

SAINT CYR SUR MER
PORTE DU LITTORAL VAROIS

Plan Local d' Urbanisme

PLU

1.C JUSTIFICATIONS DES CHOIX

REVISION N°1 DU PLU APPROUVEE LE 29 SEPTEMBRE 2026 PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL



SOMMAIRE

TOME 1

PARTIE 1 : PREAMBULE 5
I. Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? 6
II. Pourquoi une procédure d'évaluation environnementale ? 9
III. Articulation avec les principaux plans et programmes supra-communaux 12
IV. Contexte et problématiques du territoire 40
PARTIE 2 : DIAGNOSTIC 47
Chapitre 1 : Diagnostic humain 48
I. Une démographie liée à l'héliotropisme et à la conurbation Marseille Toulon 48
II. Un parc de logement marqué par une forte dualité résidences principales/secondaires 53
III. Une économie dynamique 58
IV. Des équipements et services communaux diversifiés 72
V. Enjeux et perspectives du diagnostic 93
Chapitre 2 : État initial de l'Environnement 99
I. Un milieu physique marquant le territoire 99
II. Des espaces naturels et une biodiversité prégnants 104
III. Un cadre paysager et patrimonial remarquable 124
IV. Un patrimoine naturel, bâti et paysager identifié et reconnu 141
V. Des risques naturels et technologiques multiples 157
VI. Nuisances, déchets et pollutions 167
VII. La gestion des ressources 172
VIII. Enjeux et perspectives du diagnostic environnemental 182
Chapitre 3 : Analyse urbaine 184
I. Analyse de la consommation foncière 2011-2021 184
II. Fonctionnement urbain 191
III. Etude de densification et de mutation des espaces bâtis 234

TOME 2

PARTIE 3 : CONTEXTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 5
I. Rappel règlementaire sur le contenu de l'évaluation environnementale 6
II. Articulation et compatibilité avec les documents supra-communaux 7
III. Rappel des enjeux hiérarchisé de l'EIE 8
IV. Présentation du projet de PLU retenu 11
PARTIE 4 : ANALYSE EXPOSANT LES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT 15
I. Choix du scénario de développement de Saint-Cyr-sur-Mer 16
II. Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD 23
III. Analyse des incidences cumulées du PLU de Saint-Cyr-sur-Mer sur l'environnement 29

PARTIE 5 : ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES SITES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE 58
I. Focus sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable 59
II. Analyse des incidences des Emplacements Réservés sur l'environnement 75
III. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 77
PARTIE 6 : DISPOSITIF DE SUIVI DES EFFETS ENVIRONNEMENTAUX DU PROGRAMME ET METHODE 84
I. Principe pour la définition des modalités de suivi 85
II. Méthode utilisée pour l'évaluation environnementale 88

TOME 3

PARTIE 7 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5
I. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables 7
II. Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD 17
III. Justification du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation 22
IV. Les choix relatifs aux inscriptions graphiques 123
V. Les choix relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 130
VI. Bilan du PLU en vigueur par rapport au PLU révisé 136
PARTIE 8 : ARTICULATION DU PLU AVEC LA LOI LITTORAL ET LES PLANS ET PROGRAMMES 155
I. Compatibilité du PLU révisé avec la Loi Littoral 156
II. Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur 172

TOME 4

RESUME NON TECHNIQUE 5
I. Résumé du Diagnostic territorial 6
II. Résumé de l'état initial de l'environnement 11
III. Synthèse de l'évaluation environnementale 21
IV. Les orientations et objectifs du PADD 23
V. Synthèse de la traduction règlementaire 24

PARTIE 7 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation vise à expliquer « les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ».

Cette partie tend ainsi à justifier, du point de vue de l'intérêt général et du projet de territoire, entre autres, les multiples choix opérés dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

D'une manière globale, la partie 3 du rapport de présentation comporte les justifications qui concernent :

1. *La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
2. *La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
3. *La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
4. *La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
5. *L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
6. *Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. RAPPEL LEGISLATIF : LE PADD, UNE PIECE MAITRESSE DU PLU

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, et consécutivement à l'élaboration du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, fixant les enjeux du territoire, le Conseil municipal a été amené à définir les orientations de sa politique générale en matière d'urbanisme et d'aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). À la suite de la consultation de la commission d'urbanisme le 13 janvier 2022, les orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat lors du Conseil Municipal du 25 janvier 2022.

Le PADD constitue une pièce essentielle du PLU. A travers ce document, l'organe délibérant définit les grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune au cours des années à venir. Clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme, il est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme (12 ans soit 2022 - 2034), vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD fixe le projet politique global pour le territoire, en reflétant les orientations communales, dans une perspective de développement durable, dans l'intérêt général et l'harmonie des espaces du territoire. Ces orientations générales, exprimées par le Conseil Municipal, doivent donc concourir à un même objectif : répondre en toute transparence aux enjeux identifiés par le diagnostic, afin de satisfaire les attentes de la population d'aujourd'hui, sans pour autant obérer les besoins de la population de demain.

En cohérence avec les deux premières parties du rapport de présentation, 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.

Ces enjeux, identifiés par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ont contribué à élaborer et préciser les orientations et les objectifs du PADD. A ce titre, et conformément au Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD fixe également les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

S'il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il représente le document de référence du PLU, à partir duquel est établi le règlement écrit et graphique, ainsi que les Orientations

d'Aménagement et de Programmation. Il représente en cela l'ossature du document d'urbanisme. L'ensemble des pièces constitutives du PLU, dont celles opposables, doivent être cohérentes et strictement conforme avec les orientations générales que le PADD définit.

Les orientations du PADD abordent les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, et les besoins en matière de mobilité notamment ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- La diversification des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages et la lutte contre le changement climatique.

Le PADD se structure en sept orientations générales, comportant plusieurs objectifs :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme ;
- Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat ;
- Les orientations générales concernant les équipements, les réseaux d'énergie et les réseaux de communication ;
- Les orientations générales concernant les transports et les déplacements
- Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- Les orientations générales concernant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS

a. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Structurer le développement urbain

Afin de concilier la qualité de vie, la croissance territoriale et la préservation de l'environnement, il est essentiel de proposer une structuration du développement urbain à l'échelle des quartiers et de la commune. A travers cette orientation, la commune entend ainsi répondre aux besoins des saint-cyriens, tout en permettant l'établissement de nouvelle population. Elle cherche ici à préserver son identité historique et naturelle, garantes de sa pérennité et de son attractivité, tout en engageant un renouvellement encadré de ses espaces urbains, notamment entre le centre-ville et le quartier de la Miolane. Pour ce faire, les opérations de développement et de renouvellement doivent s'appuyer sur l'armature urbaine du territoire, l'efficience de ses infrastructures et la portée de ses équipements publics. En lien avec le projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), le développement urbain futur s'inscrit également dans le quartier dit des « Pradeaux », à travers l'opération d'aménagement « Pradeaux-Gare » qui vise à renforcer les connexions viaires, notamment douces, et à promouvoir la mixité urbaine et fonctionnelle. En outre, la gestion différenciée de l'urbanisation dans les quartiers pavillonnaires apparaît comme un enjeu majeur : le PLU vise ainsi à limiter la densification dans les zones sensibles, proches des espaces naturels et agricoles (Port d'Alon, La Bourrasque, etc.) tout en encadrant strictement la croissance dans les autres secteurs pavillonnaires. Cette approche permet de structurer un développement équilibré et respectueux du territoire, en préservant les atouts naturels et historiques tout en anticipant les besoins futurs de la population.

Mobiliser de manière efficiente le foncier

Le projet communal vise à optimiser l'utilisation des espaces disponibles tout en maîtrisant le développement urbain. Pour ce faire, la commune privilégie l'exploitation des potentialités foncières au sein de l'enveloppe urbaine, notamment en comblant les dents creuses autour du village, afin de limiter l'étalement urbain. Par ailleurs, une gestion rigoureuse de la constructibilité dans les secteurs de renouvellement urbain permettra de garantir un développement cohérent et maîtrisé sur le long terme. Enfin, l'optimisation du foncier consommé passera par des opérations de qualité, conciliant densification raisonnée, cadre de vie agréable et préservation des ressources foncières du territoire.

Intégrer les risques et les nuisances dans les pratiques d'aménagement

Dans le contexte du changement climatique, les risques naturels (inondations, vagues de chaleur…) tendent à s'intensifier. La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est particulièrement exposée à divers aléas : feux de forêt, mouvements de terrain, submersion marine, inondations, ainsi qu'à des risques industriels liés au transport de marchandises dangereuses (voie ferrée). Consciente de ces enjeux, la commune s'engage à intégrer ces risques dans ses choix d'aménagement du territoire. La commune souhaite sensibiliser les habitants aux risques naturels et aux nuisances sonores pour renforcer la culture du risque et favoriser une meilleure adaptation aux aléas. La commune souhaite également limiter les nuisances générées par certaines activités afin de préserver la qualité de vie des quartiers résidentiels en encadrant l'urbanisation dans les secteurs exposés aux risques de submersion marine et à l'évolution du littoral, afin de limiter la vulnérabilité des populations et des infrastructures. De même, la maîtrise des risques d'inondation passe par une gestion optimisée des eaux pluviales, en réduisant l'imperméabilisation des sols et en intégrant des dispositifs adaptés (bassins de rétention, noues paysagères, espaces verts de pleine terre). Enfin, le renforcement des obligations de rétention

des eaux pluviales dans les espaces privés contribue à limiter l'impact des constructions sur l'écosystème local et à préserver les ressources naturelles.

Améliorer le cadre de vie

L'amélioration du cadre de vie constitue une priorité essentielle pour assurer le bien-être des habitants et la pérennité du territoire. Dans cette optique, la commune souhaite adopter une approche globale visant à renforcer la qualité des espaces urbains, leur résilience face au changement climatique et leur accessibilité pour tous. Pour ce faire, la renaturation de la ville et le traitement paysager des franges urbaines en lien avec les espaces agricoles et naturels, constituent un enjeu majeur sur lequel la commune veut intervenir afin de garantir une transition harmonieuse entre la ville et son environnement. Par ailleurs, l'embellissement des espaces publics, conçu comme un facteur de cohésion sociale, doit favoriser des lieux de rencontre accessibles et sécurisés pour tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite. L'engagement de la commune en faveur de l'accessibilité doit se prolonger, en veillant à la continuité des cheminements piétons et à la sécurisation des déplacements doux. L'adaptation des voies de desserte doit permettre une meilleure fluidité des déplacements, tout en garantissant la sécurité et la qualité des espaces publics. Le projet communal vise également à valoriser le patrimoine architectural, agricole et historique afin de renforcer l'identité et l'attractivité de Saint-Cyr-sur-Mer. Dans cette optique, une exigence particulière doit être portée sur la qualité des interventions urbaines : insertion harmonieuse des nouvelles constructions, accompagnement des rénovations et attention aux détails du quotidien.

Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Préserver et mettre en valeur la trame écologique et paysagère

La commune souhaite garantir un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels en protégeant les réservoirs de biodiversité, notamment les collines littorales et les ripisylves, essentielles à la continuité écologique et au maintien de la faune et de la flore locales. Elle s'engage également à préserver les terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou présentant un potentiel agronomique, tout en protégeant les cours d'eau et leurs ripisylves (Saint-Côme, le Fainéant, la Salle, etc.). Par ailleurs, le maintien des qualités paysagères du territoire repose sur des limites d'urbanisation franches, la préservation des coupures d'urbanisation et la mise en valeur du littoral et de la façade maritime, renforçant ainsi l'identité et l'attractivité du territoire.

Conforter la trame verte diffusant la nature en ville

La commune souhaite renforcer la présence du végétal en milieu urbain afin d'améliorer le cadre de vie et de favoriser l'adaptation au changement climatique. Pour cela, elle s'engage à préserver et renforcer les alignements d'arbres en bordure de voie, tout en garantissant une circulation piétonne fluide. La végétalisation des parkings, des espaces publics et des équipements collectifs, comme les écoles, permettra de diffuser la nature au cœur de la ville, de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire les îlots de chaleur. Enfin, la commune veille à préserver les zones agricoles et naturelles en périphérie afin de maintenir un équilibre durable entre urbanisation et espaces naturels.

b. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Les orientations générales concernant l'habitat

Favoriser la production d'une offre de logements destinées à la population active résidente

L'étude menée sur l'habitat à Saint Cyr sur mer montre une inadéquation entre la taille des ménages et des logements ainsi qu'une sous-représentation des logements sociaux. Ainsi, la commune souhaite garantir une offre diversifiée et accessible, favorisant les parcours résidentiels pour tous. La commune souhaite adapter le parc de logements aux besoins variés des populations (familles, jeunes actifs, personnes âgées…) afin de leur permettre de s'installer ou de rester sur le territoire. Dans cette optique, le développement d'un parc locatif abordable est une priorité pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de maintien des habitants. Le projet communal contribue également à équilibrer l'offre résidentielle en proposant des logements de différentes typologies, afin de garantir une meilleure inclusion et un cadre de vie adapté aux évolutions démographiques

Enclencher une politique de renouvellement urbain et de densification encadrée La commune souhaite répondre aux besoins en logements tout en maîtrisant son développement urbain. Pour cela, elle privilégie la réhabilitation du bâti existant et la réduction de la vacance afin de valoriser le patrimoine et d'optimiser l'offre résidentielle sans artificialiser de nouveaux espaces.

Par ailleurs, conformément au porter-à-connaissance de Monsieur le Préfet au lancement de la présente révision, les espaces de densification et de renouvellement urbain seront situés dans et autour du village (centre-ville et Miolane) au sein de secteurs déjà desservis en termes d'équipements et de réseaux (assainissements, voiries, transports, accessibilités des équipements publics). De même, le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare », à proximité du futur Pôle d'Echange Multimodal, sera remodelé permettant le développement d'une mixité sociale et fonctionnelle par une opération propre.

A ce titre, les secteurs se prêtant à une densification encadrée seront identifiés en zones UB et permettront de respecter l'identité locale de la commune de par les prescriptions inscrites dans les pièces écrites et graphiques. Ces dispositions réglementaires permettront ainsi une emprise au sol pouvant atteindre 50% favorisant l'augmentation des capacités d'accueil sans étendre le périmètre urbanisé.

Ces secteurs ont été choisis pour accueillir une densification modérée car ils ne sont pas soumis à des dispositions supra-communales pouvant entraver ces dynamiques (Loi Littoral, loi ELAN, espaces remarquables).

Ce choix de recentrage de la densification va également dans le sens de la politique locale de valorisation du cadre de vie : protection des espaces agricoles et naturels existants, pas d'extension de l'urbanisation, renouvellement urbain.

Ces grands principes sont d'ailleurs aujourd'hui renforcés par la prise en compte des objectifs de limitation de l'imperméabilisation issus de la loi Climat et Résilience via le principe de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050. Dans le prolongement du travail du SCoT Provence Méditerranée dans sa révision en cours ainsi que la prise en compte des risques naturels et aléas (submersion marine, effondrement de falaise, incendie et inondation), la commune fait le choix de limiter voire d'interdire la densification des espaces périphériques de la zone urbaine au contact des zones A et N.

Parallèlement, la densification des tissus pavillonnaires les plus sensibles sera limitée afin de préserver la qualité du cadre de vie et l'harmonie paysagère du territoire.

Les orientations générales concernant les équipements, les réseaux d'énergie et les réseaux de communication

Accompagner la transition énergétique

Saint Cyr sur mer souhaite promouvoir un développement plus durable en intégrant des solutions énergétiques performantes et respectueuses de l'environnement. Pour cela, la commune encourage l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, comme la géothermie et le solaire, afin de réduire l'empreinte carbone du territoire. L'architecture bioclimatique et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments seront privilégiées pour optimiser la consommation énergétique. De plus, le développement d'écoquartiers et d'aménagements durables permettra d'allier innovation et qualité de vie. Enfin, une attention particulière sera portée à l'intégration urbaine et paysagère de ces projets afin de préserver l'harmonie architecturale et l'identité du territoire.

Assurer le développement des communications numériques

Dans une société de plus en plus connectée, la commune souhaite garantir un accès équitable aux technologies de l'information et à accompagner l'évolution des usages numériques. La commune s'engage à anticiper la desserte en très haut débit pour toutes les nouvelles opérations de construction et d'aménagement afin d'assurer une connectivité optimale. Le développement des infrastructures numériques permettra de renforcer l'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services pour tous les habitants. Par ailleurs, en facilitant le télétravail, l'objectif est de limiter les déplacements, réduisant ainsi l'empreinte carbone et améliorant la qualité de vie des habitants.

Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

Favoriser les alternatives efficaces à la voiture

Le projet communal vise à développer une mobilité plus durable et accessible en renforçant les modes de transport alternatifs. La commune souhaite ainsi tisser un maillage de cheminements doux reliant les quartiers, le littoral et les nouveaux projets d'aménagement (La Miolane, Pradeaux-Gare…), en développant notamment les modes actifs comme la marche et le vélo. Le réseau cyclable sera étendu et connecté aux communes voisines, avec l'implantation de stationnements vélos à proximité des commerces et équipements. La voirie sera partagée entre véhicules, piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite afin de sécuriser et fluidifier les déplacements. Par ailleurs, la pratique du covoiturage sera facilitée par des aménagements dédiés, tandis que la nouvelle gare sera structurée comme un véritable pôle multimodal intégrant parkings, locaux vélos et transports en commun. La commune souhaite également penser un plan de circulation de façon à faciliter la lisibilité et l'accessibilité du village et améliorer les conditions de circulation automobile. L'objectif de ce plan est aussi de redonner une place centrale aux piétons et aux personnes à mobilité réduite. La commune souhaite également adapter de desserte locale en veillant à maintenir ou restituer leurs ambiances paysagères.

Améliorer les conditions de circulation automobile

Afin d'améliorer les conditions de circulation automobile la commune souhaite fluidifier les déplacements tout en intégrant une approche équilibrée entre accessibilité, sécurité et qualité du cadre de vie. Pour ce faire, le projet communal vise à élaborer un plan de circulation cohérent à l'échelle de la ville, afin de faciliter l'accessibilité du village tout en garantissant une meilleure lisibilité des flux. Ce plan accordera une place centrale aux piétons et une attention particulière aux personnes à mobilité réduite pour assurer des déplacements sécurisés et inclusifs. Par ailleurs, l'adaptation des voies de desserte locale passera par des aménagements tels que l'élargissement des axes et la sécurisation des carrefours, tout en veillant à préserver ou à restaurer l'ambiance paysagère des voiries, garantissant ainsi un cadre urbain agréable et harmonieux.

Améliorer les conditions de stationnement

L'amélioration des conditions de stationnement est essentielle pour garantir une gestion optimale de l'espace urbain et répondre aux besoins des habitants et des touristes. Pour ce faire, la commune s'engage à intégrer des solutions de stationnement adaptées dans les nouvelles opérations d'aménagement, garantissant ainsi une accessibilité facilitée pour tous. Par ailleurs, pour préserver l'équilibre urbain et éviter une réduction excessive des places disponibles, les possibilités de transformation des aires de stationnement existantes seront limitées.

Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Valoriser et encourager l'agriculture

Les espaces agricoles sont au cœur des préservations actuelles, notamment car ils contribuent à la durabilité d'un territoire. La place de l'agriculture à Saint Cyr sur Mer reste une force vive de l'économie locale et un élément essentiel de son paysage. Ainsi, la commune souhaite soutenir et dynamiser l'activité agricole locale tout en préservant les terres agricoles de la pression foncière. Pour ce faire, Saint Cyr sur mer s'engage à maintenir des espaces agricoles cohérents afin de favoriser le maintien et la reconquête de l'agriculture. La valorisation des cultures à forte valeur ajoutée, comme les productions viticoles et oléicoles sous AOP, sera encouragée, tout comme la diversification des cultures en circuits courts et les pratiques respectueuses de l'environnement (agriculture biologique, agroécologie). Le projet communal souhaite également soutenir les exploitations existantes et à l'installation de nouveaux agriculteurs afin de renforcer l'ancrage agricole du territoire. Enfin, le

développement de l'écotourisme, de l'agritourisme et de l'œnotourisme contribuera à diversifier les activités des exploitations, participant ainsi à l'attractivité économique et touristique de la commune.

Consolider l'armature commerciale dans sa configuration géographique actuelle

La consolidation de l'armature commerciale est cruciale pour maintenir un équilibre harmonieux entre les espaces résidentiels et les zones d'activités commerciales, tout en préservant l'attractivité du territoire. Dans cette optique, la commune souhaite structurer le développement commercial de manière équilibrée et cohérente. Le projet communal vise à limiter l'implantation de nouveaux commerces en dehors des pôles existants (le village, Les Lecques, la Madrague, le futur pôle Gare), tout en permettant l'implantation de commerces de proximité dans les secteurs résidentiels pour répondre aux besoins des habitants. La mixité fonctionnelle sera encouragée dans le cadre d'opérations urbaines ponctuelles afin d'associer habitat, services et activités commerciales. Enfin, la vocation commerciale de la Zone d'Activités des Pradeaux sera confortée pour en faire un pôle dynamique au service du territoire.

Préserver le potentiel touristique

Afin de préserver le potentiel touristique du territoire, la commune souhaite valoriser son patrimoine naturel, culturel et économique. Ainsi, la commune s'engage à préserver et mettre en valeur ses lieux emblématiques, notamment la façade littorale (Les Lecques, La Madrague, calanque de Port d'Alon) et les espaces naturels classés, garantissant ainsi leur pérennité. Le développement d'un réseau de sentiers de découverte et d'itinéraires cyclables favorisera une mobilité douce et une meilleure accessibilité des sites touristiques. De plus, le maintien et le développement des activités hôtelières seront encouragés pour éviter leur transformation en habitat, assurant une offre d'hébergement pérenne. Les activités touristiques attractives, telles que les activités nautiques et balnéaires, le golf, le centre d'art ou le musée de Tauroentum, seront préservées et renforcées. Enfin, la mise en valeur du patrimoine local et la complémentarité entre les différents types de tourisme (patrimonial, culturel, nature) permettront d'offrir une expérience diversifiée aux visiteurs et de dynamiser l'économie locale.

3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Conformément au document d'orientation et d'objectifs du SCoT Provence Méditerrané, approuvé par délibération du comité syndical en date du 06 septembre 2019, la commune de Saint-Cyr-sur-Mer a retenu le scénario d'évolution « maitrisé » de sa population de +0,4% par an, qui fixe un besoin de près de 780 logements à l'horizon du PLU, permettant l'accueil de 670 résidents supplémentaires et l'absorption du desserrement des ménages à l'horizon 2032 (1,87 occupants moyen par résidence principale).

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés aux évolutions démographiques attendues, influant sur la production de nouveaux logements, ainsi qu'aux besoins en matière de développement économique, de loisir et d'équipement public entre autres.

En ce qui concerne les logements, les besoins fonciers sont calculés en fonction des densités définies par le SCoT révisé Provence Méditerranée relevant des objectifs déclinés selon les secteurs géographiques et adaptés aux particularités du territoire, notamment en termes d'ambiance urbaine. Le DOO fixe une densité moyenne de :

- L'ambiance citadine : au moins 70 logements à l'hectare. Cette densité est favorisée notamment dans les tissus urbains denses et les espaces desservis par le réseau structurant des transports en commun projeté par le SCoT ;
- L'ambiance villageoise : au moins 50 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à reproduire la morphologie des tissus des noyaux villageois traditionnels.

L'ambiance périurbaine (au moins 20 logements à l'hectare) est écartée au sein du territoire communal, en relation avec l'instauration d'une zone UM, autorisant seulement l'évolution des constructions existantes afin de limiter la densification des quartiers présentant des sensibilités paysagères et environnementales, situés en interface avec les espaces naturels et agricoles ou sur les côteaux, fortement soumis aux risques naturels, notamment incendie.

En relation avec cet objectif et le nombre de logement prévu pour l'accueil de nouveaux résidents et le maintien de la population actuelle, les besoins fonciers peuvent être estimés à 14 ha à l'horizon du PLU. Sur ces 17 ha, les plus fortes densités sont localisées au sein de l'OAP « Pradeaux-Gare ».

