

MODIFICATIONS REALISEES ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION DU DOCUMENT DANS LE CADRE DE LA REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-CYR-SUR-MER

Annexe à la délibération d'approbation de la Révision n° 1 du PLU



La prise en compte des remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux personnes et organismes consultés, du rapport du Commissaire Enquêteur et des observations et propositions du public lors de l'Enquête Publique a nécessité d'apporter certaines corrections au projet de Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 18 mars 2025, en vue de son approbation.

Compte-tenu de leurs caractéristiques, celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

La liste de ces modifications est annexée à la délibération du Conseil Municipal portant approbation de la Révision n° 1 du PLU de Saint-Cyr-sur-Mer.

Les modifications apportées, en prenant en compte la réserve et les recommandations du Commissaire enquêteur sont les suivantes :

ZONE UM

Comme exprimé dans les justifications, la zone UM a été instituée « pour assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés, naturels et agricoles ». « Elle vise à limiter et encadrer la densification des quartiers présentant des sensibilités paysagères et environnementales, situés en interface avec les espaces naturels et agricoles ou sur les côteaux ». Elle correspond bien à des quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire et la limitation de leur constructibilité ne se justifie pas uniquement par l'exposition à un risque incendie, mais aussi par des sensibilités paysagères (implantations sur des coteaux) et environnementales (interface avec les zones agricoles par exemple).

La zone UM est ainsi la traduction concrète du PADD et des orientations fondamentales qu'il définit en matière de structuration du développement urbain ainsi que concernant l'habitat, dont les objectifs sont notamment de « limiter drastiquement la densification des quartiers relevant du tourisme balnéaire ou présentant des sensibilités paysagères et environnementales, situés en interface avec les espaces naturels et agricoles ou sur les côteaux (Port d'Alon, La Bourrasque, Le Mouranier, Bel Air, Le Coudon, ...) ».

Si la constructibilité n'y était pas restreinte, une densité moyenne d'au moins 20 logements à l'hectare serait à craindre pour que le PLU soit compatible avec le SCoT (ambiance périurbaine) : une telle densification est impossible au vu des objectifs recherchés.

Une ouverture de la zone UM à la densification serait donc en complète contradiction avec les objectifs qui ont présidé à la conception du PLU, toute nouvelle division parcellaire est ainsi à y proscrire. Cependant **certains assouplissements peuvent être apportés pour permettre les meilleures conditions possibles d'évolution de l'existant**. Ainsi, les constructions nouvelles, dans la limite d'un logement et avec un encadrement de leur surface de plancher et de leur emprise maximale, pourraient être autorisées sur les parcelles encore non bâties à la date de prescription de la présente révision du PLU (26/01/2021). Cette constructibilité nouvelle devra justifier d'une absence de toute aggravation du risque incendie et de la bonne défendabilité du site. L'évolution des parcelles déjà bâties est quant à elle déjà encadrée par les surfaces maximales d'extension définies. Au vu des observations exprimées et des caractéristiques de certaines constructions existantes, une adaptation de la règle de hauteur peut également être envisagée en la portant de 3 à 7 mètres maximum. Cette évolution de la règle de hauteur permet d'autoriser des modes différents d'extension des constructions existantes (en étage ou par surélévation sur un rez-de-chaussée) et notamment l'agrandissement des constructions sur des parcelles de taille modeste ayant déjà atteint le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) réglementaire.

Par ailleurs, la rédaction du règlement doit être clarifiée de manière à ce que l'évolution et la rénovation des constructions à destination d'« habitation » légalement identifiées soient clairement possibles dans les conditions définies à l'article UM2-3 e) et f) et que la contradiction avec les alinéas a) et b) de ce même article soit levée.

ALEA INCENDIE FEU DE FORET

Les éléments de justification de la prise en compte de l'aléa incendie dans le projet de PLU sont exposés en pages 28 à 31 de la partie des justifications du rapport de présentation (pièce 1c). Théoriquement, l'élaboration d'un plan de prévention des risques sur cette base relèverait de la compétence de l'Etat pour faire l'objet d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Cependant, compte tenu du porter à connaissance, la commune doit en proposer une traduction en zones de risques différenciées au vu des différents éléments fournis (niveaux d'aléas, défendabilité, appréciation des enjeux). A ce stade, la commune fait donc avec les éléments de connaissance qui lui sont transmis, sans qu'ils constituent une réelle étude de risques. En fonction des évolutions à venir de la connaissance, les mesures inscrites au PLU pourront donc évoluer.

