intégrée dans la présente révision et sera soumis prochainement à une concertation publique.**

Il est rappelé que l'OAP Pradeaux-Gare a été créée lors de la révision du POS valant PLU en juin 2016. Suite à un arrêté inter préfectoral de 2022, cette OAP a été modifiée dans le cadre de la future réalisation des phases 1 & 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur. En effet, le déplacement de la gare actuelle et la création d'un Pôle d'Echange Multimodal au cœur du projet modifie en profondeur les premières études de la commune. Il existe donc une interconnexion entre le projet de la SNCF et le projet de la commune. L'évolution du projet communal ne sera pas intégrée dans la présente révision et sera soumis prochainement à une concertation publique.

- **Quels sont les impacts des cartographies des risques présentées lors de la réunion publique du 25/02/2025 ?**

La commune a indiqué que le Code de l'Urbanisme imposait l'intégration des cartes d'aléas impactant la commune. En particulier, l'aléa feu de forêt a été traduit dans une carte spécifique entraînant des contraintes drastiques pour la réglementation des zones impactées. Les nouvelles règles vont dans le sens du porter à connaissance transmis et l'étude de la défensabilité des secteurs.

- **Devenir des exploitations agricoles et de possibilité de diversification de ces activités ?**

Au vu du contexte actuel du secteur agricole, des questions ont été posées concernant les possibilités de diversification des activités existantes et l'évolution des constructions existantes. Il a été rappelé que les zones agricoles sont des secteurs protégés au titre du Code de l'Urbanisme et que le changement de destination des bâtis existants ne pouvait être généralisé. Il a été conseillé pour les exploitants concernés ayant un projet défini de se manifester auprès du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

✓ **D'une information régulière sur le site de la commune :**

- Via les actualités de la page d'accueil du site (réunions publiques)
- Par une mise à jour continue de la page dédiée à la procédure dénommée « Procédure en cours »

Des réponses adaptées aux enjeux soulevés ont été apportées et le document a été amendé, dans le respect des dispositions légales et en cohérence avec l'intérêt général.

Le document intitulé « Bilan de la concertation » joint à la présente délibération retrace la concertation effectuée.

La concertation s'est donc déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération de prescription.

Le conseil municipal peut ainsi tirer le bilan de la concertation.

Le projet peut être arrêté conformément à l'article L.153-14 du Code de l'urbanisme en vue de sa transmission aux Personnes Publiques Associées puis de sa mise à l'enquête publique.

Ce projet est susceptible d'évoluer en fonction du résultat de l'enquête publique et des avis recueillis.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 2014-366 du 14 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR ;

Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN ;

Vu la loi ~~la loi~~ n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la **résilience** face à ses effets dite loi « Climat et résilience » ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants et L.103-2 et suivants, L.104-1 et suivants et R.153-3,

Vu la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 14/06/2016,

Vu la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du 14/02/2017,

Vu l'arrêté municipal n° 2018.02.282 du 06/02/2018 portant mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Cyr-sur-Mer,

Vu la délibération n° 2019.12.12 du 17/12/2019 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté inter-préfectoral en date du 13/10/2022 déclarant d'utilité publique le projet concernant la réalisation des phases 1 & 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur et emportant mise en comptabilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLUI ou PLU) des communes de Marseille, Saint-Cyr-sur-Mer, La Garde, La Crau, Carnoules et Cannes,

Vu la délibération n° 2021.01.03 en date du 26/01/2021 portant prescription de la Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer et définissant les modalités de la concertation,

Vu le projet de Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Vu l'information et la consultation de la Commission d'Urbanisme en date du 13/01/2022, du 27/02/2024, du 01/07/2024, du 03/12/2024 et du 11/02/2025,

CONSIDERANT que le conseil municipal a débattu le 25/01/2022 des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que ces orientations sont conformes aux objectifs énoncés dans la délibération de prescription susvisée,

CONSIDERANT que la concertation s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération du 26/01/2021,