A ce foncier s'ajoutent les besoins liés aux infrastructures et à la rétention (20%), auquel viennent se greffer ceux dédiés à l'économie et aux équipements publics. En termes de logements, les besoins fonciers sont donc évalués à 17 ha auxquels s'ajoutent les 5,5 ha nécessaires au développement économique et touristique, aux équipements et aux services, soit un total d'approximativement 22,5 ha implantés dans l'enveloppement urbaine existante, entre le Centre-Ville et le quartier de la Miolane.

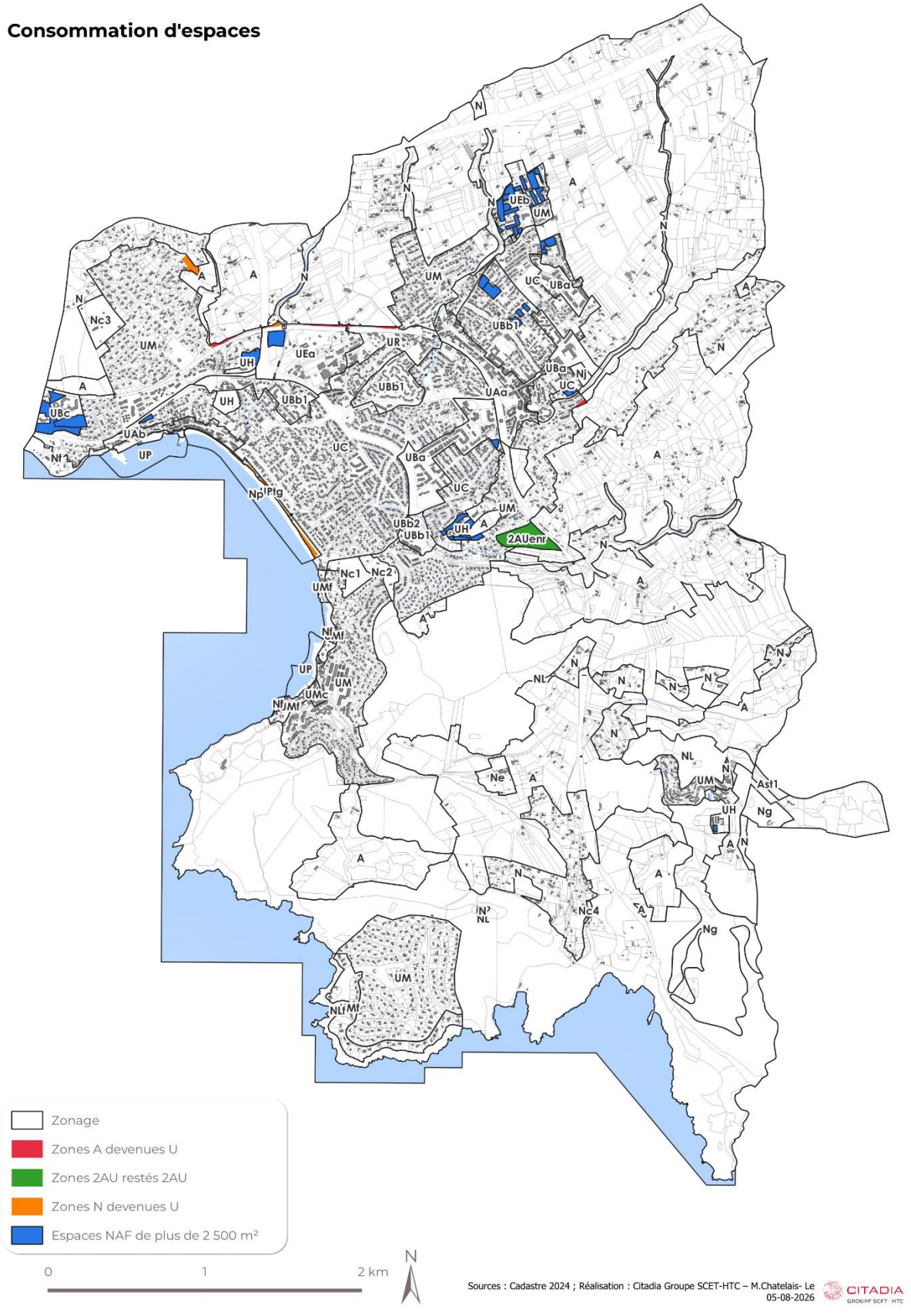
A ce titre, les droits à bâtir ont été très largement minorés au sein des zones urbaines et à urbaniser, excepté pour celles se situant entre le centre ancien, le périmètre de l'OAP « Pradeaux-Gare », et le quartier de la Miolane, qui abritent plusieurs parcelles libres, et dans la zone d'activités des Pradeaux, nécessaire au confortement de la centralité économique de Saint-Cyr-sur-Mer.

Ainsi, bien que les besoins fonciers s'élèvent à près de 22,5 ha, il est important de souligner que la commune a délibérément cherché à atteindre un équilibre entre deux aspirations majeures : la préservation de sa trame écologique et paysagère d'une part, et la croissance urbaine d'autre part. A ce titre, le confinement de l'urbanisation à des secteurs bien définis, en dehors des espaces d'interfaces avec les zones agricoles et naturelles, ou à des zones déjà urbanisées présentant des dents creuses sont donc deux moyens pour concilier ces ambitions.

En dehors des besoins exprimés, en termes d'activités économiques et de logements, en fonction des objectifs affiché dans le PADD, l'application réglementaire du PLU révisé laisse supposer une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 12,5 ha au sein de l'enveloppe urbaine constituée. A cette consommation d'espaces hypothétiques doivent être ajoutés

lesajustements opérés entre les zones naturelles, agricoles et urbaines, notamment en lien avec le projet de la Ligne Nouvelle Provence Côté d'Azur (LNPCA), ainsi que la surface de la zone à urbaniser qui est préservée dans le cadre de la présente révision. Ainsi, la consommation d'espace future, permise par le règlement du PLU révisé, est estimée à 18,1 ha. Une consommation bien inférieure à l'objectif de modération d'espace, qui s'élève à 23,85 ha.

Consommation d'espaces



II. INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PADD

La matrice d'analyse des incidences du PADD permet d'avoir une vision globale de l'évaluation environnementale. Elle consiste à interroger les orientations et objectifs du PADD au regard des enjeux environnementaux définis à l'issu de l'Etat Initial de l'Environnement, et sur la base des tendances observées « au fil de l'eau ».

Les enjeux environnementaux retenus pour la justification des choix environnementaux sont les suivants :

Thématique		Enjeux
Milieu physique et naturel	1	- Préserver le réseau hydrographique de qualité ;
	2	- Préserver les espaces naturels et agricoles en identifiant clairement les limites urbaines ;
	3	- Préserver et valoriser les continuités écologiques identifiées dans la TVB communale ;
	4	- Préserver les éléments existants de la nature en ville ;
	5	- Inciter au développement des énergies renouvelables.
Paysage et patrimoine	6	- Définir une limite franche à l'urbanisation notamment au Nord de la commune ;
	7	- Valoriser la nature en ville et préserver les quartiers jardins ;
	8	- Maintenir la diversité et la qualité des paysages perçus ;
	9	- Valoriser le patrimoine agricole ;
	10	- Valoriser les sites paysagers et naturels, afin de les protéger au mieux de la pression touristique.
Risques, nuisances et pollutions	11	- Préserver les biens et les personnes face aux risques naturels et technologiques ;
	12	- Limiter les nouvelles constructions au niveau des voies bruyantes ;
	13	- Favoriser le développement de voies douces pour limiter l'utilisation des voitures.
Ressource en eau et déchets	14	- Préserver la qualité des eaux de surfaces et souterraines ;
	15	- Limiter les sources de pollution ;
	16	- Remplacer les canalisations en fonte ;
	17	- Poursuivre les actions menées pour sensibiliser la population au tri sélectif et à la diminution de déchets.

Le système de qualification retenu pour évaluer la prise en compte des enjeux environnementaux dans les orientations et objectifs du PADD est le suivant :

+++	Incidence positive forte et globale
++	Incidence positive moyenne et globale / Incidence positive forte et locale
+	Incidence positive faible et locale
	Incidence neutre
-	Incidence négative faible et locale
--	Incidence négative moyenne et globale / Incidence négative forte et locale
-- -	Incidence négative forte et globale

1. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

		Structurer le développement urbain	Mobiliser de manière efficiente le foncier	Intégrer les risques et les nuisances dans les pratiques d'aménagement	Améliorer le cadre de vie
Les enjeux environnementaux	1	-		+++	+
	2	++	-	+	++
	3			+	++
	4	+	+	+++	+++
	5				
	6	+	++		+++
	7	++	-	++	+++
	8		-		++
	9				+++
	10	+		+	++
	11			+++	
	12	-	-	+++	
	13	+			++
	14		-	++	
	15	-			
	16				
	17			+	

2. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

		Préserver et mettre en valeur la trame écologique et paysagère	Conforter la trame verte urbaine en diffusant la nature en ville
Les enjeux environnementaux	1	+++	+
	2	+++	
	3	+++	++
	4	+++	+++
	5		
	6	+++	+
	7	+++	+++
	8	+++	+
	9	+++	+
	10	+++	+
	11	+	++
	12		
	13		

	14	+++	+
	15	+	
	16		
	17		

3. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

		Favoriser la production d'une offre de logements destinée à la population active résidente	Enclencher une politique de renouvellement urbain et de densification encadrée
Les enjeux environnementaux	1	-	
	2	-	++
	3		
	4	-	+
	5		++
	6		++
	7	-	+
	8		+
	9		
	10		
	11		+
	12	-	--
	13	+	++
	14	-	
	15	-	
	16		
	17		

4. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION

		Accompagner la transition énergétique	Assurer le développement des communications numériques
Les enjeux environnementaux	1		
	2		
	3		
	4		
	5	+++	
	6		
	7		
	8		
	9		

	10		
	11		
	12		
	13	+++	
	14		
	15		
	16		
	17		

5. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

		Favoriser les alternatives efficaces à la voiture	Améliorer les conditions de circulation automobile	Améliorer les conditions de stationnement
Les enjeux environnementaux	1			
	2			
	3		-	
	4	+	--	+
	5	+		
	6			
	7		-	+
	8		--	
	9			
	10		--	
	11			
	12			
	13	+++	+++	+
	14			
	15	++	+	
	16			
	17			

6. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

		Valoriser et encourager l'agriculture	Consolider l'armature commerciale dans sa configuration géographique actuelle	Préserver le potentiel touristique
Les enjeux environnement	1			+
	2	+++		++
	3	+		+++
	4		-	+
	5			

	6			+
	7		-	+
	8	++	--	+++
	9	+++		+
	10	++		+++
	11			+
	12			
	13			
	14			
	15			
	16			
	17			

Le tableau ci-dessous expose les résultats de l'analyse des incidences des orientations et objectifs du PADD sur chaque enjeu environnemental. Ces résultats ont été obtenus par la somme des « + » et des « - » par ligne d'enjeu.

La totalité des thématiques est impactée positivement par le projet de PLU mise à part les nouvelles constructions à proximité des voies bruyantes. Ces résultats démontrent que, malgré le développement urbain attendu, les effets négatifs de cette urbanisation sont compensés par des mesures positives sur les milieux naturels, les paysages et la transition énergétique notamment.

Thématique		Enjeux	Résultat
Milieu physique et naturel	1	Préserver le réseau hydrographique de qualité ;	11
	2	Préserver les espaces naturels et agricoles en identifiant clairement les limites urbaines ;	13
	3	Préserver et valoriser les continuités écologiques identifiées dans la TVB communale ;	11
	4	Préserver les éléments existants de la nature en ville ;	14
	5	Inciter au développement des énergies renouvelables.	6
Paysage et patrimoine	6	Définir une limite franche à l'urbanisation notamment au Nord de la commune ;	13
	7	Valoriser la nature en ville et préserver les quartiers jardins ;	12
	8	Maintenir la diversité et la qualité des paysages perçus ;	7
	9	Valoriser le patrimoine agricole ;	11
	10	Valoriser les sites paysagers et naturels, afin de les protéger au mieux de la pression touristique.	11
Risques, nuisances et pollutions	11	Préserver les biens et les personnes face aux risques naturels et technologiques ;	7
	12	Limiter les nouvelles constructions au niveau des voies bruyantes ;	-2
	13	Favoriser le développement de voies douces pour limiter l'utilisation des voitures.	16
Ressource en eau et déchets	14	Préserver la qualité des eaux de surfaces et souterraines ;	4
	15	Limiter les sources de pollution ;	2
	16	Remplacer les canalisations en fonte ;	0
	17	Poursuivre les actions menées pour sensibiliser la population au tri sélectif et à la diminution de déchets.	1

III. JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I. LES FONDEMENTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1. LA STRUCTURATION DU ZONAGE

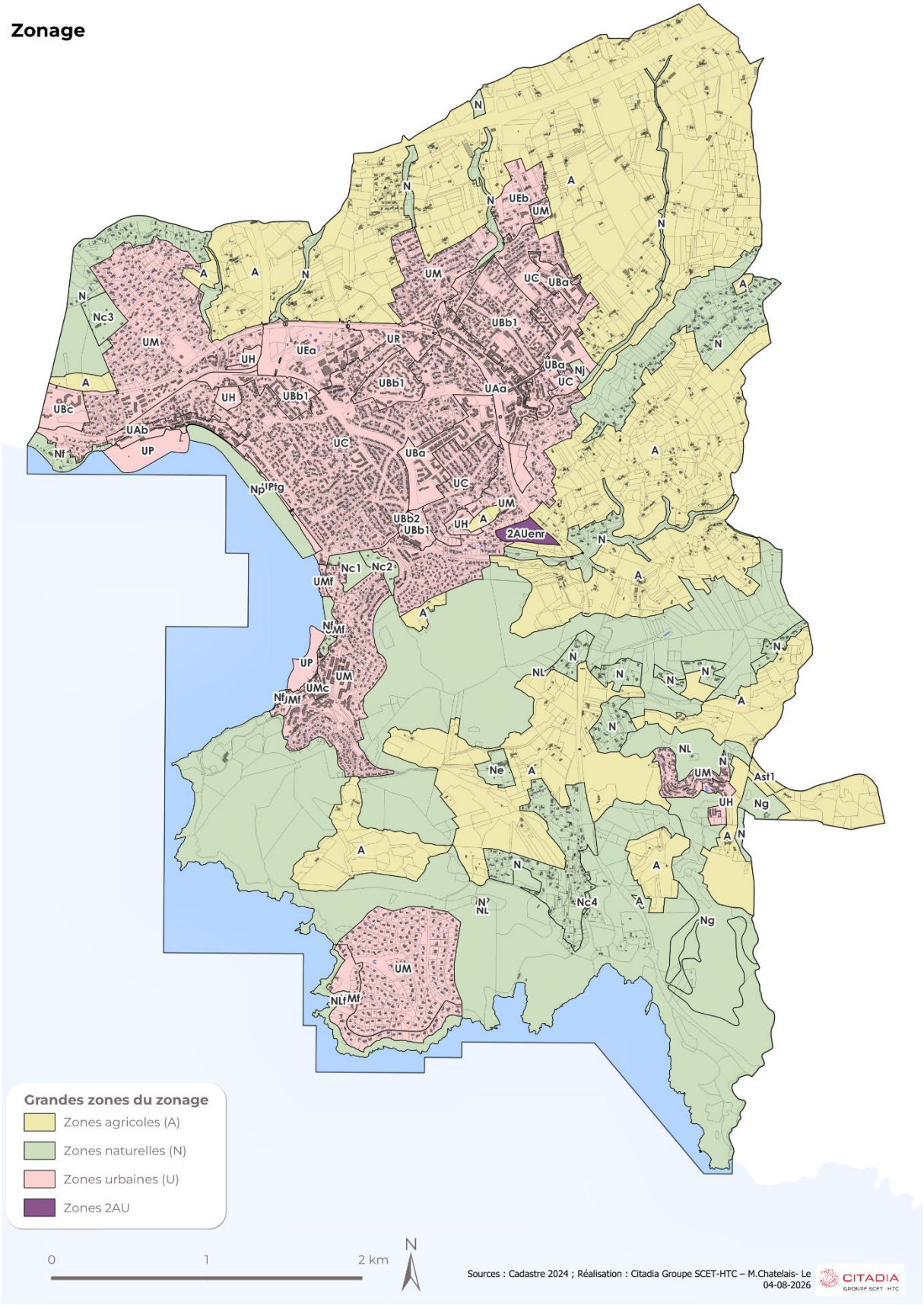
En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire communal de Saint-Cyr-sur-Mer en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et à implanter ;
- **Les zones à urbaniser (AU)** correspondent aux secteurs peu ou non équipés nécessitant une modification des documents d'urbanisme pour les ouvrir à l'urbanisation, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- **Les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ;
- **Les zones naturelles et forestières (N)** correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les grandes évolutions dans le cadre de la présente révision du PLU reposent sur :

- Limiter l'urbanisation dans les quartiers pavillonnaires périphériques, à l'interface des zones naturelles et urbaines, tout en encadrant l'urbanisation et la densification dans les secteurs centraux, entre le centre ancien et le quartier de la Miolane ;
- Orienter l'urbanisation afin d'assurer un développement résidentiel orienté vers le maintien d'une population active résidente, en accord avec le contrat de mixité sociale ;
- Préserver le cadre de vie du territoire en identifiant les lisières urbaines et les espaces d'interface tout en s'engageant pour la qualité urbaine et architecturale ;
- Préserver la qualité environnementale et paysagère, dans toutes leurs composantes, par la mise en place d'une Trame Verte et Bleue et par l'intégration des enjeux paysagers au sein du document d'urbanisme ;
- Limiter l'exposition des personnes et des biens face aux nuisances et aux risques, notamment liés aux spécificités climatiques, environnementales et topographiques du territoire ;
- Valoriser la multimodalité et consolider le tissu économique diversifié, notamment autour du projet de Gare en lien avec la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA).

Zonage


Grandes zones du zonage
Zones agricoles (A)
Zones naturelles (N)
Zones urbaines (U)
Zones 2AU
0
1
2 km
N
Sources : Cadastre 2024 ; Réalisation : Citadia Groupe SCET-HTC – M.Chatelais- Le 04-08-2026
CITADIA
GROUPE SCET · HTC

2. LA STRUCTURATION DU REGLEMENT

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le règlement du nouveau PLU est structuré selon ces nouvelles dispositions.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. À chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

Au préalable, plusieurs chapitres regroupent, par thématiques, les dispositions introductives et générales applicables à l'ensemble du territoire communal. Cette structuration permet de préciser les dispositions particulières de chaque zone ou secteur, après avoir énoncé les règles communes applicables et les modalités d'application des prescriptions.

Les descriptions ci-après visent à faciliter la lecture et la compréhension du règlement tout en justifiant les choix retenus.

II. LES CHOIX RELATIFS AUX DISPOSITIONS INTRODUCTIVES ET GENERALES

1. LES DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Le titre 1 du règlement écrit est composé de neuf articles qui définissent en premier lieu le champ d'application du PLU, sur l'ensemble du territoire communal, et la portée générale du règlement en rappelant les législations spécifiques des prescriptions prises.

Il décline également les différents contenus du Plan Local d'Urbanisme, en précisant ses pièces opposables et leur articulation entre elles. Le titre 1 renseigne notamment l'ensemble des zones et des secteurs réglementaires présents sur le territoire saint-cyrien, les différents articles du PLU, les pièces graphiques, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, etc.

Ces articles visent à renseigner les usagers du PLU et constitue ainsi une aide à sa compréhension, avec un intérêt pédagogique transversal.

En complément de cette partie explicative du règlement, un lexique illustré est proposé, revenant sur les termes techniques utilisés dans le règlement afin d'en faciliter la compréhension pour tout un chacun.

2. LES DISPOSITIONS GENERALES

Le titre 2 a pour objet d'expliciter les différentes dispositions issues du Code de l'urbanisme déclinées de façon particulière sur le territoire communal. Cette partie du règlement vise ainsi à exposer les multiples règles communes à chacune des zones du PLU, tout en précisant les modalités d'application des dispositions particulières de l'ensemble des zones et secteurs qui composent le territoire communal.

Les dispositions générales se composent de sept parties regroupant un ou plusieurs articles.

a. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

Le chapitre 1 définit les modalités d'application des règles générales sur l'ensemble du territoire, tout en précisant les dérogations potentielles.

<u>Article 1 : Règles d'urbanisme communes et modalités d'application</u>

Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités d'application des règles relatives à la hauteur, aux implantations, aux espaces libres et verts, au stationnement, à la desserte, aux accès et aux réseaux sont exposées au sein de ce premier article du titre 2.

Ces précisions conditionnelles permettent d'articuler les dispositions particulières définies par zone et secteur du PLU, en proposant un socle commun à l'ensemble du territoire communal.

Selon la réglementation, des dérogations potentielles sont exposées. Ces dérogations concernent les modalités d'application et permettent une meilleure prise en compte de certains cas spécifiques.

Règles générales relatives aux hauteurs

Ce paragraphe définit les méthodes de mesure de la hauteur, réglementée à l'article 5 de chacune des zones, en fonction du terrain et de la toiture des constructions. Une différenciation est exprimée en fonction de la nature du terrain (terrain naturel ou fini) et selon les toitures plates ou en pente.

Certaines dérogations sont également mentionnées, elles concernent notamment les ouvrages et les éléments techniques, les entrées de garage, les sous-sols, etc.

Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et rapport aux limites séparatives

Cette partie expose les règles générales relatives aux implantations des constructions qui définissent les distances minimales à respecter par rapport aux voies et aux emprises publiques, ainsi qu'entre les bâtiments et les limites latérales et de fond des parcelles privées.

Ces règlementations s'appliquent à toutes les constructions nouvelles, sauf pour certaines annexes (terrasses, clôtures, abris de jardin), et éléments extérieurs (débords de toiture, isolations thermiques). Des exceptions sont prévues pour faciliter l'intégration urbaine et paysagère, notamment pour les équipements publics et les constructions temporaires.

Ces règles visent à assurer la sécurité publique et l'harmonie du paysage urbain.

Règles générales relatives aux coefficients d'espaces libres et espaces verts de pleine terre

Les règles générales relatives aux coefficients d'espaces libres et d'espaces verts de pleine terre définissent les surfaces non construites et végétalisées à préserver sur un terrain. Le règlement définit les termes « d'espaces verts de pleine terre » et « d'espaces libres ».

Les espaces verts de pleine terre sont des zones végétalisées sans sous-sol ni aménagement, sauf pour la gestion des eaux pluviales. Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées et non aménagées. Les emplacements réservés ne sont pas inclus dans ces calculs.

L'objectif est de maintenir des surfaces perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie et limiter le ruissellement, en évitant ainsi les risques d'inondation notamment et en conservant une trame paysagère structurante (densités végétales et espaces de respiration).

Règles générales relatives aux normes de stationnement

Cette partie des dispositions générales expose les règles communes relatives aux aires de stationnement, qui imposent un nombre de places en fonction de la destination des constructions, avec des obligations spécifiques pour chaque type de projet.

Il est ainsi rappelé que le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et des installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

L'article précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés et deux-roues notamment. L'objectif est d'assurer que des surfaces suffisantes seront réservées au stationnement, hors des espaces publics, afin de ne pas saturer ces derniers et de ne pas entraver la circulation.

En outre, les places doivent être accessibles et sécurisées, avec des espaces de manœuvre adéquats. Des prescriptions pour les véhicules électriques sont incluses.

Les extensions de logements de moins de 40 m² sont exemptées de places supplémentaires. Les places de stationnement doivent être réalisées en surface pour les visiteurs et les deux-roues, et les parkings en sous-sol sont interdits dans les zones à risque d'inondation.

Règles générales relatives à la desserte et aux accès

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent, en intégrant notamment la problématique de la sécurité tant pour les terrains desservis que pour les usagers des voies publiques et privées. Des largeurs minimales, concernant les accès, sont ainsi fixées en fonction du nombre de logements à desservir, afin de garantir la sécurité et l'accessibilité pour tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite et les services d'urgence.