Le choix effectué dans le projet de PLU arrêté a été d'inscrire en zone de risque F1 toutes les zones d'aléas très fort, fort et moyen quel que soit leur niveau de défendabilité. Afin de réduire les contraintes de constructibilité, la commune propose de reclasser en F2 les zones défendables permettant ainsi d'autoriser les habitations nouvelles sur les parcelles encore non bâties (Cf. zone UM), et les possibilités d'extension des constructions existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, au lieu des 20 m² soumis dans le dossier d'enquête.

En revanche, la modification des contours des zones de risque en fonction des réalités parcellaires ou topographiques ne peut pas être envisagée, car elle nécessite une interprétation relevant d'une expertise spécifique. Ainsi, pour les terrains impactés par des niveaux de risque différents, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent.

Toutefois, une disposition pourrait être mentionnée dans le règlement précisant que les prescriptions réglementaires les moins restrictives seraient prises en compte sur la base d'une étude complémentaire spécifique.

Pour répondre à une crainte plusieurs fois exprimée, les possibilités de reconstruction sont quant à elles bien prévues aux articles A-2-5 et B-2-2 b) des dispositions générales du règlement.

ZONE UP

Au vu de la localisation des parcelles et de la volonté de conservation des caractéristiques de « petit port de pêche », la commune ne souhaite pas modifier le zonage et les conditions réglementaires applicables sur le secteur du Port de la Madrague. Cette volonté va dans le sens de la préservation de cet espace et de la limitation de l'urbanisation du secteur.

Cependant, au vu de l'avis favorable du commissaire enquêteur, une extension de la zone UM permettant une hauteur plus importante est effectuée pour y intégrer une parcelle. Les autres parcelles, dont la collectivité a la maîtrise, sont conservées dans la zone UP.

OAP « PRADEAUX-GARE » et OAP « PRADEAUX »

La commune suivra les recommandations du Commissaire Enquêteur en accompagnant au mieux les personnes concernées par ces Orientations d'Aménagement que ce soit en termes d'information ou de relocalisation. Ces actions ne peuvent cependant être traduites dans la présente Révision du Plan Local d'Urbanisme.

CONSTRUCTIBILITE EN ZONES UMf

Seule réserve émise par le Commissaire Enquêteur, la commune réaffirme sa volonté de ne pas permettre la constructibilité dans ces secteurs impactés par le risque « falaise » au vu de nombreux désagréments constatés dans certaines parties de la commune. Cette prescription va dans le sens d'une protection de la population et des biens exposés dans ces secteurs. La commune pourra étudier de nouveau le sujet dans une prochaine évolution de son document d'urbanisme.

Liste détaillée des pièces modifiées :

Ce document a vocation à détailler, les modifications apportées pour l'essentiel au dossier entre l'arrêté de la Révision n° 1 et son approbation. L'ensemble des modifications correspondent aux avis émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), les Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes ou organismes consultés, le rapport avec conclusions du Commissaire Enquêteur, et les remarques du public lors de l'enquête publique.

Cette liste s'appuie grandement sur le rapport du commissaire enquêteur regroupant l'ensemble des avis et des remarques ainsi que les réponses apportées par la collectivité.

Les remarques et avis n'ayant pas amené à une modification du document à approuver, sont ceux figurant déjà) avec les motifs correspondants, dans le mémoire en réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse suite à l'enquête publique, repris en annexe du rapport du Commissaire Enquêteur.