CONSIDERANT que les Personnes Publiques Associées ont été réunies les 22/06/2022 et 07/02/2025,

CONSIDERANT que le projet sera soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites,

CONSIDERANT que le projet de Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées qui ont été associées à son élaboration,

CONSIDERANT que le projet de délibération, le bilan de la concertation et l'ensemble du dossier de projet de Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme a été adressé aux conseillers municipaux selon les délais prescrits par le Code Général des Collectivités Territoriales, par voie postale avec accusé de réception et lien de téléchargement,

CONSIDERANT la nécessité de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet,

Le Conseil Municipal par :

26 voix POUR

5 voix CONTRE (Messieurs Yvan MAUBE, Dominique HOCQUET (procuration à Gilles STOPPOLANI), Gilles STOPPOLANI, Mesdames Mireille NEVIERE-MAESTRONI et Corinne ROCHE-SANNA)

2 ABSTENTIONS

(Monsieur Dominique OLIVIER et Madame Laura GENEVOIS (procuration à Monsieur Dominique OLIVIER))

Décide de :

- **TIRER** le bilan de la concertation ; un document illustrant les modalités de concertation est joint en annexe à la présente délibération.
- **ARRETER** le projet de Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Cyr-sur-Mer tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **COMMUNIQUER** pour avis le projet de Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, à :
 - Monsieur le Préfet du Var,
 - Monsieur le Préfet du Var au titre de l'Autorité Environnementale,
 - Monsieur le Président de la Région Sud,
 - Monsieur le Président du Département du Var,
 - Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT Provence Méditerranée,
 - Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume,
 - Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
 - Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,
 - Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,
 - Monsieur le Président de la Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat,
 - Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var,
 - Monsieur le Maire de la Commune de la Cadière-d'Azur,
 - Monsieur le Maire de la Commune de Bandol,
 - Monsieur le Maire de la Commune de la Ciotat,
 - Monsieur le Président du Comité Régional Conchylicole de Méditerranée,
 - Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière,
 - Monsieur le Président de la section régionale de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
 - Monsieur le Président de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
 - Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé – Délégation Territoriale du Var,
 - Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
 - Monsieur le Directeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles,
 - Monsieur le Directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
 - Monsieur le Directeur sur Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine du Var,
 - La Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var,
 - Monsieur le Président de la LOGIREM,

- Monsieur le Président de 3F SUD,
- Monsieur le Président du Logis Familial Varois (1001 Vies Habitat),
- Monsieur le Président de Var Habitat,
- Monsieur le Président de la Société Française des Habitations Economiques,
- Monsieur le Président d'ERILIA,
- Monsieur le Président de l'Association des Vins de Bandol,
- Madame la Présidente de l'association « Saint-Cyr Environnement »

A défaut de réponse au plus tard trois mois après notification et réception du projet de révision n° 1 du PLU, ces avis seront réputés favorables.

Le dossier définitif du projet de révision n° 1 du PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal est tenu à la disposition du public au service urbanisme (10, Place du Lavoir) et sur le site internet de la Commune.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois minimum.

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à solliciter auprès du Tribunal Administratif de Toulon la désignation d'un Commissaire Enquêteur et d'organiser toutes les mesures nécessaires à la réalisation de l'enquête publique.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Var au titre du Contrôle de Légalité.

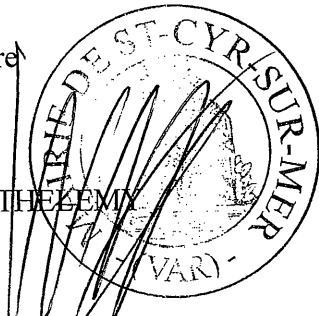
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de la mesure de publicité de cette délibération. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible via le site internet www.telerecours.fr

Ainsi fait et délibéré

Les Jour, Mois et An susdits

Pour extrait conforme

Le Maire
Philippe BARTHELEMY



Le Secrétaire de Séance
Jean-Michel VALENTIN