En outre, les voies nouvelles doivent être dimensionnées pour permettre les manœuvres et assurer la sécurité des piétons. Les accès doivent être conçus pour éviter les risques et optimiser la visibilité, avec des aménagements spécifiques pour les voies en impasse et les terrains en pente. Les projets peuvent être refusés si les conditions de sécurité ne sont pas respectées.

Par ailleurs, il est rappelé que tout nouvel accès devra être soumis à avis préalable des collectivités.

Règles générales relatives aux réseaux

Les règles générales relatives aux réseaux rappellent le principe selon lequel les projets, sauf pour certains locaux annexes, doivent être raccordés aux réseaux publics lorsqu'ils existent ou sont de capacité suffisante.

Les règlementations imposent que les raccordements aux réseaux d'eau, d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'électricité soient réalisés en souterrain et conformes aux réglementations en vigueur, afin notamment de protéger le paysage urbain.

En outre, les projets doivent assurer la défense incendie et respecter les prescriptions du RDDECI. Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif ou traitées par un dispositif autonome en zones non collectives. Les rejets d'effluents dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits. Les réseaux secs doivent être enterrés et les coffrets de distribution intégrés harmonieusement. Les nouvelles constructions doivent être raccordables au Très Haut Débit et prévoir des locaux pour le stockage des ordures ménagères.

Article 2 : Règles dérogatoire

L'ensemble de cet article précise, pour certaines destinations ou occupations des sols, les dérogations potentiellement existantes vis-à-vis du présent règlement.

Adaptations mineures

Ce paragraphe, rappelle le code de l'urbanisme en précisant les adaptations mineures permises sur l'ensemble du territoire par rapport aux règles et servitudes édictées par le présent PLU.

Un des trois motifs suivants peut permettre ainsi de déroger aux règles générales dans la mesure où l'adaptation est justifiée : la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Il s'agit d'un rappel du code de l'urbanisme.

Équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages)

Cette partie définie les règles et dispositions relatives aux équipements d'intérêt collectif au sein du PLU. En raison de leur particularité, les équipements publics (services municipaux, espaces publics, établissements d'enseignement, de santé, sportifs, culturels, et infrastructures techniques) sont exemptés des dispositions réglementaires spécifiques des zones. Ces dérogations visent à garantir le bon fonctionnement et la sécurité des infrastructures d'intérêt collectif tout en assurant leur

intégration harmonieuse dans l'environnement urbain. Il s'agit de faciliter la mise en œuvre des projets communaux et intercommunaux.

Des autorisations spécifiques sont accordées pour les ouvrages électriques, les infrastructures autoroutières et les canalisations de gaz, qui sont soumis à des servitudes d'utilité publique imposant des règles strictes d'implantation et d'information.

Bien que les règles d'urbanisme générales ne s'appliquent pas à ces équipements, des dispositions particulières concernant le stationnement doivent être respectées, en fonction de la nature, de la fréquentation et de la situation géographique des équipements.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général incluent les locaux de collecte des déchets ménagers, situés en bord de voie et accessibles depuis une voie publique. Ces locaux, bien que de faible ampleur, sont considérés comme des équipements d'intérêt collectif et peuvent bénéficier de dérogations pour faciliter leur implantation.

Ouvrages nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales

Des dérogations aux règles d'aménagement et de conservation des espaces verts, ainsi qu'à d'autres règles spécifiques du règlement, peuvent être accordées pour la réalisation et l'optimisation des ouvrages nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales. Ces dérogations visent à permettre une gestion efficace des eaux pluviales tout en préservant l'équilibre environnemental et urbain.

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Ce chapitre précise que le règlement du PLU ne s'oppose pas à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de dix ans, en application des articles L111-15 et L111-23.

De plus, il est rappelé que la restauration d'un bâtiment dont les murs porteurs sont conservés peut-être autorisée si son intérêt architectural ou patrimonial le justifie, sous réserve de respecter ses caractéristiques principales et des dispositions de l'article L111-11.

Ces éléments visent à préserver le patrimoine bâti et à permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis, en garantissant que les reconstructions respectent les caractéristiques architecturales et patrimoniales d'origine, tout en respectant les règles d'urbanisme et de prévention des risques. Il s'agit, avant tout, d'un rappel pédagogique du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions particulières aux bâtiments existants

L'article précise les prescriptions particulières applicables aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Sauf dispositions contraire, seuls les travaux de mise en conformité d'un bâtiment sont autorisés, en rapport avec les dispositions édictées par le règlement applicable de la zone concernée.

Ces mesures visent à encourager la mise en conformité progressive des bâtiments existants tout en permettant des améliorations énergétiques et environnementales.

Il s'agit d'un rappel pédagogique du Code de l'Urbanisme.

Equipements ferroviaires

Les dispositions générales du règlement du PLU autorisent, dans les zones U, AU, et certains périmètres en zones A et N, des aménagements temporaires pour l'amélioration du système ferroviaire, sous réserve qu'ils soient proportionnés, intégrés au paysage, et n'entravent pas les projets futurs ou la sécurité.

Ces aménagements peuvent déroger aux règles du PLU si nécessaire, et doivent permettre une remise en état complète du site après les travaux. Les dérogations s'appliquent également aux zones concernées par des ruisseaux classés, à condition de garantir la sécurité en cas d'inondation.

Article 3 : Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol

Les règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol dans le PLU visent à encadrer les travaux de remblai ou de déblai pour préserver l'environnement et la stabilité des terrains.

Conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements excédant deux mètres de hauteur ou de profondeur sur des superficies supérieures à deux hectares ou cent mètres carrés nécessitent respectivement un permis d'aménager ou une déclaration préalable, sauf s'ils sont liés à un permis de construire.

L'article 3 précise que ces travaux sont également soumis à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à la loi sur l'eau, notamment pour les affouillements de grande envergure ou impliquant des matériaux utilisés hors site.

Les affouillements et exhaussements doivent être limités à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, ne pas compromettre la stabilité des sols ni l'écoulement des eaux, et respecter le caractère du site.

Des traitements en restanques plantées peuvent être réalisés pour stabiliser les pentes et gérer les eaux pluviales, avec des espaces végétalisés entre les murs de soutènement. Les mouvements de terrain sont interdits à moins de quatre mètres des limites séparatives et des voies publiques, sauf justification technique. Les matériaux naturels du site doivent être prioritairement utilisés, et chaque aménagement doit s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Ces règles visent à minimiser l'impact environnemental des travaux de terrassement tout en assurant la sécurité et la préservation des espaces naturels et urbains.

Article 4 : Règles spécifiques aux lotissements

L'article rappelle la caducité des permis de construire attrait à un lotissement et leurs prescriptions particulières.

Il précise que le PLU s'oppose à l'appréciation, au regard de la totalité des règles édictées, d'un projet lotissement

Article 5 : Règles spécifiques aux clôtures

L'article 5 rappelle la réglementation propre à l'édification des clôtures, en mentionnant qu'elle est sujette à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.

b. Dispositions relatives a la reduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances

Dans les secteurs exposés à des nuisances ou des risques, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ou toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être que partiellement acceptés si leur prise en compte n'est pas respectée.

Le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer est soumis à différents risques et nuisances. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des risques ou nuisances qui concerne son terrain.

Article 1 : Prise en compte des aléas inondation

Les règles relatives aux aléas inondation dans le PLU visent à prévenir les risques liés aux débordements de cours d'eau, aux submersions marines et aux ruissellements. Ces mesures tendent à garantir la

sécurité des personnes et des biens tout en préservant l'environnement. Elles ont été fixées en fonction de l'aléa, de son intensité et de son occurrence. L'aléa est préalablement défini

Afin de définir l'aléa, les collectivités et les services de l'Etat, s'appuient sur des études hydro géomorphologiques définissant notamment les hauteurs d'eau potentielles, ainsi que les vitesses d'écoulement. Ces études permettent de catégoriser le niveau de risque sur le territoire en fonction de la graduation, de faible à exceptionnel, des risques ou aléas.

Plus spécifiquement, s'agissant des débordements de cours d'eau, des mesures de recul minimal doit être opéré, sous certaines conditions, par rapport aux axes d'écoulement des eaux. Ainsi, aucune construction, sauf piscines et locaux techniques, ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux classés, et seules des clôtures ajourées sont autorisées à 2 mètres des berges.

La commune, concernée par un Atlas des Zones Inondables, interdit également le stationnement et les surfaces de plancher en sous-sol dans les zones à risque, et impose des ouvertures surélevées et des clôtures ajourées pour assurer une transparence hydraulique optimale des constructions et des ouvrages.

En ce qui concerne les submersions marines, ces dernières correspondent à des inondations de la zone côtière par la mer, dans des conditions météorologiques défavorables. Les eaux marines envahissent en général des terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers. Ce phénomène est lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote), associée à une faible pression atmosphérique avec vent fort à la côte, et une forte houle. Au sein des secteurs soumis aux submersions marines, les différentes constructions et ouvrages doivent respecter une transparence hydraulique, avec notamment un ajournement suffisant des clôtures ou la réhausse du premier plancher habitable. Des dérogations sont toutefois admises pour les constructions démontables liées aux concessions de plage et installations balnéaires.

Enfin, pour les ruissellements, il est rappelé dans ces articles que les eaux pluviales doivent être collectées et traitées sur place, avec des dispositifs de rétention adaptés pour éviter la stagnation et la prolifération de moustiques. Les surfaces imperméabilisées de plus de 40 m² doivent être traitées sur le terrain, et les eaux retenues doivent être infiltrées sur la parcelle lorsque possible.

Article 2 : Prise en compte de l'aléa incendie

La commune est soumise au risque feux de forêt sur son territoire, mais à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune. Bien que le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fasse pas l'objet d'un Plan de Prévention, une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM, en mai 2021.

Cette carte d'aléa identifie, sur le territoire communal : 5 types d'aléas, d'un niveau allant de très faible à très fort. Cette cartographie défini l'aléa subi à partir d'un croisement entre la probabilité d'un incendie, son occurrence basée sur l'historique des feux de forêt, et l'intensité potentielle du front de feu, en fonction notamment des masses combustibles, des vents dominants, et de la topographie du territoire. Toutefois, la carte d'aléa n'est pas un zonage du risque incendie de forêt, elle correspond à une des composantes permettant de le définir. Il s'agit d'une indication du niveau d'exposition à la probabilité de subir un phénomène de feu de forêt pour une intensité donnée.

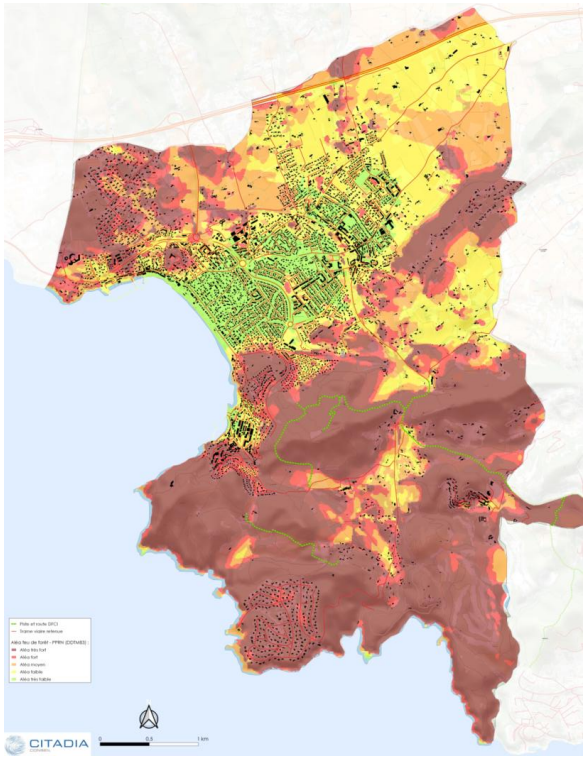
Afin de définir au mieux le risque incendie de forêt, il est nécessaire de repérer les secteurs à enjeux (personnes et biens) et d'évaluer la défendabilité.

Ainsi, le niveau de risque résulte :

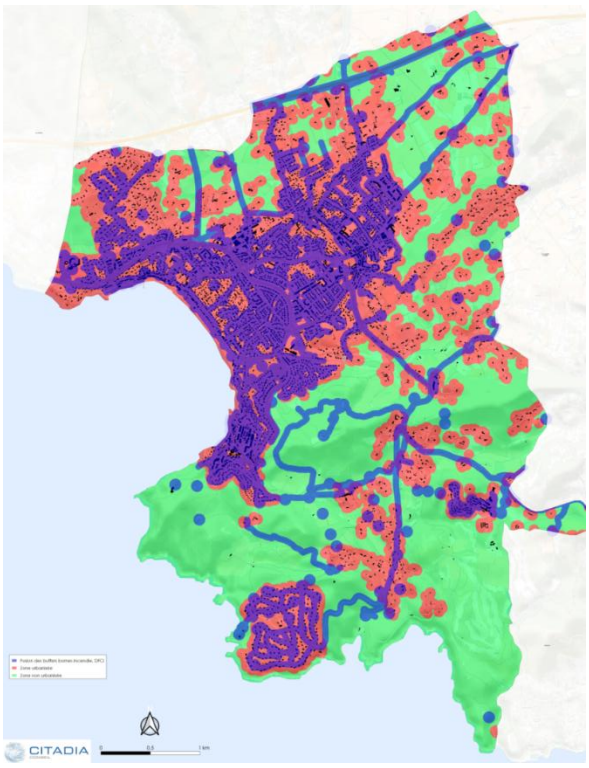
- d'une part, du croisement entre l'aléa feu de forêt (occurrence et intensité d'un feu de forêt) et les enjeux (exposition au risque des personne et des biens) ;
- d'autre part, de la défendabilité, c'est-à-dire la capacité d'une zone à être défendue dans des conditions satisfaisantes.

Le risque résulte ainsi d'un croisement entre l'aléa feu de forêt (occurrence et intensité d'un feu de forêt) et l'exposition au risque des biens et des personnes (enjeux), ainsi que de l'existence et de la qualité des équipements de défense contre l'incendie utilisable (défendabilité). Toutefois, cette analyse n'est pas figée. L'amélioration continue des connaissances, l'évolution des méthodes de modélisation, la prise en compte de nouveaux événements incendiaires ou encore les effets du changement climatique sont susceptibles de conduire à une révision des niveaux d'aléa identifiés. Par conséquent, le zonage présenté doit être considéré comme une photographie de la connaissance à un instant donné, appelée à évoluer au regard des futures données disponibles et des retours d'expérience en matière de gestion du risque incendie.

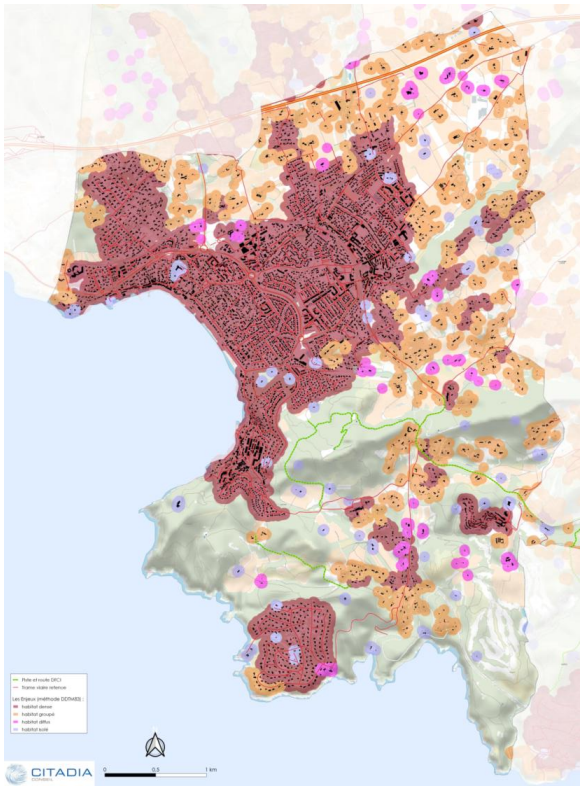
A travers cette analyse, le niveau de risque est cartographié sur l'ensemble du territoire communal, définissant les constructions et usages possibles, au regard du croisement de l'aléa, des enjeux et de la défendabilité.



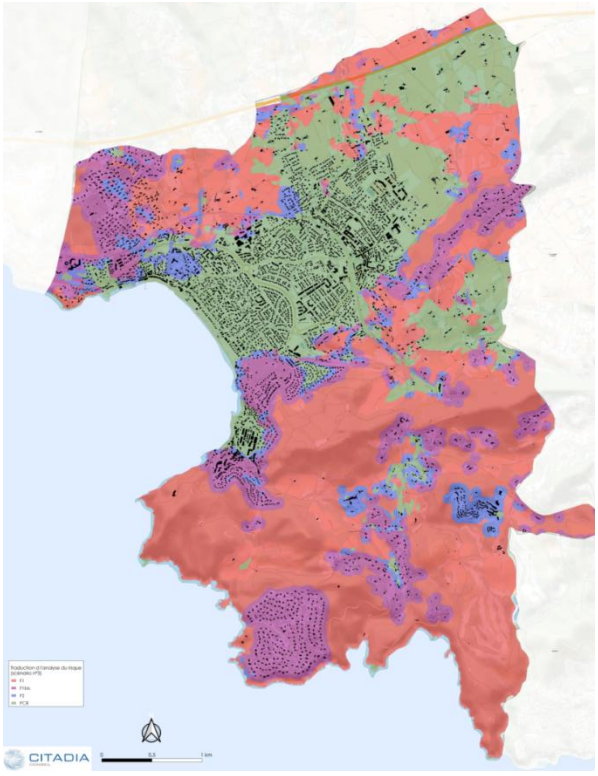
Cartographie de l'aléa feu de forêt



Cartographie de la défendabilité



Cartographie des enjeux



Cartographie des premiers croisements



SAINT CYR SUR MER
Plan Local d' Urbanisme
P L U

5 D - Planche de la traduction du risque d'incendie

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2020, approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme



Au sein de la cartographie du risque incendie, quatre secteurs sont identifiés :

- *La zone F1*

Dans cette zone, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite.

- *La zone F2*

Dans cette zone, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti. La constructibilité doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie.

Les bâtiments autorisés, doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection. Les constructions en lisière d'espace boisée en F2 doivent, de plus, faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt.

- *La zone PCR (peu concernée par le risque)*

Dans ces zones, peu concernées par le risque, s'appliquent les dispositions particulières et générales du présent règlement.

- *Le secteur F2p*

De manière exceptionnelle, des secteurs F2p sont repérés au sein de la zone F2 identifiant les secteurs de projet exposés à des aléas incendie forts à très forts, tels que définis par le PAC Incendie du Préfet. À ce titre, elles sont rendues inconstructibles**.** Il est néanmoins permis l'édification de nouveaux établissements recevant du public (ERP) et Installations Ouvertes au Public (IOP). Leur constructibilité y est admise par ce sous-secteur, sous réserve d'une identification précise du risque et de la définition de prescriptions strictes, détaillant les mesures de réduction des conséquences du risque incendie à travers une réflexion d'ensemble (résistance des matériaux, règles de construction, moyens de défense, etc.). Les projets admis devront tendre vers une amélioration de la défendabilité des sites et des grands paysages en proposant une réduction de la vulnérabilité des massifs boisés avoisinant, au bénéfice du territoire. Il apparaît nécessaire de maintenir ce sous-secteur notamment par son caractère stratégique tant au regard du maintien et du développement d'équipements publics, du classement touristique de la commune et du développement de l'activité commerciale.

En outre, tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit, devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions liées au risque. En cas de

terrains impactés par différents niveaux de risques, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur les dit-terrains. Toutefois, les dispositions réglementaires les moins restrictives peuvent être prises en compte à condition qu'une étude spécifique complémentaire soit présentée.

Les dispositions établies pour le risque incendie se composent de règles communes, applicables à l'ensemble du territoire en fonction du niveau de risque, et de dispositions particulières en relation avec les destinations et usages des sols. Ces réglementations concernent les nouvelles constructions comme l'évolution des constructions existantes.

Les dispositions communes règlementent les conditions d'accès, l'implantation des bâtiments, la résistance au feu des façades, les matériaux de construction, etc., tandis que les dispositions particulières définissent les destinations possibles et sous quelles conditions (emprise au sol, surface de plancher, etc.).

Enfin, l'article 2 rappelle également les règles relatives au débroussaillement, visant à prévenir les risques de feux de forêt sur le territoire communal. Conformément à l'article L322-3 du Code forestier, le débroussaillement est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces boisés, notamment autour des constructions, chantiers, et voies privées, sur des profondeurs spécifiques. L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 réglemente précisément ces obligations pour le département du Var. Le non-respect du débroussaillement peut entraîner des amendes et des poursuites judiciaires, et la présence d'espaces boisés classés n'exempte pas de cette obligation. Ces mesures visent à assurer la sécurité des biens et des personnes face aux risques d'incendie.

Article 3 : Prise en compte de la sismicité dans la construction

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer se situe en zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5), à cet effet différentes prescriptions sont établies au sein des dispositions générales.

Ces dernières sont définies en application de plusieurs décrets relatifs au risque, en fonction des catégories de bâtiments.

La conception des structures selon l'Eurocode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

Article 4 : Prise en compte des aléas mouvement de terrain

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est exposée aux risques de mouvements de terrain, régis par un arrêté préfectoral (29/10/1981, modifié le 01/03/1989) qui s'impose comme Plan de Prévention des Risques (PPR) conformément au décret n°95-1089 du 05 octobre 1995. Ce PPR, annexé au PLU, identifie des secteurs à risque et distingue deux types de zones : les zones 1, où les constructions sont interdites sauf pour les ouvrages d'intérêt public, et les zones 2, où les nouvelles constructions nécessitent des études géotechniques préalables.

Dans ces secteurs, une étude géotechnique est recommandée pour toute occupation ou utilisation du sol non interdite, afin d'adapter les dispositions constructives aux risques identifiés. De plus, dans les zones marquées par un indice « f » (falaise), seules les réhabilitations sans extension des emprises et surfaces de plancher existantes sont autorisées. Ces mesures visent à garantir la sécurité des constructions et des personnes face aux risques de mouvements de terrain.

Article 5 : Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

La commune est exposée au risque de retrait-gonflement des sols argileux, un phénomène naturel pouvant causer des dommages aux constructions en raison des variations d'humidité du sol. La carte du retrait-gonflement des argiles, annexée au PLU, identifie les secteurs à risque. Les dispositions

réglementaires en vigueur introduites par l'article 68 de la loi ELAN, visent à garantir une prise en compte actualisée et juridiquement sécurisée de ce phénomène. Pour les zones concernées par un aléa moyen, une étude de sol complémentaire est recommandée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme pour toute construction ou extension modifiant le sous-sol, ainsi que pour toute augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

Cette étude permet d'établir des mesures spécifiques adaptées aux caractéristiques du sol. Conformément à l'article R.462-4 du Code de l'Urbanisme, la déclaration d'achèvement des travaux doit être accompagnée d'une attestation confirmant le respect des règles de construction liées au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Ces dispositions visent à garantir la stabilité et la sécurité des constructions, en prévenant les mouvements de terrain susceptibles de les endommager.

Article 6 : Isolations acoustiques le long des voies bruyantes

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, plusieurs arrêtés préfectoraux ont identifié des voies génératrices de nuisances sonores sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer.

Les bâtiments situés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. Les arrêtés préfectoraux du 29/09/2016 et 09/01/2023 classent les voies ferrées, autoroutes, routes départementales et voies communales en fonction de leur niveau de bruit.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum sont exigées pour toute demande de permis de construire, avec des profondeurs de protection variant de 10 à 300 mètres selon la catégorie de la voie. Ces dispositions visent à protéger les habitants des nuisances sonores et à garantir un environnement acoustique sain.

Article 7 : Prise en compte de l'érosion du trait de côte :

En application du décret n°2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral, la commune de Saint-Cyr-sur-Mer se doit de tenir compte des dispositions face à l'érosion du trait de côte. Des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte peuvent être élaborées par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents en matière de défense contre la mer et les inondations afin de mettre en œuvre les principes de la gestion du trait de côte. Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, des cartes locales d'exposition du littoral au recul du trait de côte devront être produites. La production des études et des cartes d'exposition nécessaires à cette prise en compte relève de la compétence communautaire, exercée par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, compétente en la matière.

c. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALES ET FONCTIONNELLE

Article 1 : Mise en œuvre de périmètre de mixité sociale

La commune a souhaité se doter d'outils efficaces pour contribuer au rattrapage nécessaire en matière de production de logements sociaux et à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

La mise en œuvre de périmètres de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, vise à promouvoir la diversité des logements dans les zones urbaines ou à urbaniser, afin de favoriser une meilleure intégration sociale et de répondre aux besoins en logements abordables.