Pièce du dossier			Modifications apportées	PPA / MRAe / Public à l'origine de la remarque
Rapport de Présentation (RP)	1a	Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement (EIE)	Compléments d'information concernant les ressources en eaux (qualité des eaux de baignade et son plan de reconquête engagé, eau potable) et l'assainissement	ARS MRAe
			Compléments d'information concernant la trame noire	MRAe
			Mise à jour des informations concernant les risques et aléas (inondation, ruissellement, incendie, submersion marine)	MRAe DDTM
			Complément d'information concernant le recul du trait de côte (inscription de la commune sur la liste nationale et compétence CA Sud Sainte Baume)	DDTM
			Complément d'information sur les zones humides de la commune (cartographie)	MRAe

			Mise à jour des données relatives à l'aléa retrait-gonflement des argiles (prescriptions et cartographie)	DDTM
	1b	Evaluation Environnementale (EE)	Justification sur l'adéquation entre les ressources en eau, les capacités d'assainissement et les besoins	MRAe
			Compléments d'information concernant l'exposition de la population aux risques et nuisances	ARS DDTM
			Précision sur les indicateurs et leurs modalités de suivi	MRAe
	1c	Justifications	Justifications et explication sur le choix du STECAL (Ast1)	Chambre d'Agriculture Association Vins de Bandol CDPENAF DDTM RAPPORT CE
			Justifications et explications sur les choix des secteurs de densification	DDTM
			Justifications et explications sur la prise en compte du risque incendie	DDTM RAPPORT CE
			Compléments à apporter sur la zone 2AUenr (impact paysager notamment)	MRAe
			Précisions sur la prise en compte des enjeux sanitaires dans le projet (ressources, expositions aux nuisances et aux pollutions) et sur les enjeux de biodiversité et de préservation des espaces naturels, agricoles et sensibles	ARS MRAe DDTM

			Précisions sur la prise en compte de l'amélioration des mobilités notamment avec l'OAP « Pradeaux-gare »	DDTM MRAe
	1d	Résumé non technique	Mise-à-jour et précisions sur les différents risques, nuisances, pollution Synthèse de la traduction réglementaire : - Mise-à-jour des appellations des zonages selon modifications (UB et UP) - Mise-à-jour des chiffres et des cartographies	DDTM CDNPS RAPPORT CE
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	2	PADD	Ajout d'un objectif spécifique : « Limiter l'urbanisation dans les espaces soumis au risque incendie de forêt »	DDTM
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	3a	OAP sectorielles	<u>OAP « PRADEAUX-GARE » :</u> ✓ Ajout d'un enjeu concernant l'exposition de la population aux pollutions et nuisances ✓ Précisions sur la répartition de la typologie des LLS (PLAI et PLS) <u>OAP « PRADEAUX-GARE » et « PRADEAUX » :</u> ✓ Précisions sur l'exposition au risque sismique	ARS MRAe DDTM
	3b	OAP thématiques	<u>OAP « NATURE EN VILLE » :</u> ✓ Prise en compte des prescriptions en termes d'espèces allergènes ✓ Valorisation des interfaces à adapter aux activités agricoles ✓ Intégration des principes de la Loi Climat & Résilience concernant la végétalisation des espaces publics	ARS Chambre d'Agriculture DDTM
Règlement écrit et annexes réglementaires	4a	Règlement écrit	Corrections coquilles selon remarques reçues	OBSERVATIONS EP RAPPORT CE
			Correction des règles associées aux ouvrages exploités par RTE	RTE
			Précision des prescriptions relatives à l'aléa inondation et ruissèlement (niveau de plancher à + 0,40 m du TN)	CASSB DDTM

		Mise à jour des prescriptions relatives au PAC submersion marine	DDTM
		Mise à jour des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales	CASSB
		Mise à jour des prescriptions relatives à l'aléa retrait-gonflement des argiles	DDTM
		Mise à jour des prescriptions relatives aux Obligations Légales de Débroussaillage	DDTM
		Limitation de la taille des piscines (surface maximum de 50 m²)	DDTM CDPENAF
		Création d'une sous-zone UBb2 pour la prise en compte du schéma départemental 2025-2031 et la réalisation de trois terrains familiaux locatifs pour répondre aux besoins d'habitat adapté des gens du voyage sédentarisés.	DDTM CASSB
		<u>Adaptation UM selon retours :</u> ✓ Constructions nouvelles sur parcelles existantes avant prescription PLU sous conditions ✓ Hauteur permise : 7 m ✓ Possibilité de démolition-reconstruction à l'identique	OBSERVATIONS EP RAPPORT CE
		Adaptation des prescriptions liées à l'aléa incendie selon les différentes observations	OBSERVATION EP DDTM RAPPORT CE
		<u>Zone UP :</u> modification des zonages selon périmètres de transfert de propriété et de gestion du Port des Lecques, de l'arrière-port et de l'arrière-plage	DDTM
		<u>STECAL « FREGATE » - Ast1 :</u> Précisions réglementaires selon les demandes (SDP, ES)	CDPENAF Chambre d'Agriculture Association Vins de Bandol DDTM
		<u>Zones Agricoles (A) :</u> ✓ Limitation distances entre bâtiment et annexes ✓ Possibilité de constructions liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles ✓ Limitation globale de la surface de plancher prenant en compte extensions et annexes	CDPENAF Chambre d'Agriculture DDTM CD 83