En imposant des pourcentages minimums de logements sociaux dans les nouveaux programmes de logements, la commune s'assure que les opérations immobilières contribuent à l'équilibre social du territoire.

Les seuils de 30% à 50% minimum de logements sociaux, selon la taille des opérations, permettent de garantir une offre diversifiée et accessible, tout en adaptant les exigences aux capacités des projets. L'arrondi au nombre supérieur, pour le calcul des logements sociaux exigés, assure que les objectifs de mixité sont pleinement atteints.

Pour les petites opérations, la possibilité de dédier entièrement les logements sociaux à l'accession sociale à la propriété encourage la diversité des formes de propriété et facilite l'accès à la propriété pour les ménages modestes. A partir de 8 logements, l'obligation de diversifier les typologies entre accession et location sociale favorise une mixité plus riche et équilibrée.

Le secteur de mixité sociale augmenté dans le périmètre de l'OAP « Pradeaux Gare », avec un minimum de 50% de logements sociaux, illustre l'engagement fort de la commune en faveur de la mixité sociale et permet une majoration du volume constructible lorsque le taux dépasse les 60%, incitant ainsi les promoteurs à intégrer davantage de logements sociaux dans leurs projets.

Ces dispositions réglementaires tiennent compte du contrat de mixité sociale (CMS) conclu avec l'État, qui assure un suivi rigoureux et un soutien à la création de logements aidés, renforçant ainsi la politique de diversité de l'offre de logements sur le territoire communal.

Article 2 : Protection des linéaires commerciaux

Le maintien et le renforcement d'une structure commerciale dynamique au sein du territoire communal impliquent la mise en place d'outils garantissant la préservation des commerces existants en rez-de-chaussée.

D'après l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. ».

À ce titre, le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit. L'objectif est de maintenir une armature commerciale regroupée des commerces afin que ceux-ci fonctionnent en synergie.

d. PUBLICITE

Cette partie rappelle que le règlement local de publicité (RLP) de Saint-Cyr-sur-Mer, approuvé par l'arrêté n°2013-12-11 le 17 décembre 2013, vise à encadrer l'affichage publicitaire dans la commune en délimitant des zones spécifiques où des règles strictes s'appliquent.

Annexé au PLU, ce règlement assure une gestion cohérente et intégrée de l'urbanisme local, en harmonie avec les objectifs de développement durable et de préservation du patrimoine paysager et architectural.

En régulant la publicité extérieure, le RLP contribue à protéger le cadre de vie des habitants, à garantir la sécurité des usagers de la route, et à respecter les réglementations nationales, tout en adaptant ces règles aux spécificités locales. Cette démarche permet de concilier les impératifs économiques liés à la publicité avec la nécessité de préserver la qualité de vie et l'environnement, en limitant les nuisances visuelles et en favorisant un aménagement du territoire respectueux des espaces naturels.

e. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTIONS DES CAPTAGES

Les dispositions relatives aux périmètres de protection des captages visent à préserver la qualité de l'eau potable en interdisant notamment les activités polluantes à proximité des sources d'eau. En

régulant strictement les installations et dépôts dans ces zones, la commune entend assurer une eau saine pour ses habitants, protège l'environnement et respecte les normes légales, tout en favorisant un développement urbain durable. Cette approche garantit que les ressources en eau restent intactes, contribuant ainsi à la santé publique et à la préservation des écosystèmes locaux.

f. RAPPELS DIVERS

Cette partie vise à clarifier certaines obligations légales pour les projets de construction. Conformément à l'article R431-34-1 du Code de l'Urbanisme, les promoteurs de logements collectifs doivent inclure le plan intérieur de l'immeuble dans leur demande de permis de construire si le maire le demande, assurant ainsi une transparence et une conformité accrues dans les projets résidentiels. De plus, selon l'article R431-2, les particuliers et exploitations agricoles peuvent construire ou modifier des bâtiments non agricoles de moins de 150 m² sans recourir à un architecte, facilitant ainsi les petits projets personnels tout en respectant les normes de construction. Ces dispositions visent à équilibrer la rigueur réglementaire et l'accessibilité des démarches pour les citoyens.

g. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Article 1 : Promotion de la transition énergétique

Les dispositions relatives à la promotion de la transition énergétique visent à encourager l'utilisation de matériaux et d'énergies renouvelables pour réduire l'empreinte carbone et favoriser un développement et un aménagement durables.

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent intégrer des équipements de production d'énergie renouvelable, comme les panneaux solaires, de manière harmonieuse avec l'architecture et le paysage environnant.

Pour les bâtiments neufs, ces équipements doivent être intégrés dès la conception, tandis que pour le bâti ancien, ils doivent être implantés de manière discrète, sans altérer l'harmonie générale. Les groupes extérieurs de climatisation doivent également être dissimulés pour préserver l'esthétique urbaine.

Des règles spécifiques s'appliquent aux sites classés et aux monuments historiques pour garantir la préservation du patrimoine. De plus, les nouvelles constructions de grande emprise au sol doivent inclure des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation sur au moins 30% de leur toiture, sauf contraintes techniques ou économiques. Les réhabilitations de bâtiments existants doivent également intégrer ces dispositifs, et les parkings doivent être aménagés pour favoriser la perméabilité des eaux pluviales.

Ces mesures visent à promouvoir une urbanisation respectueuse de l'environnement, tout en assurant la viabilité économique et la préservation du patrimoine.

Article 2 : Facilitation de l'usage des véhicules zéro carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique

Il est rappelé dans cette partie que tous les bâtiments neufs doivent respecter les dispositions des articles R111-14 à R111-14-3-2 du Code de l'Habitat et de la Construction concernant l'installation de circuits électriques des parcs de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article 3 : Protection du patrimoine végétal, naturel et paysager

Cette partie tend à préserver et valoriser les espaces boisés, les éléments paysagers et la biodiversité locale.

Les espaces boisés classés sont protégés contre les coupes et abattages d'arbres, et toute construction doit respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à leurs limites. Les éléments de paysage et les sites écologiques sont identifiés et protégés pour des motifs culturels, historiques ou environnementaux, avec des prescriptions spécifiques pour assurer leur préservation.

Les espaces verts protégés doivent conserver leur aspect végétal, avec une minéralisation limitée à 10% de leur surface, et tout arbre de plus de 3 mètres doit être conservé. Les défrichements dans les espaces boisés non classés nécessitent une autorisation, et les interventions sur le patrimoine végétal doivent être justifiées par des raisons phytosanitaires ou de sécurité.

Enfin, un recul de 10 mètres par rapport aux ruisseaux classés est imposé pour protéger les corridors écologiques et les ripisylves. Ces mesures garantissent la protection des paysages et de la biodiversité tout en permettant un aménagement respectueux de l'environnement.

Article 4 : Protection du patrimoine bâti et architectural

Les dispositions générales dédiées à la protection du patrimoine bâti et architectural visent à préserver les éléments historiques et culturels du territoire.

Concernant le patrimoine archéologique, certaines catégories de travaux doivent être systématiquement transmises au Préfet de région pour évaluation, notamment les ZAC, les lotissements de plus de 3 ha, et les travaux sur des immeubles classés.

Deux zones de présomption de prescription archéologique sont définies, dans lesquelles toutes les demandes d'urbanisme doivent être examinées par les services régionaux de l'archéologie. En dehors de ces zones, les autorités peuvent saisir le préfet en cas de risque archéologique. Toute découverte fortuite de vestiges doit être immédiatement signalée.

Pour le patrimoine architectural, les bâtiments et formes urbaines identifiés dans le règlement graphique sont protégés par des mesures spécifiques visant à conserver leur intégrité et leur cohérence architecturale. Les démolitions sont interdites sauf pour des raisons de sécurité, et les travaux doivent respecter les caractéristiques structurelles et esthétiques des bâtiments. Les extensions doivent s'intégrer harmonieusement, et les éléments architecturaux et paysagers doivent être préservés.

Ces règles assurent la protection et la mise en valeur du patrimoine tout en permettant des adaptations nécessaires aux usages contemporains.

Article 5 : Protection de la trame noire

Les dispositions réglementaires dédiées à la trame noire cherchent à réduire, autant que faire se peut, la pollution lumineuse pour préserver la faune nocturne et les continuités écologiques.

Les sources lumineuses doivent être limitées au strict nécessaire, orientées vers le sol pour éviter une diffusion large, et ne pas être permanentes. Les installations doivent s'allumer par détection de mouvement, s'éteindre automatiquement la nuit, et être équipées de systèmes de réglage de l'intensité lumineuse. Les éclairages privés doivent respecter une hauteur maximale de 5 mètres et être installés près des bâtiments pour minimiser l'impact sur l'environnement nocturne. Aucun éclairage ne doit être dirigé vers les cours d'eau ou les ripisylves, et seuls les éclairages essentiels à la sécurité sont autorisés à proximité.

Ces mesures garantissent la protection de la biodiversité tout en assurant la sécurité des habitants.

III. LES CHOIX RELATIFS AUX DISPOSITION PARTICULIERES

Comme précisé précédemment, le règlement du PLU est structuré selon les nouvelles dispositions relatives au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

A cet effet, chaque zone est soumise à des règles générales et particulières conformes aux objectifs d'aménagement. À chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

A la suite des dispositions introductives et générales applicables à l'ensemble du territoire communal, chaque zone et secteur du PLU est régie par des dispositions particulières.

Les descriptions ci-après visent à faciliter la lecture et la compréhension du règlement tout en justifiant les choix retenus.

La réglementation relative à chaque zone est organisée en 3 sections distinctes conformément au Code de l'urbanisme.

a. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE (ARTICLES 1 A 3)

Constructions, usages des sols et nature d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites, autorisées et autorisées sous-conditions. Il définit ainsi clairement les types de constructions, les usages des sols et les activités qui sont permis, interdits ou soumis à des conditions spécifiques dans chaque zone du territoire. Il s'agit d'un élément fondamental qui établit les règles de base pour l'aménagement et le développement urbain.

En précisant ces éléments, l'article 1 permet de structurer l'occupation du sol de manière cohérente et équilibrée, en tenant compte des objectifs de développement durable, de protection de l'environnement et de qualité de vie des habitants. Il assure que les projets de construction et d'aménagement respectent le caractère et les contraintes propres à chaque zone, tout en favorisant une utilisation optimale des ressources foncières.

En outre, cet article joue un rôle crucial dans la prévention des conflits d'usage et des nuisances, en établissant des critères clairs pour l'implantation des différentes activités, qu'elles soient résidentielles, commerciales, industrielles ou agricoles. Ainsi, il contribue à la création d'un cadre de vie harmonieux et respectueux des besoins de la communauté.

Au sein du PLU de Saint-Cyr-sur-Mer, l'usage d'un tableau permet de renseigner, de manière exhaustive, la réglementation propre à chaque destination, sous-destination et autres usages et affectation des sols issus du Code de l'urbanisme.

Les destinations sont au nombre de cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et service public, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces dernières sont divisées en vingt-trois sous-destinations exploitation agricole, exploitation forestière, logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, lieux de culte, salle d'art et de spectacle, équipement sportif, autres équipements recevant du public, industrie, entrepôt, cuisines dédiées à la vente en ligne, bureau, et centre de congrès et d'exposition.

Quant aux autres usages et affectations des sols, ces derniers ne sont pas définis par le Code de l'urbanisme, mais il a été fait le choix de reprendre celles préexistante, tout en les adaptant au contexte

territorial. Bien qu'ils ne soient pas normés, les autres usages et affectations des sols sont identiques pour l'ensemble des zones et des secteurs du PLU.

Outre les destinations et sous-destinations autorisées et interdites, il est également spécifié, au sein du tableau, les destinations, sous-destinations et autres usages des sols, qui sont autorisés sous-condition. Le cas échéant, il est précisé clairement l'article dans lequel est renseigné la ou les conditions, afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement et de ses dispositions particulières.

Ces conditions particulières sont fondées à partir de certains critères, notamment :

- Ressources ;
- Risques ;
- Nuisances ;
- Préservation du patrimoine ;
- Critères urbanistiques.

Bien que cet article mentionne les autorisations et les interdictions, il est toutefois spécifié que l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

Conditions particulière relatives aux constructions, usages des sols et nature d'activité :

L'article 2 énonce les conditions particulières aux constructions, aménagement et ouvrages autorisés sous conditions, mais également aux autres usages et affectations des sols autorisés sous condition.

Cet article vise à encadrer les constructions et les usages des sols au sein de chacune des zones et secteurs, le cas échéant, en assurant une cohérence architecturale et une protection contre les nuisances et les risques. Il stipule que les nouvelles constructions doivent être compatibles avec le caractère existant de la zone, en respectant des critères de volume et d'aspect extérieur, et ne doivent pas causer de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Des dispositions supplémentaires peuvent s'appliquer dans les secteurs exposés à des risques naturels ou technologiques pour protéger les biens et les personnes.

L'article détaille également des conditions spécifiques pour certaines sous-destinations, telles que l'artisanat, l'habitat, le commerce de détail, etc., en limitant potentiellement leur surface de plancher ou emprise au sol.

Il régule également les autres usages et affectations des sols, tels que les affouillements et exhaussements de sol, ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), en les soumettant à des conditions strictes.

Enfin, il encadre l'évolution et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en les autorisant ou les interdisant selon les dispositions de l'article premier, afin de préserver l'équilibre et la qualité de vie.

La mixité fonctionnelle et sociale :

L'article 3 renvoie aux règles générales concernant les dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle dans les secteurs concernés, afin d'assurer une diversification des typologies de logements, tout en maintenant une pluralité de fonction, entre habitat et commerce, dans les zones concernées.

b. Section 2 : Caracteristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysageres (Articles 4 a 11)

L'emprise au sol des constructions :

L'article 4 vise à réguler l'occupation du sol par les constructions et les aménagements, afin de garantir une utilisation harmonieuse et équilibrée de l'espace urbain. Cet article fixe des règles précises concernant la surface maximale que peuvent occuper les bâtiments et autres installations au niveau du sol, en tenant compte des objectifs de densification, de préservation des espaces naturels, et de qualité de vie des habitants.

L'emprise au sol, définie dans le lexique, est une notion clé du PLU, car elle influence directement la densité urbaine, la circulation, et l'aménagement des espaces verts. En limitant l'emprise au sol, le PLU peut encourager des formes de constructions plus compactes et verticales, favorisant ainsi une meilleure gestion des ressources foncières et une réduction de l'étalement urbain. Cet article permet également de préserver des espaces non bâtis pour des usages publics, tels que les parcs, les places, ou les infrastructures de transport, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie et à la protection de l'environnement.

La hauteur maximale des constructions :

L'article 5 définit la hauteur maximale des constructions, dont la mesure est définie dans les dispositions générales, selon leur usage ou leur localisation. Il vise ainsi à préserver le caractère architectural d'une zone, en assurant que les nouvelles constructions s'intègrent de manière cohérente et harmonieuse avec le bâti existant.

Cet article est un outil essentiel pour façonner le paysage urbain et garantir une gestion harmonieuse de l'espace vertical. Il protège également les vues et les paysages remarquables, empêchant que des édifices trop élevés n'obstruent des perspectives historiques ou naturelles.

En outre, cet article prend en compte les impacts environnementaux potentiels des constructions en hauteur, tels que les îlots de chaleur urbains, et assure la sécurité des occupants en tenant compte des contraintes techniques et des risques naturels. En somme, la limitation de la hauteur maximale des constructions permet d'équilibrer les besoins de densification urbaine avec la nécessité de préserver l'identité visuelle et la qualité de vie d'une zone.

C'est à partir du cumul des règles d'emprise et de hauteur qu'est défini le volume d'enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques. Ces implantations peuvent être en recul ou à l'alignement.

En outre, cet article établit les règles précises concernant la localisation des constructions par rapport aux voies de circulation et aux espaces publics, afin de garantir une cohabitation harmonieuse entre les différents usages et d'assurer la sécurité des habitants.

L'article 6 vise ainsi à préserver la qualité visuelle et fonctionnelle des voies et emprises publiques, en évitant les implantations désordonnées qui pourraient nuire à l'esthétique urbaine ou créer des obstructions visuelles.

En définissant des distances minimales et des alignements obligatoires, il permet également de structurer l'espace public de manière ordonnée, facilitant ainsi la circulation des piétons, des véhicules et des services d'urgence. De plus, il peut contribuer à la protection des infrastructures publiques, telles que les réseaux de distribution d'eau, d'électricité ou de télécommunications, en régulant les interventions à proximité de ces équipements.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'article 7 précise l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ces implantations peuvent être en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Le terme de « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.

Cet article établit des règles précises concernant les distances minimales à respecter entre les constructions et les limites de propriété, afin de prévenir les conflits de voisinage et de garantir un cadre de vie agréable pour tous.

En fixant ces distances, il permet de préserver l'intimité des résidents, d'assurer un bon ensoleillement et une ventilation adéquate des bâtiments, tout en facilitant, le cas échéant, les accès nécessaires à l'entretien et aux interventions techniques.

En outre, il joue un rôle crucial dans la protection des espaces verts et des éléments naturels situés en limite de propriété, en évitant leur destruction ou leur dégradation par des constructions trop proches.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

L'article 8 fixe l'implantation des constructions permise les unes par rapport aux autres sur une même propriété, afin de garantir une utilisation optimale de l'espace, tout en préservant la qualité de vie et la sécurité des occupants.

A travers cette réglementation, il permet notamment de prévenir les risques d'incendie et de faciliter l'accès pour les services d'urgence.

L'article 8 contribue également à l'amélioration des conditions d'ensoleillement et de ventilation des bâtiments, en évitant les ombrages excessifs et en favorisant une circulation naturelle de l'air. En outre, il vise à préserver l'intimité des occupants en évitant les vis-à-vis trop rapprochés, et à maintenir des espaces verts ou des zones de détente au sein de la propriété.

L'aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords :

L'article 9 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ; ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il vise ainsi à garantir que les nouvelles constructions et les aménagements extérieurs s'intègrent de manière cohérente et esthétique dans leur environnement, en respectant le caractère et l'identité du lieu. En imposant des règles strictes sur les matériaux, les couleurs, les formes des toitures, et les éléments de façade, il assure une unité visuelle qui contribue à l'attrait et à la qualité de vie des résidents, en cohérence avec la zone ou le secteur.

Cet article peut également insister sur la conservation des éléments patrimoniaux et traditionnels, tels que les tuiles, les génoises, et les encadrements en pierre, afin de maintenir l'authenticité du bâti existant.

Il régule également l'implantation des équipements techniques, comme les panneaux solaires ou les climatiseurs, pour qu'ils soient intégrés discrètement et ne nuisent pas à l'esthétique générale.

Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures et les espaces verts pour qu'ils soient en harmonie avec le paysage environnant, favorisant ainsi un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

L'article 10 renvoie aux règles générales concernant le stationnement. Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la nature et de l'importance de la construction

Cet article cherche ainsi à garantir une offre de stationnement adéquate et équilibrée, en fixant des normes précises concernant le nombre de places de stationnement à prévoir pour chaque type de construction ou d'activité.

En imposant des obligations de création de places de stationnement, il tend à réduire les nuisances liées à la circulation et au stationnement anarchique, tout en favorisant l'accessibilité des bâtiments et des services.

En outre, il peut inclure des mesures incitatives pour limiter l'usage de la voiture individuelle, en promouvant les transports en commun et les modes de déplacement doux.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

L'article 11 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres, d'aires de jeux et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces verts et récréatifs au sein des projets de construction, contribuant ainsi au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques, ainsi qu'à la préservation de l'environnement.

En imposant un coefficient minimal d'espaces libres, cet article assure un empiétement minimal des nouvelles constructions sur les espaces naturels, garantissant la présence du végétal, en évitant la minéralisation et l'imperméabilisation des terrains. Par ailleurs, il exige que ces espaces soient aménagés en espaces verts de pleine terre, avec des plantations adaptées au climat local, favorisant la biodiversité et réduisant notamment les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

L'article 11 insiste également sur l'intégration d'aires de jeux et de loisirs dans les projets résidentiels de grande envergure, afin de répondre aux besoins récréatifs des habitants, notamment des enfants.

En outre, il impose des traitements paysagers qualitatifs pour les aires de stationnement et les zones de retrait, afin de les intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.

En régulant les plantations et en protégeant les espaces boisés classés, cet article contribue à la qualité écologique et paysagère des aménagements, tout en favorisant une gestion durable des ressources naturelles et une meilleure résilience face aux aléas climatiques.

c. Section 3 : Équipements et reseaux (Articles 12 et 13)

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article 12 renvoie aux règles générales relatives à la desserte et aux accès dans lesquelles sont fixées les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il permet ainsi d'influer sur dans l'organisation de la mobilité et l'accessibilité des terrains au sein du territoire.

L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie, qu'il soit public ou privé, suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir, en termes de capacité. Il assure ainsi un maillage adéquat des voies, avec une desserte optimale de l'ensemble des quartiers.

En outre, cet article permet de de faciliter l'accès des résidents, des services d'urgence, et des infrastructures de transport. En imposant des normes précises concernant la largeur, la qualité et la sécurité des voies d'accès, il assure une circulation fluide et sécurisée, tout en prévenant les congestions et les nuisances liées au trafic.

La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et dans certains cas à un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et divers

L'article 13 renvoie aux règles générales relatives aux réseaux, qui assurent la viabilité et la durabilité des aménagements. Cet article vise ainsi à garantir, pour chaque terrain, un raccordement aux infrastructures essentielles, telles que les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de gaz, et de télécommunications, afin de répondre aux besoins fondamentaux des habitants et des activités économiques.

En imposant des normes précises concernant la disponibilité et la capacité de ces réseaux, il assure une gestion efficace des ressources et prévient les risques sanitaires et environnementaux liés à une desserte insuffisante ou inadéquate.

L'article 13 prend également en compte les exigences de développement durable, en encourageant l'intégration de solutions innovantes, telles que la récupération des eaux pluviales ou l'utilisation d'énergies renouvelables. En outre, il veille à ce que les nouvelles constructions soient compatibles avec les capacités existantes des réseaux, évitant ainsi les surcharges et les dysfonctionnements.

1. LES ZONES URBAINES

Rappel de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme :
« *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou qui disposent des infrastructures suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. Elles sont généralement destinées à accueillir des constructions et des activités variées, telles que des habitations, des commerces, des services, ou des équipements publics.
A ce titre, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée…) et du nombre de constructions existantes.
En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries…) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

L'objectif des réglementations propres aux zones urbaines visent à favoriser un développement cohérent et durable du tissu bâti, en préservant la qualité de vie des habitants et en intégrant les nouvelles constructions de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Selon les caractéristiques des différents quartiers (densité, type d'habitat, équipements), les zones urbaines ont été divisées par secteurs, afin de différencier les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les zones urbaines se déclinent ainsi :

- ***La zone UA*** *correspond à la centralité historique de Saint Cyr sur mer. Elle comprend les secteurs :*
  - *UAa relatif au village de Saint-Cyr-sur-Mer ;*
  - *UAb relatif au village des Lecques.*
- ***La zone UB*** *de forte densité correspond aux espaces à dominante d'habitat et d'équipements collectif. Elle comprend les secteurs :*
  - *UBa relatif aux espaces denses existants crées notamment lors d'opérations d'aménagement antérieures ;*
  - *UBb relatif aux espaces de densification future, lui-même subdivisé en deux sous-secteurs :*
    - *UBb1 : les espaces généraux dédiés à la densification future ;*
    - *UBb2 : l'espace spécifique uniquement dédié à l'accueil des gens du voyage ;*
  - *UBc relatif à un espace périphérique d'équipement collectif.*
- ***La zone UC*** *de moyenne densité correspond aux espaces à dominante d'habitat pavillonnaire.*

- ***La zone UM*** *relative aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle comprend les secteurs :*
    - *UMf relatif aux espaces situés à proximité des falaises ;*
    - *UMc relatif aux espaces pourvus d'activités économiques.*
- ***La zone UE*** *correspondant à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usages d'activités économiques. Elle comprend les secteurs :*
    - *UEa relatif à la zone d'activités des Pradeaux ;*
    - *UEb relatif à la zone d'activité de Cagueloup.*
- ***La zone UH*** *correspond à une zone ayant pour vocation d'accueillir de l'hébergement hôtelier et des activités hôtelières.*
- ***La zone UP*** *correspond aux espaces littoraux urbanisés, englobant les ports des Lecques et de la Madrague, dans laquelle coexistent des activités économiques portuaires et commerciales. Elle intègre un sous-secteur :*
    - *UPtg relatif aux espaces d'arrière-port et d'arrière-plage correspondant au périmètre de transfert de gestion.*
- ***La zone UR*** *correspond aux espaces d'opération de renouvellement urbain autour du quartier de la gare.*

Les zones urbaines traduisent ainsi les objectifs du PADD en permettant une structuration et un encadrement du développement urbain de manière durable et harmonieuse, en tenant compte des enjeux environnementaux, sociaux et économiques du territoire :

- Structurer le développement urbain : Préserver les tissus historiques, favoriser le renouvellement urbain autour des équipements communaux, et structurer des opérations d'aménagement entre le Centre-Ville et le quartier de la Miolane. 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… et encadrer strictement la densification dans les autres quartiers pavillonnaires.
- Mobiliser le foncier : Prioriser les potentialités foncières dans l'enveloppe urbaine et optimiser le foncier par des opérations de qualité.
- Intégrer les risques et nuisances : Sensibiliser aux risques naturels, limiter les nuisances, et maîtriser les risques d'incendie et d'inondation par des mesures adaptées.
- Améliorer le cadre de vie : Renaturer la ville, embellir les espaces publics, protéger le patrimoine, et adapter les voies de desserte.
- Produire une offre de logements : Répondre aux besoins en logements sociaux et diversifier le parc de logements.
- Renouvellement urbain et densification : Encourager la réhabilitation du bâti et densifier de manière encadrée, notamment autour de la future gare.
- Transition énergétique : Promouvoir l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.
- Communications numériques : Développer la desserte très haut débit pour les nouvelles constructions.
- Alternatives à la voiture : Promouvoir les modes de transport doux, développer le réseau cyclable, et structurer la gare en pôle multimodal.
- Circulation et stationnement : Améliorer la circulation automobile et développer une offre de stationnement adaptée.

Évolutions par rapport au PLU en vigueur (2016)

La volonté de structurer davantage le développement urbain, en mobilisant de manière efficient le foncier, se traduit par une légère augmentation des zones urbaines, passant de 611 ha au sein du PLU en vigueur à 617 ha dans le PLU révisé. Cependant cette extension des zones urbaines, s'explique principalement par le basculement de la zone AU de la Miolane en zone U, du fait de l'urbanisation du secteur ces précédentes années.

Les légers ajustements opérés entre les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles, on était réalisé dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique, valant Mise en Compatibilité du PLU, précédent cette révision, en relation avec le projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA).

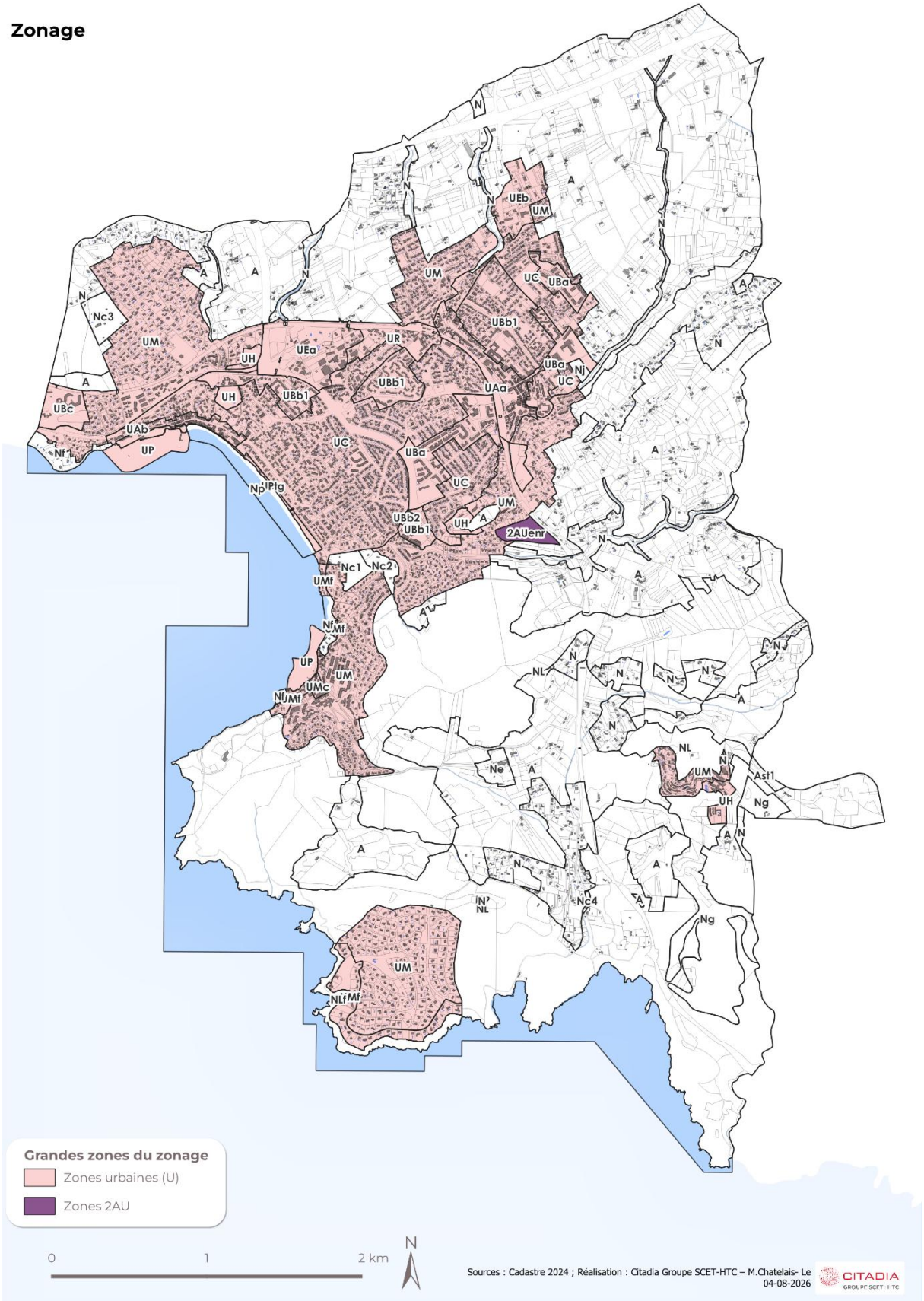
En parallèle, plusieurs terrains, anciennement classés en zone urbaine, ont été rattachés aux zones naturelles ou agricoles afin de tenir compte des risques et des nuisances dans les pratiques d'aménagement, tout en tenant compte de la trame écologique, agricole et paysagère du territoire.

En outre, la révision du PLU a entraîné plusieurs :

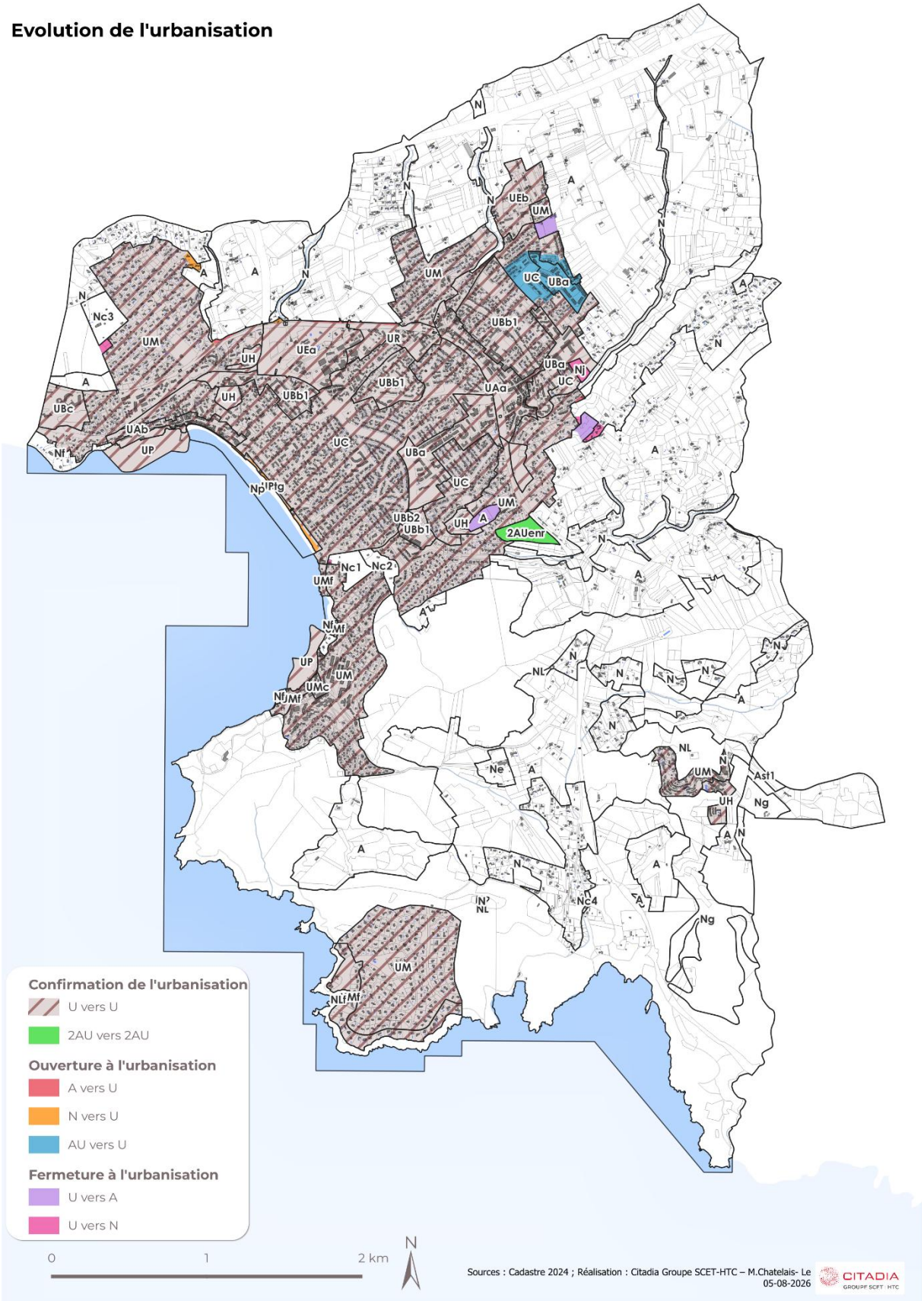
- Zones UA et UB : Les limites restent similaires, avec des modifications mineures, notamment autour du collège et du cimetière pour la zone UA, et des reclassements de quartiers pour la zone UB.
- Zone UC : Les limites ont été réduites au profit de la nouvelle zone UM, créée pour limiter la densification et préserver les espaces agricoles et naturels face aux risques d'incendie.
- Zone UM : Nouvellement créée pour assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés et naturels, 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.
- Zones UE, UH, UP, et UR : Les zones UE et UR ont subi des ajustements mineurs, tandis que la zone UH reste stable malgré des reclassements partiels. La zone UP conserve ses limites précédentes.

Zones	Surface PLU en vigueur (ha)	Surface PLU révisé (ha)
UA	21,9	24,5
UB	105,0	91,5
UC	260,7	163,8
UD	147,4	0,0
UE	31,0	32,7
UG	10,6	0,0
UH	9,8	9,1
UM	0,0	270,6
UP	14,4	16,3
UR	10,2	9,7
TOTAL	**611,0**	**617,4**

Zonage


Grandes zones du zonage
Zones urbaines (U)
Zones 2AU
0
1
2 km
N
Sources : Cadastre 2024 ; Réalisation : Citadia Groupe SCET-HTC – M.Chatelais- Le 04-08-2026
CITADIA
GROUPE SCET · HTC

Evolution de l'urbanisation



a. LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux urbains les plus anciens de la commune.

Elle couvre près de 25 ha du territoire et se divise en deux secteurs distincts :

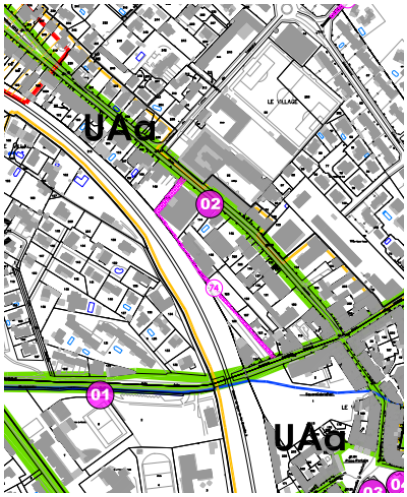
- UAa relatif au village de Saint-Cyr-sur-Mer ;
- UAb relatif au village des Lecques.

Son règlement vise à respecter la forme urbaine du Centre-Ville et du village des Lecques, en privilégiant une implantation dense et continue le long des voies de communication, ainsi que la typologie et l'architecture traditionnelles des bâtiments.

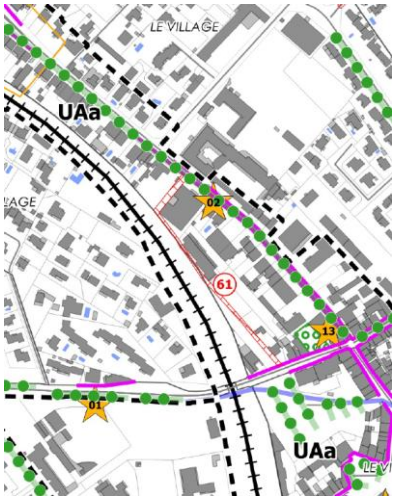
Le zonage reprend sensiblement les limites de la zone UA du PLU précédent. Des légers ajustements sont opérés au niveau du collège notamment, afin que ce dernier soit soumis aux mêmes réglementations. Le cimetière, ancienne classé en zone UD, est également rattaché à la zone UA.

Le centre-ville historique (UAa) se caractérise par un habitat dense de type villageois provençal. Il est structuré autour de la place de l'Eglise et de la RD 559. Les constructions sont implantées en ordre continue ou semi-continue et à l'alignement des voies.

Une partie de la RD559 est soumise à l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux afin de conserver une attractivité commerciale.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UA



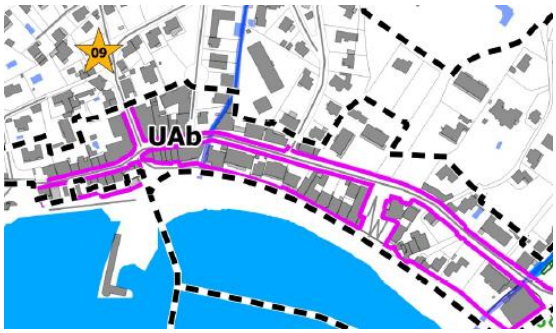
PLU révisé - Règlement graphique zone UA



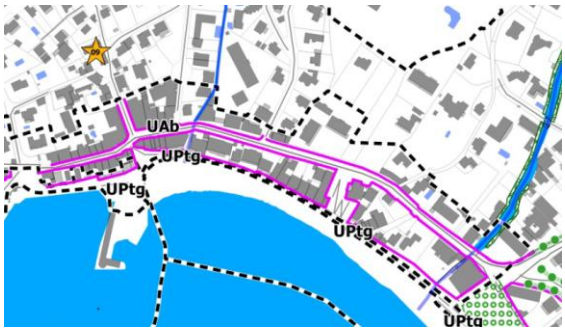


Le quartier des Lecques (UAb) est composé d'un habitat dense de type villageois. Les constructions sont implantées en ordre continue ou semi-continue et à l'alignement des voies. Le quartier se structure autour de l'Avenue du Port. La plage et le port rendent ce quartier attrayant au niveau touristique.

Une partie de l'avenue du Port est soumise à l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UA



PLU révisé - Règlement graphique zone UA





- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UA***

Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine en privilégiant :

- une implantation dense et continue le long des voies
- la typologie traditionnelle des bâtiments
- la mixité urbaine des fonctions.

Il est rappelé en préambule que dans la zone UA s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives à la mixité sociale et aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier. A cet effet les exploitations agricoles et forestières sont interdites, le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts, les cuisines dédiées à la vente en ligne et les centres de congrès et d'exposition sont également interdits.

L'article interdit aussi la création habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings, l'ouverture et exploitation de carrières ou de gravière, exploitations du sous-sol, les aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux… et les dépôts et stockage en plein air (autre que les aires de gardiennage). Les installations de production d'énergie renouvelable au sol sont également interdites.

Article 2 : Les conditions particulières
Les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone et ne pas compromettre la santé, la sécurité, ou la salubrité publique. Les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques sont régis par des dispositions supplémentaires pour protéger les biens et les personnes. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, de services, et de bureaux sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher.
Les affouillements et exhaussements de sol sont permis s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées si elles répondent aux besoins des habitants.
Les évolutions des constructions existantes sont régies par les destinations préalablement autorisées, avec des conditions spécifiques pour les changements de destination.
Ces dispositions visent à garantir un développement harmonieux et sécurisé de la zone UA, tout en respectant les contraintes environnementales et les besoins des résidents.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
La mixité sociale dans la zone UA impose un pourcentage minimum de logements sociaux selon la destination des constructions et la surface de plancher totale, allant de 30 % à 50 %.

Le maintien de la mixité fonctionnelle est assuré par l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

Article 4 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol n'est pas règlementée pour éviter toute contrainte au renouvellement urbain et l'optimisation du foncier, notamment au regard du caractère villageois de la zone.

Article 5 : Hauteur des constructions
La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres dans les secteurs UAa et 7 mètres dans les secteurs UAb, avec des dérogations possibles. Il s'agit de maintenir les densités existantes et veiller à la préservation des formes urbaines pour préserver l'harmonie architecturale et le cadre de vie.

Par ailleurs, la réhabilitation d'un bâtiment existant peut conserver sa hauteur d'origine si elle est supérieure à la limite de la zone, sans l'augmenter. Enfin, la hauteur des constructions annexes est plafonnée à 3 mètres.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies le long de l'avenue du Port et de l'avenue Jean Jaurès, tandis qu'elles doivent être alignées sur les autres voies.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre. Les constructions annexes, comme les abris de jardin non maçonnés, peuvent également bénéficier d'implantations différentes sous certaines conditions. Des ajustements sont autorisés pour sauvegarder des éléments remarquables de l'environnement, pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant, ou pour les surélévations et extensions en continuité de façade.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité routière. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre, et les balcons en saillie sont autorisés sous certaines conditions le long des avenues spécifiées. Enfin, les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux routes départementales et dans les nouveaux lotissements, en tenant compte des impératifs de sécurité publique et de visibilité.

Ces règles visent à assurer une implantation ordonnée et sécurisée des constructions dans l'espace urbain.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie publique, les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu avec une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite opposée. Au-delà de cette bande, un recul minimum de 4 mètres est requis. Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives sous certaines conditions strictes, notamment une hauteur maximale de 3 mètres et une longueur n'excédant pas 7 mètres, sans mur pignon. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif, les abris de jardin non maçonnés, la sauvegarde d'éléments environnementaux remarquables, ou pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant.

Ces règles visent à assurer une implantation ordonnée et respectueuse des espaces privés, tout en favorisant une intégration paysagère harmonieuse.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cette réglementation vise à garantir une organisation harmonieuse et sécurisée des bâtiments au sein d'une unité foncière. À l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres entre elles. Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, à condition de ne pas être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes. Ces règles visent à prévenir les risques d'incendie et à assurer une bonne circulation autour des bâtiments, tout en favorisant l'intimité et la qualité de vie des résidents. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, permettant ainsi une flexibilité pour les infrastructures essentielles.

Article 9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en utilisant des matériaux compatibles avec l'économie locale et l'esthétique générale de l'agglomération. L'architecture doit contribuer à créer un espace urbain attrayant, en respectant le caractère des lieux avoisinants et en préservant les perspectives monumentales.

Les couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain, avec des toitures à pente de 27 à 35 %, et les toitures-terrasses doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales pour éviter les stagnations. Les façades doivent être traitées avec soin, en utilisant des matériaux traditionnels et des couleurs définies par la mairie. Les ouvertures doivent respecter le rythme des constructions traditionnelles, et les clôtures doivent être discrètes et s'harmoniser avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Les piscines et les éléments techniques doivent être intégrés de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles visent à préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, tout en favorisant la biodiversité et la gestion durable des ressources.

Article 10 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de stationnement

Pour les logements, une place de stationnement est requise pour chaque 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement, et des places supplémentaires pour les visiteurs et les deux-roues. Les logements locatifs financés par l'État bénéficient d'exigences réduites. Pour les hébergements, une demi-place par unité est requise, complétée par des places pour les salariés et les visiteurs. Les commerces de détail et les activités de services doivent fournir des places en fonction de leur surface de plancher et du nombre de salariés. Les hôtels et autres hébergements touristiques doivent offrir une place par chambre, en plus des places pour les salariés. Les cinémas et les équipements d'intérêt collectif doivent adapter leur offre de stationnement en fonction de leur

fréquentation et de leur situation géographique. Les bureaux doivent prévoir une place pour chaque 20 m² de surface de plancher. Des dérogations sont possibles en cas d'impossibilité technique, notamment dans le secteur UAa.
Ces règles visent à adapter les normes en stationnement, aux usages autorisés pour répondre aux besoins spécifiques de chaque destination, tout en favorisant une gestion durable de l'espace urbain.

Article 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions afin de veiller à la qualité environnementale de la zone. Le coefficient d'espace libres n'est réglementé. Il s'agit de maintenir les densités existantes et veiller au maintien des formes urbaines.

Bien que le coefficient d'espace libre ne soit pas réglementé, les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, avec au moins un arbre de haute tige tous les 100 m². Les zones libres de construction doivent être traitées paysagèrement avec des plantations adaptées, intégrant des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales. Ces aménagements doivent contribuer à la qualité écologique et paysagère, favoriser la biodiversité, et atténuer les îlots de chaleur urbains. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent également être végétalisées, avec au moins un arbre pour quatre emplacements, et peuvent inclure des îlots boisés pour améliorer la captation des polluants. Les plantations doivent être adaptées au climat méditerranéen et éviter les espèces allergènes ou invasives.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies suffisantes pour le projet, avec des largeurs minimales de 4 à 6 mètres, tout en garantissant la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les voies doivent permettre l'accès aux services de sécurité et aux réseaux nécessaires, et les impasses doivent être évitées ou aménagées pour les manœuvres des véhicules de secours. Les accès doivent être conçus pour éviter les dangers et les contraintes pour la circulation, tout en respectant les plantations et l'éclairage public.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et d'assainissement, ou équipées de systèmes d'assainissement individuels conformes. Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires. Les réseaux électriques et les dispositifs de défense contre l'incendie doivent également être conformes aux normes en vigueur. Ces règles assurent la viabilité et la sécurité des nouvelles constructions en garantissant leur accès aux services essentiels.

b. LA ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces à dominante d'habitat ou d'équipement collectif à forte densité.

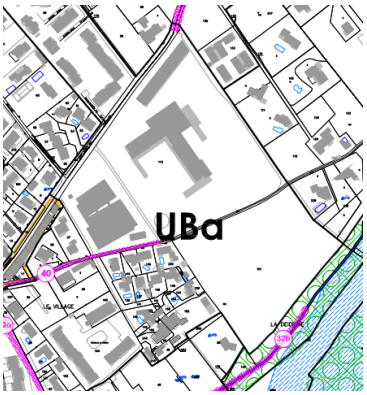
Elle recouvre plus de 91 ha du territoire communal et comprend les secteurs :

- UBa relatif aux espaces denses existants créés notamment lors d'opérations d'aménagement antérieures (ZAC du Plan de la Mer, PAE de la Miolane) ;
- UBb1 relatif aux espaces de densification future, UBb2 relatif à l'espace spécifique uniquement dédié à l'accueil des gens du voyage ;
- UBc relatif à un espace périphérique d'équipement collectif.