			✓ Règles sur les accès et les clôtures précisées	
			<u>Zones Naturelles (N) :</u>	
	4b	Annexes réglementaires	✓ Limitation distances entre bâtiment et annexes	CDPENAF
			Ajout d'un bâtiment de la gare SNCF dans la liste des bâtis remarquables (n° 14)	OBSERVATIONS EP
Règlement graphique	5a 5b 5c	Planche globale / Planche Nord / Planche Sud	Possibilité de changement de destination à usage d'hébergement pour un bâtiment agricole	CDPENAF Chambre d'Agriculture Association Vins de Bandol OBSERVATIONS EP RAPPORT CE
			<u>Espaces boisés Classés (EBC) :</u>	
			Suppression des emprises EBC impactant les ouvrages RTE	
			Modifications des EBC ordinaires et significatifs selon avis CDNPS	RTE CDNPS
			<u>Emplacements Réservés :</u>	
			- Correction d'erreurs sur la numérotation et le tracé de certains emplacements réservés - Suppression de l'ER n° 60 impactant le lotissement « Super Baumelles » car non lié à un motif sécuritaire	CD83 OBSERVATIONS EP RAPPORT CE
			Création sous zonage UBb2 (Cf règlement)	DDTM
			Ajout d'un bâtiment de la gare SNCF dans la liste des bâtis remarquables (étoile n° 14)	OBSERVATIONS EP
			Modification du zonage UP	DDTM

			Possibilité de changement de destination à usage d'hébergement pour un bâtiment agricole (étoile)	CDPENAF Chambre d'Agriculture Association Vins de Bandol OBSERVATIONS EP RAPPORT CE
	5d	Risque incendie	Modification des zones F1 en zone F2 lorsque celles-ci sont défendables et situées en zone urbaine (Cf règlement)	OBSERVATION PUBLIC DDTM RAPPORT CE
	5e	Synthèse des risques		
	5f	Liste des emplacements réservés	<u>Emplacements Réservés :</u> - Correction d'erreurs sur la numérotation et le tracé de certains emplacements réservés - Suppression de l'ER n° 60 impactant le lotissement « Super Baumelles » car non lié à un motif sécuritaire	CD83 OBSERVATIONS PUBLIC RAPPORT CE
Annexes	6A1	Liste des SUP	Mise à jour de la liste des SUP	RTE DDTM OBSERVATIONS EP RAPPORT CE
	6A2	Plan des SUP	Mise-à-jour de la planche des SUP (EL9, ~~SCP~~ , DFCI, RTE)	RTE DDTM OBSERVATIONS EP RAPPORT CE
			Mise-à-jour en annexe 6C15 des éléments relatifs aux Obligations Légales de Débroussaillage (arrêté préfectoral et cartographie)	DDTM
			Mise à jour de l'annexe 6D4 relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (arrêté et cartographie)	DDTM
			Ajout en annexe 6B8 de la DUP de la Société du Canal de Provence	DDTM
			Mise à jour de l'annexe 6D7 relative aux nuisances sonores (voies routières et voies ferrées)	DDTM OBSERVATION EP RAPPORT CE
			Suppression de la liste des lotissements ayant conservé leurs règles (inapplicable depuis loi ALUR)	OBSERVATION EP RAPPORT CE

		Ajout en annexe 6C16 de la délibération instaurant l'obligation de permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal	OBSERVATION EP RAPPORT CE
		Ajout en annexe 6C17 des différents arrêtés relatifs aux Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR)	OBSERVATION EP RAPPORT CE