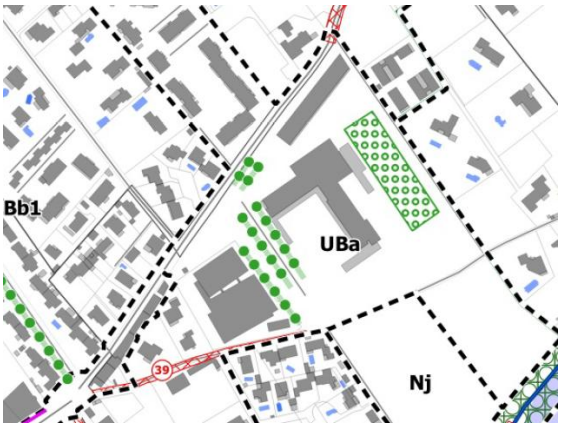
Son règlement vise à respecter le tissu urbain à forte densité.

Le zonage reprend sensiblement les limites de la zone UB du PLU précédent. De légères évolutions sont opérées, avec notamment le quartier de la Madrague et des Hauts du Port qui basculent en zone UM, le lotissement situé Chemin de la Tigne qui évolue en zone UC, le quartier de la Miolane qui est rattaché, pour partie, à la zone UB, en relation avec les typologies des constructions et des évolutions souhaitées.

Le secteur UBa concerne les quartiers du Plan de la mer et de la Deidière. Ces quartiers sont à dominante l'habitat collectif constitué. Les constructions sont implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu avec recul de 4 m minimum et à l'alignement des voies.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UB

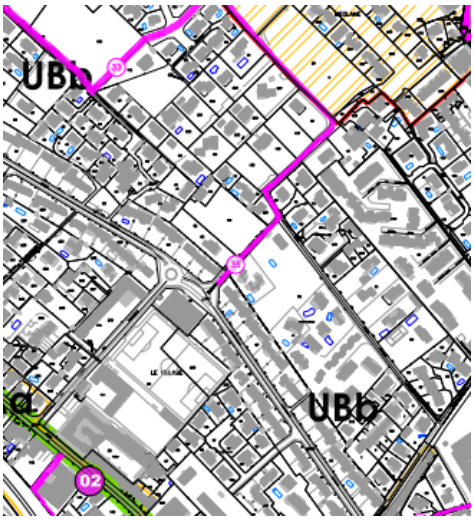


PLU révisé - Règlement graphique zone UB

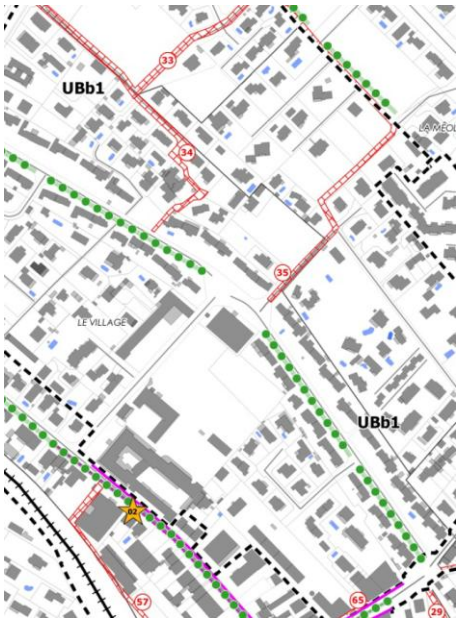




Le secteur UBb concerne l'extension Nord du centre-ville : Boulevards Seillon et Ventre, La Banette et le secteur au Sud de la route de La Ciotat. Ces quartiers sont à dominante d'habitat individuel et collectif constitués avec un fort potentiel de renouvellement urbain. Il est situé à proximité immédiate du centre-ville.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UB

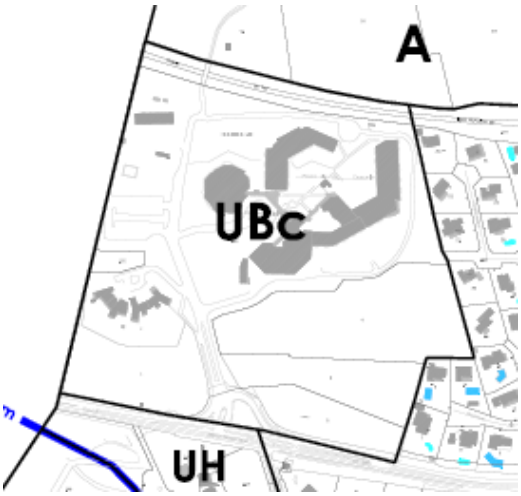


PLU révisé - Règlement graphique zone UB

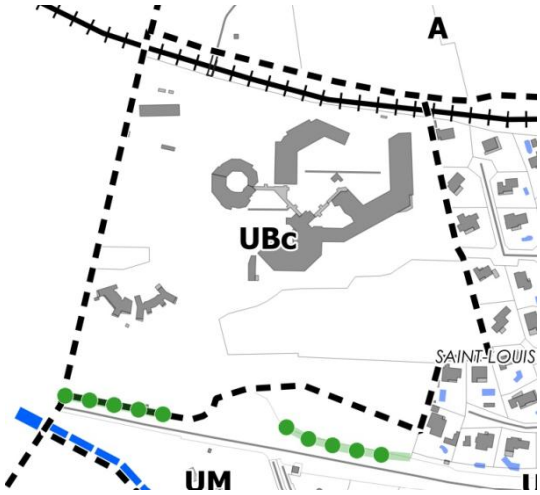




Le secteur UBc concerne le MGEN (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Ce quartier est à dominante d'habitat et d'équipement. Il est situé dans les espaces proches du rivage, à l'entrée de ville Ouest de la commune.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UB



PLU révisé - Règlement graphique zone UB





- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UB***

Il est rappelé en préambule que dans la zone UB s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives à la mixité sociale et aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations

L'ensemble des destinations autorisées varie en fonction des secteurs :

- Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBb1, les logements, hébergements, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas, ainsi que l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et service public sont autorisés sans condition.
- Dans le sous-secteur UBb2, seuls sont autorisés les autres équipements recevant du public sous réserve qu'ils soient dédiés à l'accueil des gens du voyage.
- Dans le secteur UBc, les hébergements, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les lieux de cultes sont autorisés sans condition.

Article 2 : Les conditions particulières
Les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone et ne pas compromettre la santé, la sécurité, ou la salubrité publique. Les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques sont régis par des dispositions supplémentaires pour protéger les biens et les personnes. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, de services, et de bureaux sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher.
Les affouillements et exhaussements de sol sont permis s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées si elles répondent aux besoins des habitants.
Les évolutions des constructions existantes sont régies par les destinations préalablement autorisées, avec des conditions spécifiques pour les changements de destination.
Ces dispositions visent à garantir un développement harmonieux et sécurisé de la zone UB, tout en respectant les contraintes environnementales et les besoins des résidents.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
La mixité sociale dans la zone UB impose un pourcentage minimum de logements sociaux selon la destination des constructions et la surface de plancher totale, allant de 30 % à 50 %.

Article 4 : Emprise au sol des constructions
Dans les secteurs UBa et UBb, l'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain, tandis que dans le secteur UBc, elle est limitée à 20 %. Ces restrictions visent à garantir des espaces verts suffisants et à éviter une urbanisation excessive.
Des dérogations peuvent être accordées pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, afin de répondre aux besoins de la communauté tout en respectant les contraintes environnementales. Ces dispositions assurent un développement urbain harmonieux et durable.

Article 5 : Hauteur des constructions
Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres, tandis que dans les secteurs UBb et UBc, elle est limitée à 9 mètres.

Il s’agit de maintenir les volumes et le caractère d’habitat de la zone.

Des dérogations peuvent être accordées pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, afin de répondre aux besoins de la communauté. La hauteur des constructions annexes est plafonnée à 3 mètres pour garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Dans le secteur UBa, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à certaines voies spécifiques, tandis que dans les secteurs UBb et UBc, un recul de 5 mètres est requis le long de plusieurs voies majeures. Les constructions doivent être alignées sur les autres voies publiques.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d’intérêt collectif et les services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre. Les constructions annexes, comme les abris de jardin non maçonnés, peuvent également bénéficier d'implantations différentes sous certaines conditions. Des ajustements sont autorisés pour sauvegarder des éléments remarquables de l'environnement, pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant, ou pour les surélévations et extensions en continuité de façade.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité routière. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre, et les balcons en saillie sont autorisés sous certaines conditions le long des avenues spécifiées. Enfin, les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux routes départementales et dans les nouveaux lotissements, en tenant compte des impératifs de sécurité publique et de visibilité.

Ces règles visent à assurer une implantation ordonnée et sécurisée des constructions dans l'espace urbain.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec une distance minimale calculée en fonction de la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite parcellaire, sans être inférieure à 4 mètres. Elles peuvent également être implantées le long des limites séparatives sous certaines conditions strictes, notamment une hauteur maximale de 3 mètres et une longueur n'excédant pas 7 mètres, sans mur pignon. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif, les abris de jardin non maçonnés, la sauvegarde d'éléments environnementaux remarquables, ou pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant.

Ces règles visent à assurer une implantation ordonnée et respectueuse des espaces privés, tout en favorisant une intégration paysagère harmonieuse.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Cette réglementation vise à garantir une organisation harmonieuse et sécurisée des bâtiments au sein d'une unité foncière. À l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres entre elles. Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, à condition de ne pas être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes. Ces règles visent à prévenir les risques d'incendie et à assurer une bonne circulation autour des bâtiments, tout en favorisant l'intimité et la qualité de vie des résidents. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, permettant ainsi une flexibilité pour les infrastructures essentielles.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en utilisant des matériaux compatibles avec l'économie locale et l'esthétique générale de l'agglomération. L'architecture doit contribuer à créer un espace urbain attrayant, en respectant le caractère des lieux avoisinants et en préservant les perspectives monumentales.

Les couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain, avec des toitures à pente de 27 à 35 %, et les toitures-terrasses doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales pour éviter les stagnations. Les façades doivent être traitées avec soin, en utilisant des matériaux traditionnels et des couleurs définies par la mairie. Les ouvertures doivent respecter le rythme des constructions traditionnelles, et les clôtures doivent être discrètes et s'harmoniser avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Les piscines et les éléments techniques doivent être intégrés de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles visent à préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, tout en favorisant la biodiversité et la gestion durable des ressources.

Article 10 : Stationnement

Pour les logements, une place de stationnement est requise pour chaque 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement, et des places supplémentaires pour les visiteurs et les deux-roues. Les logements locatifs financés par l'État bénéficient de normes réduites. Pour les hébergements, une demi-place par unité est nécessaire, complétée par des places pour les salariés et les visiteurs. Les commerces de détail de moins de 100 m² ne sont pas réglementés, tandis que ceux de plus de 100 m² doivent prévoir une place pour chaque 25 m². Les restaurants et les activités de services doivent également fournir des places en fonction de leur surface et du nombre de salariés.

Les hôtels doivent offrir une place par chambre, en plus des places pour les salariés. Les équipements d'intérêt collectif et les bureaux doivent adapter leur offre de stationnement en fonction de leur fréquentation et de leur situation géographique.
Ces normes visent à équilibrer les besoins en stationnement tout en favorisant une gestion durable de l'espace urbain.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions afin de veiller à la qualité environnementale de la zone. Il s'agit de maintenir les densités existantes et veiller au maintien des formes urbaines.

Le coefficient d'espace libre doit être d'au moins 30% dans les secteurs UBa et UBb, et de 50% dans le secteur UBc. Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie, avec un minimum d'un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones libres de construction doivent intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales, tout en favorisant la biodiversité et en atténuant les îlots de chaleur urbains. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être végétalisées avec au moins un arbre pour quatre emplacements, et les plantations doivent être adaptées au climat méditerranéen, évitant les espèces allergènes ou invasives.

Les opérations de plus de 10 logements doivent inclure des aires de jeux ou des espaces verts collectifs, dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération et utilisant des matériaux perméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, et les espaces boisés classés sont protégés par le Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies suffisantes pour le projet, avec des largeurs minimales de 4 à 6 mètres, tout en garantissant la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les voies doivent permettre l'accès aux services de sécurité et aux réseaux nécessaires, et les impasses doivent être évitées ou aménagées pour les manœuvres des véhicules de secours. Les accès doivent être conçus pour éviter les dangers et les contraintes pour la circulation, tout en respectant les plantations et l'éclairage public.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et d'assainissement, ou équipées de systèmes d'assainissement individuels conformes. Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires. Les réseaux électriques et les dispositifs de défense contre l'incendie doivent également être conformes aux normes en vigueur. Ces règles assurent la viabilité et la sécurité des nouvelles constructions en garantissant leur accès aux services essentiels.

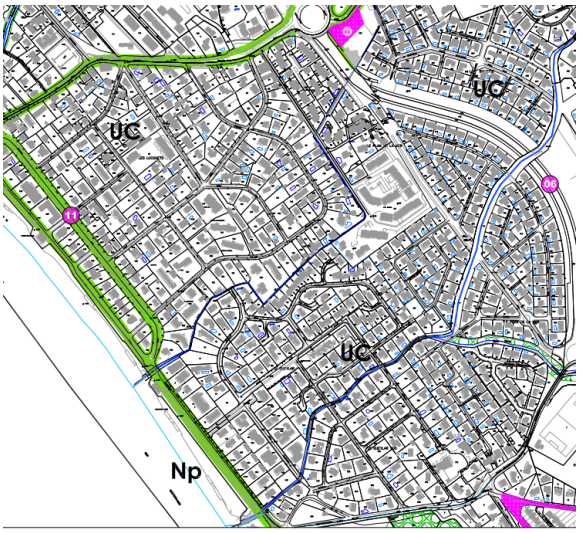
c. LA ZONE UC

La zone UC correspond aux espaces à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité. Elle englobe les quartiers « Les Lucquets », « Les Samats », « Bel Air », « Le Mouranier » et « la Pinède ». Ce sont des quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité. Ils sont principalement situés à proximité du centre-ville et de la mer et occupent la majorité de la plaine littorale urbanisée.

Elle couvre 165 ha du territoire communal. Elle ne comprend aucun secteur.

Son règlement vise à respecter le tissu urbain aéré, tout en permettant une densification, en privilégiant une implantation éparse à travers une emprise limitée et une prépondérance des espaces libres de toute construction

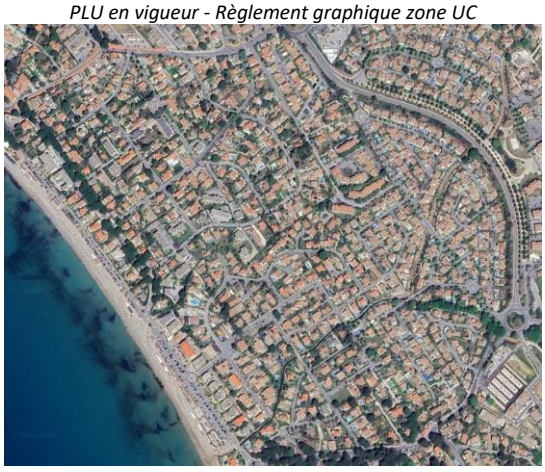
Les limites des zones UC ont fortement diminué au profit de la zone UM, nouvellement créée. Ces modifications proviennent de la nécessité de limitation de la densification des espaces situés à l'interface des zones agricoles et naturelles, fortement soumises aux risques, notamment incendie.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UC



PLU révisé - Règlement graphique zone UC








- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UC***

Il est rappelé en préambule que dans la zone UC s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives à la mixité sociale et aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations
Sont interdits les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts et les cuisines dédiées à la vente en ligne.

L'article interdit aussi la création habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings, l'ouverture et exploitation de carrières ou de gravière, exploitations du sous-sol, les aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux… et les dépôts et stockage en plein air (autre que les aires de gardiennage). Les installations de production d'énergie renouvelable au sol sont également interdites.

Ces mesures visent à restreindre l'urbanisation et encadrer la densification afin de respecter le tissu urbain existant.

Article 2 : Les conditions particulières
Les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone, assurant une continuité architecturale avec le bâti existant, et ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité, et la salubrité publique. Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, des dispositions supplémentaires peuvent s'appliquer pour protéger les biens et les personnes.

Les constructions à usage d'artisanat, commerce de détail, restauration, services avec accueil de clientèle, et bureaux sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher totale ne dépasse pas 300 m².

Les affouillements et exhaussements de sol sont permis s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et sont limités au strict nécessaire pour des aménagements spécifiques. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées si elles répondent aux besoins des habitants et usagers.

L'évolution des constructions existantes est autorisée pour les destinations préalablement approuvées, interdite pour celles interdites, et soumise à conditions pour celles autorisées sous conditions. Les changements de destination sont également régulés, avec des interdictions spécifiques pour les commerces et activités de services dans les linéaires commerciaux identifiés.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
La mixité sociale dans la zone UC impose un pourcentage minimum de logements sociaux selon la destination des constructions et la surface de plancher totale, allant de 30 % à 50 %.

Article 4 : Emprise au sol des constructions
Au sein de la zone UC, l'emprise au sol ne peut excéder 40%. Ces restrictions visent à garantir des espaces verts suffisants et à éviter une urbanisation excessive.

Des dérogations peuvent être accordées pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, afin de répondre aux besoins de la communauté tout en respectant les contraintes environnementales. Ces dispositions assurent un développement urbain harmonieux et durable.

Article 5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, des dérogations peuvent être accordées pour des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, permettant ainsi des hauteurs différentes. Par ailleurs, les constructions annexes sont limitées à une hauteur maximale de 3 mètres.

Ces dispositions visent à préserver l'harmonie architecturale et urbaine de la zone tout en permettant des aménagements essentiels pour la collectivité.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies publiques, sauf si elles remplissent des conditions spécifiques permettant une implantation à l'alignement, notamment une hauteur limitée à 3 mètres et une longueur inférieure à 7 mètres sans mur pignon le long des voies.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif, les abris de jardin, la préservation d'éléments environnementaux remarquables, ou pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d’intérêt collectif et les services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre. Les constructions annexes, comme les abris de jardin non maçonnés, peuvent également bénéficier d'implantations différentes sous certaines conditions. Des ajustements sont autorisés pour sauvegarder des éléments remarquables de l'environnement, pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant, ou pour les surélévations et extensions en continuité de façade.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité routière. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre, et les balcons en saillie sont autorisés sous certaines conditions le long des avenues spécifiées. Enfin, les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux routes départementales et dans les nouveaux lotissements, en tenant compte des impératifs de sécurité publique et de visibilité.

Ces règles visent à assurer une implantation ordonnée et sécurisée des constructions dans l'espace urbain.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites parcellaires, ou à une distance égale à la moitié de la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite parcellaire, sans être inférieure à 4 mètres. Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur est limitée à 3 mètres, leur longueur n'excède pas 7 mètres, et si elles sont les seules constructions le long des limites de l'unité foncière. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre. Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif, les constructions annexes de petite taille, et pour préserver des éléments remarquables de l'environnement. Les murs pignons en limites sont autorisés sous certaines conditions de hauteur.

Ces dispositions visent à garantir une implantation harmonieuse et respectueuse des limites parcellaires dans la zone.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Cette réglementation vise à garantir une organisation harmonieuse et sécurisée des bâtiments au sein d'une unité foncière. À l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions doivent

respecter un recul minimal de 4 mètres entre elles. Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, à condition de ne pas être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes. Ces règles visent à prévenir les risques d'incendie et à assurer une bonne circulation autour des bâtiments, tout en favorisant l'intimité et la qualité de vie des résidents. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, permettant ainsi une flexibilité pour les infrastructures essentielles.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en utilisant des matériaux compatibles avec l'économie locale et l'esthétique générale de l'agglomération. L'architecture doit contribuer à créer un espace urbain attrayant, en respectant le caractère des lieux avoisinants et en préservant les perspectives monumentales.

Les couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain, avec des toitures à pente de 27 à 35 %, et les toitures-terrasses doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales pour éviter les stagnations. Les façades doivent être traitées avec soin, en utilisant des matériaux traditionnels et des couleurs définies par la mairie. Les ouvertures doivent respecter le rythme des constructions traditionnelles, et les clôtures doivent être discrètes et s'harmoniser avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Les piscines et les éléments techniques doivent être intégrés de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles visent à préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, tout en favorisant la biodiversité et la gestion durable des ressources.

Article 10 : Stationnement

Pour les logements, une place de stationnement est requise pour chaque 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Une place visiteur est exigée pour trois logements créés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État bénéficient d'exigences réduites. Pour l'hébergement, une demi-place par unité est requise, complétée par une place pour chaque salarié. Les commerces de détail de moins de 100 m² ne sont pas réglementés, tandis que ceux de plus de 100 m² nécessitent une place pour 25 m². Les restaurants doivent prévoir une place pour 20 m² de surface de plancher, en plus d'une place par salarié. Les activités de services nécessitent une place pour 50 m² ou 30 m² selon la surface. Les hôtels doivent fournir une place par chambre et par salarié. Les équipements collectifs et services publics, ainsi que les centres de congrès, déterminent le nombre de places en fonction de leur fréquentation et de la disponibilité des parkings publics à proximité.
Ces normes visent à équilibrer les besoins en stationnement tout en favorisant une gestion durable de l'espace urbain.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions afin de veiller à la qualité environnementale de la zone. Il s'agit de maintenir les densités existantes et veiller au maintien des formes urbaines.

Le coefficient d'espace libre doit être d'au moins 40% de la superficie totale du terrain, avec au moins la moitié de cette surface traitée en espaces verts de pleine terre. Les espaces libres doivent comporter un arbre de haute tige tout 100 m² et tout arbre abattu doit être remplacé.

Les zones libres de construction doivent intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales, tout en favorisant la biodiversité et en atténuant les îlots de chaleur urbains. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être végétalisées avec au

moins un arbre pour quatre emplacements, et les plantations doivent être adaptées au climat méditerranéen, évitant les espèces allergènes ou invasives.

Les opérations de plus de 10 logements doivent inclure des aires de jeux ou des espaces verts collectifs, dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération et utilisant des matériaux perméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, et les espaces boisés classés sont protégés par le Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies suffisantes pour le projet, avec des largeurs minimales de 4 à 6 mètres, tout en garantissant la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les voies doivent permettre l'accès aux services de sécurité et aux réseaux nécessaires, et les impasses doivent être évitées ou aménagées pour les manœuvres des véhicules de secours. Les accès doivent être conçus pour éviter les dangers et les contraintes pour la circulation, tout en respectant les plantations et l'éclairage public.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et d'assainissement, ou équipées de systèmes d'assainissement individuels conformes. Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires. Les réseaux électriques et les dispositifs de défense contre l'incendie doivent également être conformes aux normes en vigueur. Ces règles assurent la viabilité et la sécurité des nouvelles constructions en garantissant leur accès aux services essentiels.

d. LA ZONE UM

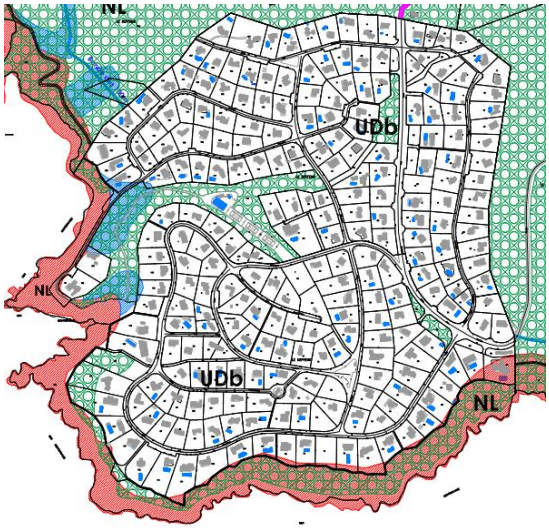
La zone UM concerne les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire de plus faible densité. Elle se situe en limite de l'enveloppe urbaine, à l'interface des zones agricoles et naturelles. Cette zone, nouvellement créée, est soumise à de nombreux enjeux environnementaux et paysagers (risques, pente, continuité écologique, etc.).

Elle couvre 270 ha et correspond aux zones urbaines les plus représentatives du territoire saint-cyrien. Elle comprend les secteurs :

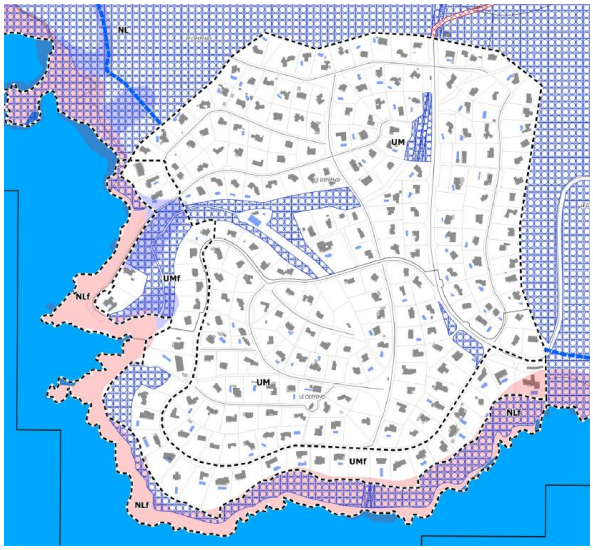
- UMf relatif aux espaces situés à proximité des falaises ;
- UMc relatif aux espaces pourvus d'activités économiques.

L'intérêt de ces zones est de conserver des espaces urbains tampons entre les zones urbaines denses et les espaces agricoles et naturels, dans des zones disposant d'une certaine sensibilité paysagère. Son règlement vise ainsi à respecter le tissu urbain aéré en privilégiant une implantation éparse à travers une emprise limitée et une prépondérance des espaces de pleine de terre dans les espaces d'interface avec les zones agricoles et naturelles.

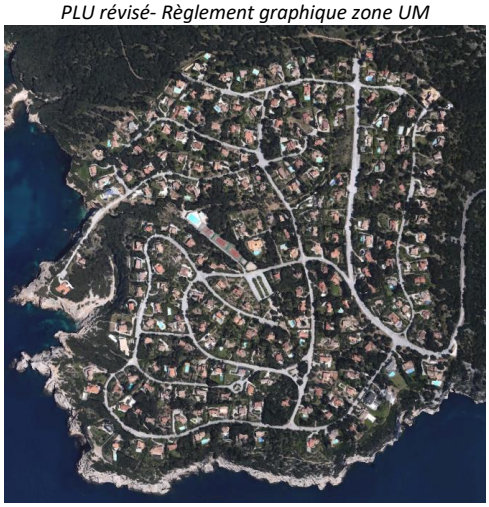
Héritée des zones UD, UC, et UG partiellement, la zone UM, nouvellement créée dans le cadre de la révision du PLU, vise à assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés et les zones agricoles ou naturelles. Fortement soumise à de nombreux risques, dont le risque incendie, cette zone répond à un objectif de préservation du paysage et de limitation de l'urbanisation diffuse



PLU révisé- Règlement graphique zone UM



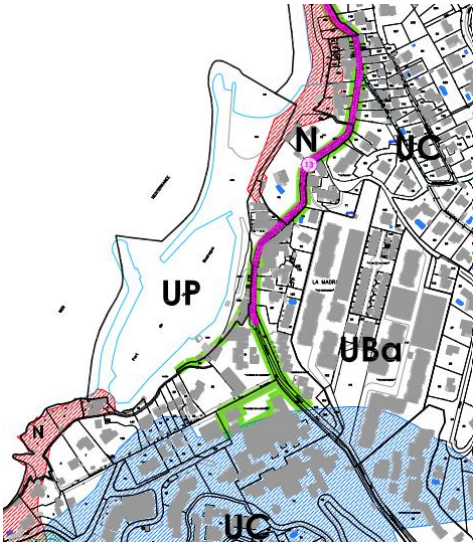
PLU révisé- Règlement graphique zone UM



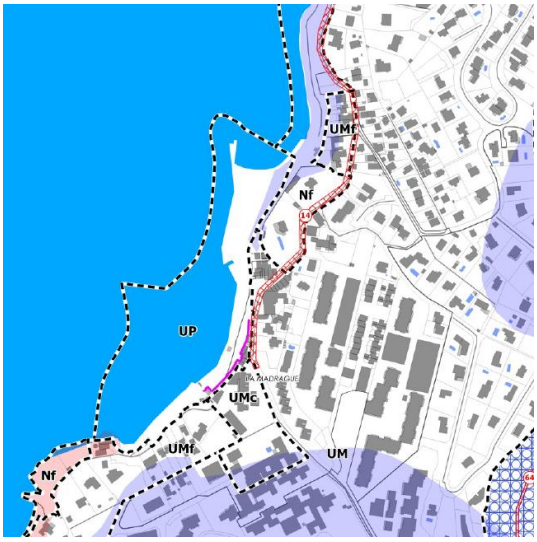


Le secteur UMf concerne les quartiers concernés par un risque mouvement de terrain lié à leur proximité avec des falaises. Son règlement limite drastiquement les droits à bâtir en raison de l'exposition des terrains au risque.

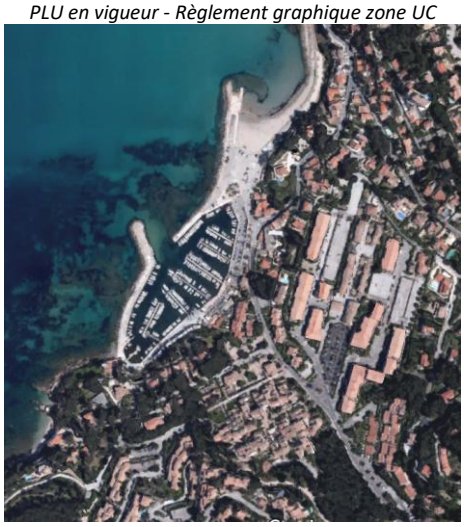
Le secteur UMc correspond au quartier de la Madrague, dans lequel est présent une certaine mixité fonctionnelle. L'évolution des constructions permises concerne également l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, en lien avec les activités présentes.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UC



PLU révisé- Règlement graphique zone UM





- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UM***

Il est rappelé en préambule que dans la zone UM s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations

L'ensemble des destinations, des usages et des affectations du sol sont interdits au sein de la zone UMf. Au sein des zones UM et UMc, seuls les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les lieux de cultes sont autorisés.

Ces mesures visent à restreindre l'urbanisation et encadrer la densification afin de limiter l'exposition et l'impact de ces quartiers aux nombreux enjeux environnementaux et paysagers (risques, pente, continuité écologique, etc.).

Article 2 : Les conditions particulières

Cet article vise essentiellement à préserver l'environnement et limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques, tout en permettant une évolution mesurée des constructions existantes.

Ainsi, il est rappelé que les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone, assurant une continuité architecturale avec le bâti existant, et ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité, et la salubrité publique. Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, des dispositions supplémentaires peuvent s'appliquer pour protéger les biens et les personnes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont permis s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et sont limités au strict nécessaire pour des aménagements spécifiques. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées si elles répondent aux besoins des habitants et usagers.

Concernant les évolutions des constructions existantes, telles que les extensions ou les annexes, elles sont autorisées pour les destinations préalablement autorisées, sous des conditions spécifiques. Les changements de destination sont interdits pour les usages non autorisés, notamment le commerce et les activités de service en rez-de-chaussée, sauf dans le secteur UMc où des dérogations sont possibles avec des surfaces limitées.

Les équipements d'intérêt collectif peuvent évoluer sous réserve de respecter des limites strictes de surface de plancher et d'emprise au sol.

A propos des habitations, bien que les nouvelles constructions soient interdites, l'évolution des constructions existantes est permise à condition, de ne pas créer de nouvelle unité d'hébergement ou de nouveau logement, et de respecter des seuils surfaciques strictes. Ces mesures visent à concilier la préservation du cadre bâti existant avec les besoins d'évolution, tout en minimisant l'impact environnemental et en garantissant la sécurité des biens et des personnes.

Enfin, les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « logement » sont autorisées dans la limite d'un seul logement, en tenant compte des conditions de surface de plancher ne pouvant excéder 150 m², d'emprise au sol ne pouvant excéder 250 m², de construction portant sur des parcelles existantes et non encore bâties à la date de prescription de la révision du PLU (26 janvier 2021), et justifiant d'une absence de toute aggravation du risque incendie et de la bonne défendabilité du site.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La constructibilité étant fortement limitée, la mixité sociale n'est pas réglementée.

Article 4 : Emprise au sol des constructions

Au sein de la zone UM, l'emprise au sol ne peut excéder 25%.

En outre, des dérogations peuvent être accordées pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, afin de répondre aux besoins de la communauté tout en respectant les contraintes environnementales. Ces dispositions assurent un développement urbain harmonieux et durable.

Article 5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Dans le cas d'extensions ou de surélévation d'une construction existante, celle-ci ne pourra dépasser la hauteur existante, dans la limite de 7 mètres.

Toutefois, des dérogations peuvent être accordées pour des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, permettant ainsi des hauteurs différentes. Par ailleurs, les constructions annexes sont limitées à une hauteur maximale de 3 mètres.

Ces dispositions visent à préserver l'harmonie architecturale et urbaine de la zone tout en permettant des aménagements essentiels pour la collectivité.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques, sauf si elles remplissent des conditions spécifiques permettant une implantation à l'alignement, notamment une hauteur limitée à 3 mètres et une longueur inférieure à 7 mètres sans mur pignon le long des voies.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif, les abris de jardin, la préservation d'éléments environnementaux remarquables, ou pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre. Les constructions annexes, comme les abris de jardin non maçonnés, peuvent également bénéficier d'implantations différentes sous certaines conditions. Des ajustements sont autorisés pour sauvegarder des éléments remarquables de l'environnement, pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant, ou pour les surélévations et extensions en continuité de façade.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité routière. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre, et les balcons en saillie sont autorisés sous certaines conditions le long des avenues spécifiées. Enfin, les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux routes départementales et dans les nouveaux lotissements, en tenant compte des impératifs de sécurité publique et de visibilité.

Ces règles visent à assurer une implantation ordonnée et sécurisée des constructions dans l'espace urbain.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites parcellaires, ou à une distance égale à la moitié de la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite parcellaire, sans être inférieure à 5 mètres. Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur est limitée à 3 mètres, leur longueur n'excède pas 7 mètres, et si elles sont les seules constructions le long des limites de l'unité foncière. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre. Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif, les constructions annexes de petite taille, et pour préserver des éléments remarquables de l'environnement. Les murs pignons en limites sont autorisés sous certaines conditions de hauteur.

Ces dispositions visent à garantir une implantation harmonieuse et respectueuse des limites parcellaires dans la zone.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Cette réglementation vise à garantir une organisation harmonieuse et sécurisée des bâtiments au sein d'une unité foncière. À l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres entre elles. Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, à condition de ne pas être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes. Ces règles visent à prévenir les risques d'incendie et à assurer une bonne circulation autour des bâtiments, tout en favorisant l'intimité et la qualité de vie des résidents. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, permettant ainsi une flexibilité pour les infrastructures essentielles.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone.

Ces règles visent à préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, tout en favorisant la biodiversité et la gestion durable des ressources.

Article 10 : Stationnement
Pour les logements, une place de stationnement est requise pour chaque 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement et une place visiteur pour trois logements créés. Les logements locatifs financés par l'État bénéficient d'exigences réduites. Les hébergements nécessitent une demi-place par unité, complétée par une place pour chaque salarié. Les commerces de détail de moins de 100 m² ne sont pas réglementés, tandis que ceux de plus de 100 m² doivent prévoir une place pour 25 m². Les restaurants et activités de services ont des exigences spécifiques basées sur la surface de plancher et le nombre de salariés. Les hôtels doivent fournir une place par chambre et par salarié. Les équipements d'intérêt collectif déterminent le nombre de places en fonction de leur fréquentation et de la disponibilité des parkings publics à proximité.

Ces normes visent à équilibrer les besoins en stationnement tout en favorisant une gestion durable de l'espace urbain.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Le coefficient d'espace libre est fixé à 50% minimum et les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie. Cette disposition permet de conforter les morphologies du bâti existantes et de prémunir les habitants des différents risques présents au sein de la zone. De plus, les espaces libres doivent comporter un arbre de haute tige tout 100 m² et tout arbre abattu doit être remplacé.

Les zones libres de construction doivent intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales, tout en favorisant la biodiversité et en atténuant les îlots de chaleur urbains. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être végétalisées avec au moins un arbre pour quatre emplacements, et les plantations doivent être adaptées au climat méditerranéen, évitant les espèces allergènes ou invasives.

Les opérations de plus de 10 logements doivent inclure des aires de jeux ou des espaces verts collectifs, dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération et utilisant des matériaux perméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, et les espaces boisés classés sont protégés par le Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées
Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies suffisantes pour le projet, avec des largeurs minimales de 4 à 6 mètres, tout en garantissant la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les voies doivent permettre l'accès aux services de sécurité et aux réseaux nécessaires, et les impasses doivent être évitées ou aménagées pour les manœuvres des véhicules de secours. Les accès doivent être conçus pour éviter les dangers et les contraintes pour la circulation, tout en respectant les plantations et l'éclairage public.

Article 13 : Desserte par les réseaux
Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés. Les constructions

doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et d'assainissement, ou équipées de systèmes d'assainissement individuels conformes. Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires. Les réseaux électriques et les dispositifs de défense contre l'incendie doivent également être conformes aux normes en vigueur. Ces règles assurent la viabilité et la sécurité des nouvelles constructions en garantissant leur accès aux services essentiels.

e. LA ZONE UE

La zone UE correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

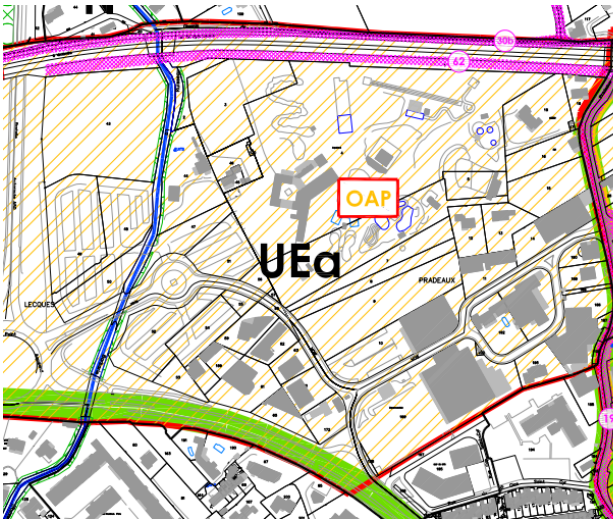
Elle couvre 33 ha du territoire communal et comprend les secteurs :

- UEa relatif à la zone d'activités des Pradeaux ;
- UEb relatif la zone d'activité de Cagueloup.

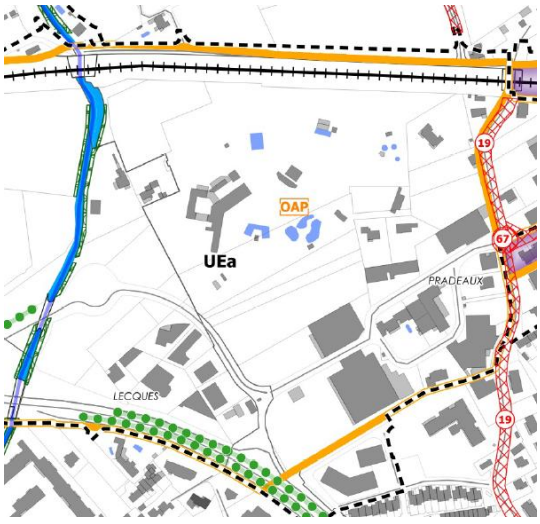
Son règlement vise le maintien et le renforcement de la vocation commerciale de la zone d'activité des Pradeaux (UEa) et de la vocation artisanale de la zone de Cagueloup (UEb).

Le zonage reprend sensiblement les limites de la zone UE du PLU précédent. Les limites du secteur UEa sont légèrement modifié afin de correspondre à la réduction de la zone UR.

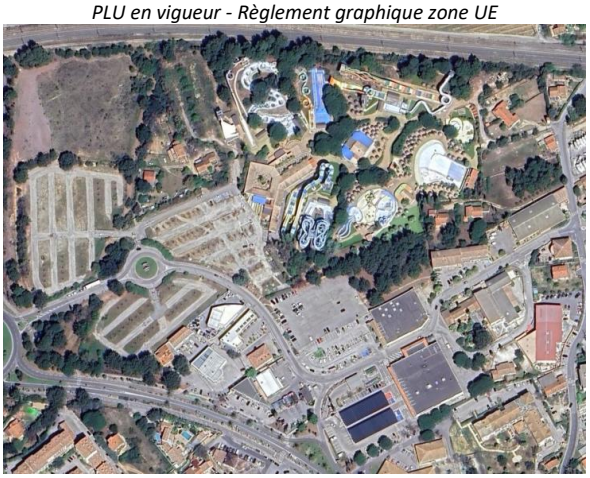
Le secteur UEa concerne le quartier des « Pradeaux » à vocation d'activité commerciale. Il est situé à l'entrée de ville Ouest de la commune et à proximité de l'échangeur autoroutier. Ce secteur regroupe les grands commerces de la commune et le complexe « Aqualand ». Il s'agit d'une zone bénéficiant d'un fort potentiel de développement actuellement sous-exploité par une multiplication du stationnement à vocation saisonnière.
Ce secteur est concerné par l'OAP « Pradeaux » qui vise à rationaliser et optimiser le foncier, tout en améliorant la qualité urbaine et la structuration de la zone.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UE

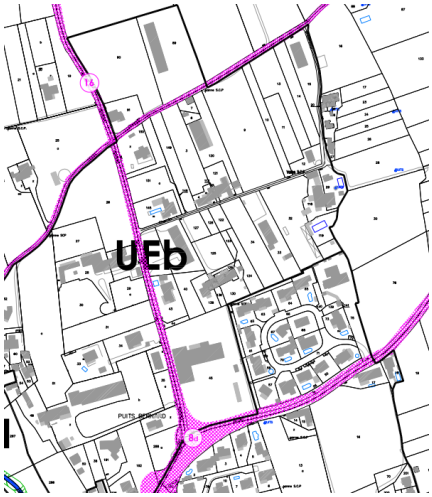


PLU révisé - Règlement graphique zone UE

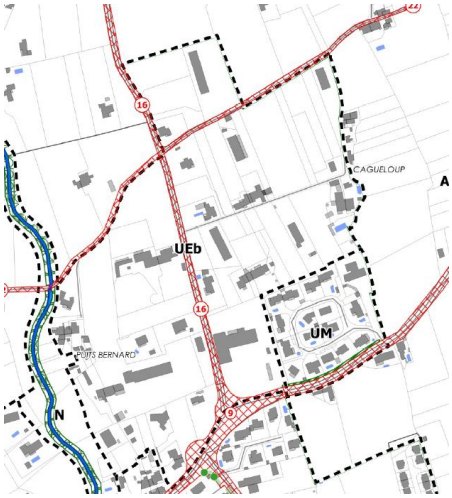




Le secteur UEb concerne la zone d'activité de Cagueloup. Il est situé à l'entrée de ville Nord du territoire, en continuité d'une zone UC, à vocation résidentielle. Ce secteur regroupe déjà des activités de type artisanales ou industrielles. Il s'agit d'une zone bénéficiant d'un fort potentiel de développement actuellement sous-exploité avec du foncier disponible. Le règlement vise à encourager le développement de la zone artisanale tout en encadrant son essor afin de limiter les nuisances potentielles avec les secteurs d'habitat.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UE



PLU révisé- Règlement graphique zone UE





- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UE***

Il est rappelé en préambule que dans la zone UE s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Les destinations autorisées varient en fonction des secteurs.

Au sein du secteur UEa, correspondant d'activités des Pradeaux, l'article autorise les hébergements, l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités avec l'accueil d'une clientèle, les cinémas, ainsi que l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et service publique, mais aussi les cuisines dédiées à la vente en ligne, les bureaux et les centres de congrès sans condition.

Au sein du secteur UEb, correspondant à la zone d'activités de Cagueloup, l'article autorise sans condition les exploitations agricoles et forestières, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs et les aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…

Ces mesures permettre d'affirmer la vocation de la zone orientée vers les activités économiques.

Article 2 : Les conditions particulières

Au sein de la zone UE, les constructions doivent respecter des conditions strictes pour garantir la continuité architecturale et éviter les nuisances. Ainsi, les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone et ne pas entraîner de risques pour la santé ou la sécurité publique. Les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques sont régis par des dispositions supplémentaires pour protéger les biens et les personnes.

Les logements sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif, avec une surface limitée à 90 m². Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont permises à condition qu'elles soient accessoires à l'activité principale et ne dépassent pas 50 m².

Les affouillements et exhaussements de sol sont strictement régulés pour ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles répondent aux besoins des habitants. L'évolution des constructions existantes est autorisée sous conditions, avec des restrictions spécifiques pour les changements de destination et les extensions, afin de préserver l'équilibre urbain et environnemental de la zone.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Compte tenu du caractère de la zone, la mixité sociale n'est pas réglementée.

Article 4 : Emprise au sol des constructions

Afin d'encourager le développement des activités et ne pas freiner les projets de renouvellement, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, il est rappelé que le secteur des Pradeaux est concerné par une OAP qui régit l'implantation des constructions. De plus, le coefficient d'espace libre vient limiter l'imperméabilisation des sols, tout en assurant une certaine qualité architecturale et paysagère.

Article 5 : Hauteur des constructions

La réglementation sur la hauteur maximale des constructions est conçue pour favoriser un développement harmonieux tout en répondant aux besoins des activités tertiaires et commerciales. La hauteur des constructions est ainsi limitée à 10 mètres dans le secteur UEa, permettant ainsi la réalisation de bâtiments adaptés aux activités de bureaux, de commerces, et de services, tout en préservant une échelle urbaine cohérente. Dans le secteur UEb, la hauteur est réduite à 7 mètres pour maintenir un cadre bâti plus modeste, adapté aux petites entreprises artisanales et aux commerces de proximité.

Des dérogations peuvent être accordées pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, afin de répondre aux besoins de la communauté. La hauteur des constructions annexes est plafonnée à 3 mètres pour garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti.

Ces mesures assurent un équilibre entre le développement économique et la qualité du cadre de vie, tout en soutenant la dynamique entrepreneuriale de la zone.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à la route départementale n°559 et à la voie ferrée, afin de préserver la sécurité routière et ferroviaire. Pour les autres voies, un recul maximal de 10 mètres est imposé, avec un minimum de 4 mètres pour les habitations, assurant ainsi une intégration respectueuse des bâtiments dans leur environnement immédiat.

Dans le secteur UEb, un recul de 10 mètres peut être exigé en fonction de la destination des constructions, permettant une flexibilité adaptée aux besoins spécifiques des activités économiques. Les logements peuvent être implantés à l'alignement sous conditions strictes, notamment une hauteur limitée à 3 mètres et une longueur maximale de 7 mètres, afin de ne pas perturber l'harmonie visuelle de la zone.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions annexes, reconnaissant l'importance de ces infrastructures pour le bon fonctionnement de la zone. Les piscines doivent respecter un recul de 1,5 mètre, et les portails un recul de 5 mètres par rapport aux routes départementales, garantissant ainsi la sécurité et la visibilité.

Ces dispositions permettent de concilier le développement économique avec la préservation de la qualité du cadre bâti et la sécurité des usagers.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UEa, les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu, ou discontinu, avec des distances minimales calculées en fonction de la hauteur des bâtiments, assurant ainsi une cohabitation respectueuse entre voisins.

Dans le secteur UEb, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimal de 5 mètres, favorisant ainsi une meilleure gestion des espaces et une réduction des nuisances potentielles.

Les logements doivent respecter un recul minimal de 4 mètres, sauf s'ils répondent à des conditions strictes permettant une implantation à l'alignement, comme une hauteur limitée à 3 mètres et une longueur maximale de 7 mètres.

Les piscines doivent respecter un recul de 1,5 mètre, garantissant la sécurité et l'intégration paysagère.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions annexes, reconnaissant l'importance de ces infrastructures pour le fonctionnement de la zone.

Ces dispositions permettent de concilier le développement économique avec la qualité du cadre bâti et la préservation de l'environnement.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans le secteur UEa, un recul minimal de 4 mètres est imposé entre les constructions, sauf pour les piscines et les extensions, afin de garantir une circulation aisée et de minimiser les risques d'incendie ou autres nuisances.

Dans le secteur UEb, ce recul est porté à 5 mètres, offrant ainsi une marge supplémentaire pour les activités nécessitant plus d'espace ou de sécurité. Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, à condition de respecter un écart de 4 mètres avec les autres bâtiments existants, ce qui permet une flexibilité dans l'évolution des infrastructures tout en maintenant une séparation adéquate.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, reconnaissant ainsi l'importance de ces infrastructures pour le bon fonctionnement de la zone. Ces dispositions favorisent un aménagement cohérent et sécurisé, tout en soutenant le développement économique et la qualité de vie dans la zone UE.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, s'intégrant ainsi dans le caractère général de la zone sans nuire aux sites environnants. Les toitures doivent être à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 27 et 35%, en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses sont autorisées sous certaines conditions, notamment pour accueillir des panneaux solaires, favorisant ainsi les énergies renouvelables. Les matériaux et couleurs utilisés doivent respecter les traditions locales et les prescriptions du PLU, assurant une cohérence visuelle avec l'environnement bâti.
Les façades doivent être traitées avec soin, évitant les matériaux réfléchissants et intégrant des dispositifs architecturaux pour rompre la monotonie des longues façades. Les clôtures doivent être discrètes et s'harmoniser avec les constructions principales, privilégiant des matériaux durables et des solutions favorisant l'écoulement des eaux pluviales. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur et doivent être végétalisés pour minimiser leur impact visuel.
Ces dispositions visent à préserver l'identité architecturale de la zone tout en soutenant son développement économique.

Article 10 : Stationnement
Les obligations de stationnement sont définies pour répondre aux besoins spécifiques des différentes activités économiques et artisanales, tout en favorisant une gestion efficace de l'espace.

Pour les logements, une place de stationnement est requise pour chaque 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement, et une place visiteur pour trois logements créés. Les logements locatifs financés par l'État bénéficient d'exigences réduites, avec une seule place par logement, et aucune place n'est exigée pour l'amélioration de ces logements.

Les hébergements nécessitent une demi-place par unité, complétée par une place pour chaque salarié. Les commerces de détail de moins de 100 m² ne sont pas réglementés, tandis que ceux de plus de 100 m² doivent prévoir une place pour 25 m².

Les restaurants doivent fournir une place pour 20 m² de surface de plancher, en plus d'une place par salarié. Les activités de services et les hôtels ont des exigences spécifiques basées sur la surface de plancher et le nombre de salariés.

Les équipements d'intérêt collectif et les centres de congrès déterminent le nombre de places en fonction de leur fréquentation et de la disponibilité des parkings publics à proximité. Les entrepôts doivent assurer le stationnement des véhicules de livraison et du personnel, avec un minimum d'une place pour 100 m² de surface de plancher.

Ces dispositions visent à garantir un stationnement tenant compte des spécificités de chaque usage, favorisant ainsi le dynamisme économique de la zone UE.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions afin de veiller à la qualité environnementale de la zone, tout en soutenant les activités économiques et artisanales.

Les espaces libres doivent représenter au moins 15% de la superficie totale du terrain dans le secteur UEa et 20% dans le secteur UEb. Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie, avec un minimum d'un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones libres de construction doivent intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales, tout en favorisant la biodiversité et en atténuant les îlots de chaleur urbains. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être végétalisées avec au moins un arbre pour quatre emplacements, et les plantations doivent être adaptées au climat méditerranéen, évitant les espèces allergènes ou invasives.

Les opérations de plus de 10 logements doivent inclure des aires de jeux ou des espaces verts collectifs, dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération et utilisant des matériaux perméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, et les espaces boisés classés sont protégés par le Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées adaptées à l'importance et à la nature des constructions. Les voies existantes doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour supporter le projet, tandis que les nouvelles voies doivent être dimensionnées en fonction de l'importance des constructions, avec une largeur minimale de 4 mètres, ou 6 mètres si elles incluent du stationnement.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sont assurées par des aménagements adéquats. Les voies de desserte doivent permettre l'accès aux services de sécurité, de lutte contre l'incendie, et aux véhicules de ramassage des ordures. Les impasses doivent être évitées, mais si nécessaire, elles doivent comporter des systèmes permettant les manœuvres et retournements des véhicules.

Les débouchés des voies doivent être conçus pour assurer la sécurité des usagers, notamment près des carrefours. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée, assurant la sécurité des utilisateurs et minimisant les gênes pour la circulation.

Ces dispositions visent à garantir une desserte efficace et sécurisée, favorisant ainsi le dynamisme économique de la zone UE.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, assurant ainsi une distribution fiable et de qualité. De même, les eaux usées doivent être évacuées via le réseau public d'assainissement ou un dispositif de traitement autonome conforme aux normes. Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires pour éviter les inondations et préserver l'environnement. Les réseaux électriques doivent être conformes aux normes de sécurité, et des mesures de défense contre l'incendie doivent être mises en place.

Ces dispositions visent à assurer une gestion durable et sécurisée des ressources, tout en soutenant le développement économique de la zone UE.

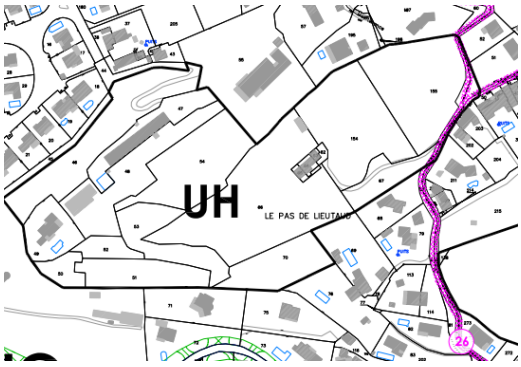
f. LA ZONE UH

La zone UH correspond à une zone ayant pour vocation d'accueillir de l'hébergement hôtelier et des activités hôtelière.

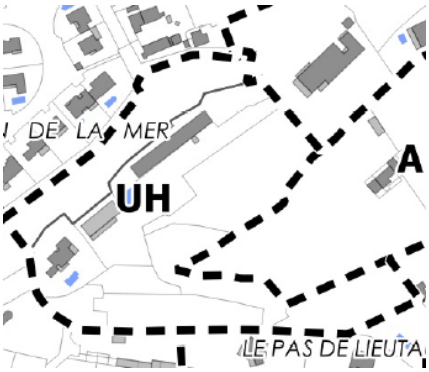
La zone couvre 9 ha du territoire communal et ne comprend pas de secteur. Cinq zones UH distinctes sont toutefois identifiable sur le territoire. Elles correspondent aux différents hôtels, et autres hébergements touristiques, du territoire.

Son règlement vise à maintenir la vocation des structures hotellières existantes et l'aménagement d'espaces nouveaux dans une optique d'amélioration et de diversification de l'offre d'hébergement touristique.

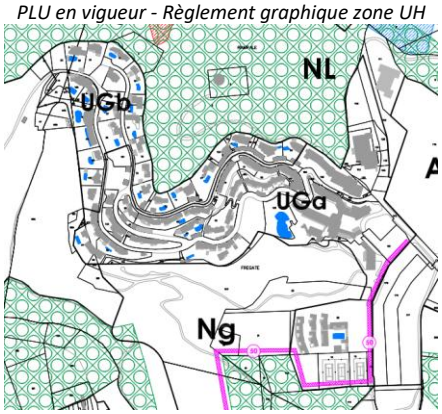
Le zonage reprend sensiblement les limites de la zone UH du PLU précédent. Bien qu'une partie la zone UH des Cartelliers évolue en zone agricole, le complexe de Frégate intègre la zone UH, c'est pourquoi la surface totale de la zone reste pratiquement inchangée.



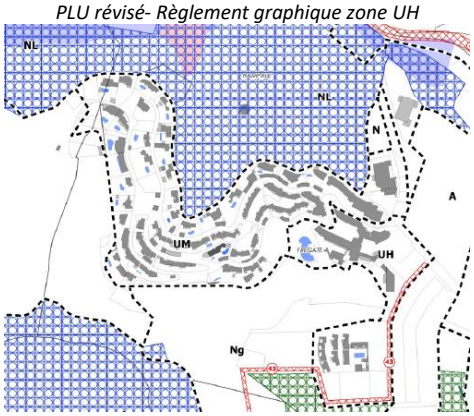
PLU en vigueur - Règlement graphique zone UH



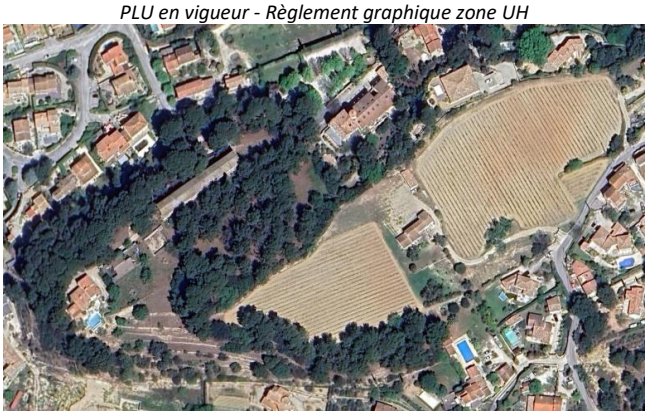
PLU révisé- Règlement graphique zone UH



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UH



PLU révisé- Règlement graphique zone UH





- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UH***

Il est rappelé en préambule que dans la zone UH s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations
Compte tenu de la destination de la zone, seuls les hôtels, les locaux accueillant du public des administrations publiques assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sans condition.

Article 2 : Les conditions particulières
Les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone, assurant une continuité architecturale avec le bâti existant, et ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage. Les logements sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des hôtels, avec une surface limitée à 90 m².

Les affouillements et exhaussements de sol sont strictement régulés pour ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées aux hôtels sont autorisées sous conditions, répondant aux besoins des usagers sans nuire à l'environnement.

L'évolution des constructions existantes est permise sous réserve de respecter les destinations autorisées et les conditions spécifiques, notamment en termes de surface de plancher et d'emprise au sol.

Ces dispositions visent à concilier le développement hôtelier avec la préservation de la qualité de vie et la sécurité des biens et des personnes.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
Compte tenu du caractère de la zone, la mixité sociale n'est pas réglementée.

Article 4 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol n'est pas réglementée. Cette disposition offre une flexibilité aux projets hôteliers et aux activités hôtelières, permettant une adaptation optimale des constructions à leurs besoins spécifiques tout en favorisant une utilisation efficace de l'espace disponible. Cette absence de réglementation sur l'emprise au sol facilite le développement de structures hôtelières variées, tout en respectant les autres contraintes urbanistiques visant à préserver l'harmonie architecturale et la qualité de vie dans la zone.
Toutefois, il est rappelé que le coefficient d'espace libre vient limiter l'imperméabilisation des sols, tout en assurant une certaine qualité architecturale et paysagère.

Article 5 : Hauteur des constructions
La hauteur maximale des constructions au sein de la zone UH vise à garantir une intégration harmonieuse des bâtiments tout en répondant aux besoins spécifiques des activités hôtelières.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres pour les logements, assurant ainsi une échelle modeste et respectueuse du cadre bâti environnant. Pour les autres destinations, notamment les hôtels et les services associés, la hauteur est fixée à 9 mètres, permettant une capacité d'accueil adéquate sans compromettre l'harmonie architecturale de la zone.

Les constructions annexes sont limitées à 3 mètres, favorisant une insertion discrète dans le paysage.

Ces dispositions permettent de concilier le développement hôtelier avec la préservation de la qualité de vie et du caractère architectural de la zone UH, tout en soutenant les activités économiques locales.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques, assurant ainsi une séparation adéquate pour la sécurité et l'esthétique. Cependant, des implantations à l'alignement sont autorisées sous conditions strictes, notamment une hauteur limitée à 3 mètres et une longueur maximale de 7 mètres, afin de ne pas perturber l'harmonie visuelle de la zone. Les constructions annexes, telles que les abris de jardin, doivent être discrètes et bien intégrées paysagèrement.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre. Les constructions annexes, comme les abris de jardin non maçonnés, peuvent également bénéficier d'implantations différentes sous certaines conditions. Des ajustements sont autorisés pour sauvegarder des éléments remarquables de l'environnement, pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant, ou pour les surélévations et extensions en continuité de façade.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité routière. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre, et les balcons en saillie sont autorisés sous certaines conditions le long des avenues spécifiées. Enfin, les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux routes départementales et dans les nouveaux lotissements, en tenant compte des impératifs de sécurité publique et de visibilité.

Ces règles permettent de concilier le développement hôtelier avec la préservation de la qualité du cadre bâti et la sécurité des usagers.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimal de 5 mètres, calculé en fonction de la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite parcellaire. Cette disposition permet de préserver l'intimité et de minimiser les nuisances entre voisins. Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives sous certaines conditions strictes, notamment une hauteur maximale de 3 mètres et une longueur n'excédant pas 7 mètres, sans mur pignon. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif, les abris de jardin non maçonnés, la sauvegarde d'éléments environnementaux remarquables, ou pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant.

Ces dispositions permettent de concilier le développement hôtelier avec la préservation de la qualité de vie et du cadre bâti.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

À l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres entre elles, assurant ainsi une circulation aisée et minimisant les risques d'incendie ou autres nuisances.

Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, à condition de ne pas être situées à moins de 4 mètres des autres bâtiments existants. Ces règles favorisent une disposition cohérente et sécurisée des infrastructures hôtelières, tout en permettant une flexibilité dans l'évolution des constructions.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont exemptés de ces contraintes, reconnaissant leur importance pour le bon fonctionnement de la zone.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux visant à garantir une intégration harmonieuse et durable des bâtiments hôteliers dans leur environnement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, s'harmonisant avec le tissu urbain existant sans nuire aux sites environnants.

Les toitures-terrasses sont autorisées en raison de la vocation de la zone. Une attention particulière doit toutefois être porté sur leur intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales. Ainsi, elles doivent être implantées à plus de 5 mètres des voies publiques ou privées.

Les toitures à pente doivent être à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 27 et 35%, et les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées, à condition d'être végétalisées ou équipées de panneaux solaires.

Les matériaux et couleurs utilisés doivent respecter les traditions locales, et les façades doivent être traitées avec soin pour assurer une cohérence visuelle. Les clôtures doivent être discrètes et intégrées au paysage, privilégiant des matériaux durables et des essences végétales adaptées au climat méditerranéen.

Ces dispositions visent à préserver l'esthétique et la qualité environnementale de la zone, tout en soutenant le développement hôtelier.

Article 10 : Stationnement

Les règles de stationnement sont conçues pour répondre aux besoins spécifiques des activités hôtelières tout en assurant une gestion efficace de l'espace. Pour les logements, une place de stationnement est requise pour chaque 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement, et une place visiteur pour trois logements créés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Une place pour deux-roues est également nécessaire à partir de trois logements, avec une place supplémentaire par tranche de trois logements. Pour les hébergements, une demi-place est prévue par unité, complétée par une place pour chaque salarié, et une place visiteur pour deux unités d'hébergement.

Les hôtels doivent prévoir une place par chambre, en plus d'une place pour chaque salarié. Les équipements d'intérêt collectif et les services publics déterminent le nombre de places de stationnement en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur situation géographique, et de la disponibilité des parkings publics à proximité.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, et de plantations visent à promouvoir un environnement vert et durable, tout en soutenant les activités hôtelières.

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum de 30% de la superficie totale du terrain, garantissant ainsi des espaces verts généreux et favorisant la biodiversité. Ces espaces doivent être aménagés en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m², avec une obligation de remplacement en cas d'abattage.

Les zones libres de construction doivent intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales, contribuant ainsi à la qualité écologique et paysagère de la zone. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être végétalisées avec des arbres adaptés au climat méditerranéen, favorisant l'ombrage et la captation des polluants.

Les aires de jeux et espaces verts collectifs sont obligatoires pour toute opération, et doivent être dimensionnés en fonction de l'importance du projet, privilégiant des matériaux perméables.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé les unités foncières doivent être desservies par des voies adaptées à l'importance et à la nature des constructions, avec des caractéristiques techniques suffisantes pour supporter le projet. Les nouvelles voies doivent être dimensionnées en fonction des besoins des constructions, avec une largeur minimale de 4 mètres, ou 6 mètres si elles intègrent du stationnement, et doivent assurer la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Les voies de desserte doivent permettre l'accès aux services de sécurité et de lutte contre l'incendie, ainsi qu'aux véhicules de ramassage des ordures. Les impasses doivent être évitées, mais si nécessaire, elles doivent comporter des systèmes permettant les manœuvres et retournements des véhicules. Les débouchés des voies doivent être conçus pour assurer la sécurité des usagers, notamment près des carrefours. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée, assurant la sécurité des utilisateurs et minimisant les gênes pour la circulation.

Ces dispositions visent à garantir une desserte efficace et sécurisée, favorisant ainsi le développement des activités hôtelières dans la zone UH.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n’y a pas de dispositions spécifiques, s’appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, assurant ainsi une distribution fiable et de qualité. Les eaux usées doivent être évacuées via le réseau public d'assainissement ou un dispositif de traitement autonome, conformément aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions spécifiques pour éviter les inondations et préserver l'environnement. Les réseaux électriques doivent être conformes aux normes de sécurité, et des mesures de défense contre l'incendie doivent être mises en place.

Ces dispositions visent à assurer une gestion durable et sécurisée des ressources, tout en soutenant le développement des activités hôtelières dans la zone UH.

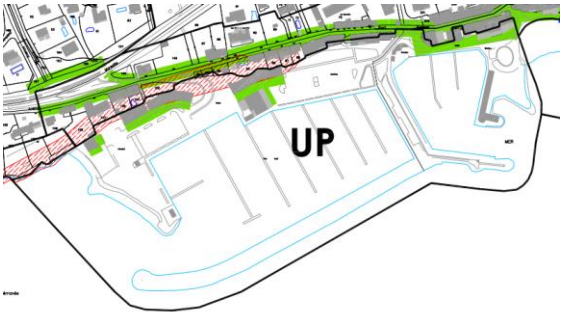
g. LA ZONE UP

La zone UP correspond aux espaces littoraux urbanisés, englobant les ports des Lecques et de la Madrague, dans laquelle coexistent des activités économiques portuaires et commerciales.

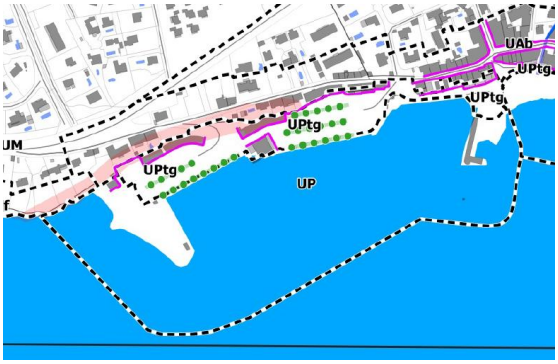
La zone couvre 16 ha du territoire communal et comprend un sous-secteur, dénommé UPtg, correspondant aux espaces d'arrière-port et d'arrière-plage, délimités en concordance avec les arrêtés préfectoraux de transfert de gestion. Ce sous-secteur se démarque de la zone UP générale par ses conditions d'autorisation de certaines sous-destinations, adaptées aux usages.

Son règlement vise à préserver les espaces littoraux tout en permettant un maintien et un développement des activités portuaires et balnéaires.

Les caractéristiques spécifiques des occupations et utilisations du sol liées aux activités des ports motivent le maintien d'une zone spécialisée au présent PLU. A ce titre, le règlement interdit, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires ou non liées à l'exercice des activités portuaires, nautiques et maritimes.



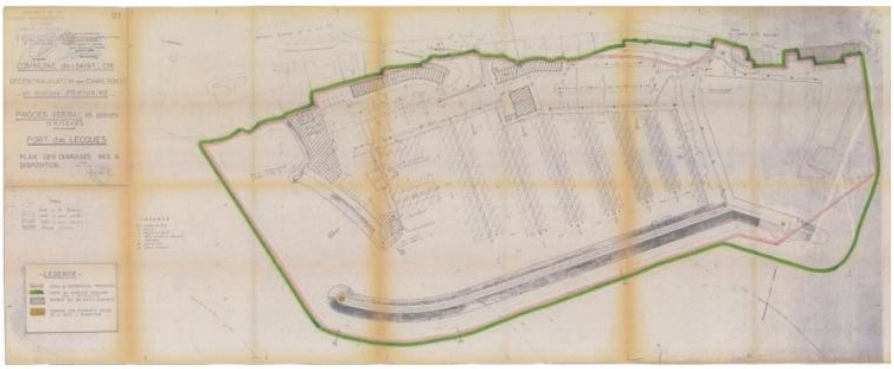
PLU en vigueur - Règlement graphique zone UP



PLU révisé- Règlement graphique zone UP







- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UP***

Il est rappelé en préambule que dans la zone UP s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations

La zone UP générale correspond au périmètre de transfert de propriété du Port des Lecques et au Port de la Madrague. Elle comprend notamment l'aire de carénage, l'aire de grutage, l'aire de stationnement, l'ensemble des pannes, les digues, les capitaineries, les sanitaires et l'école de voile.

Compte tenu de ces occupations et activités existantes, les sous-destinations admises sont notamment :

- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations, les locaux techniques et industriels, les équipements recevant du public, sous réserve que ces sous-destinations soient nécessaires au fonctionnement des activités portuaires et maritimes, ou participant à l'animation du port, les industries et les entrepôts sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des activités portuaires et maritimes.

Dans le sous-secteur UPtg, à la différence de la zone UP générale, les sous-destinations industrie et entrepôt sont interdites.

Article 2 : Les conditions particulières

L'article 2 de la zone UP vise à préserver l'équilibre entre les activités économiques portuaires et commerciales tout en protégeant le cadre naturel.

Les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone, assurant une continuité architecturale et évitant les nuisances pour le voisinage et la sécurité publique. Les activités artisanales, commerciales, de services, et de restauration sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement portuaire ou contribuent à l'animation du port. Les locaux techniques et équipements publics doivent être intégrés sans compromettre les activités portuaires.

Les affouillements et exhaussements de sol sont strictement régulés pour préserver la stabilité des sols et l'écoulement des eaux.

L'évolution des constructions existantes est permise sous conditions strictes, garantissant ainsi une gestion durable et harmonieuse des espaces littoraux, tout en soutenant le développement économique local.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Compte tenu du caractère de la zone, la mixité sociale n'est pas réglementée.

Article 4 : Emprise au sol des constructions

L’emprise au sol n’est pas réglementée. Cette absence de réglementation offre une flexibilité aux projets portuaires et commerciaux, permettant une adaptation optimale des constructions à leurs besoins spécifiques tout en favorisant une utilisation efficace de l'espace disponible.

Article 5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions au sein de la zone vise à préserver le caractère littoral et l'harmonie architecturale des espaces portuaires.

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres, garantissant ainsi une échelle modeste et respectueuse du cadre bâti environnant. Cette restriction permet de minimiser l'impact visuel des bâtiments tout en favorisant une intégration harmonieuse dans le paysage côtier.

Les constructions annexes sont limitées à 3 mètres, assurant une discrétion et une cohérence avec les structures principales.

Des dérogations peuvent être accordées pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, reconnaissant leur importance pour le fonctionnement de la zone.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies publiques, assurant ainsi une séparation adéquate pour la sécurité et l'esthétique.

Des dérogations peuvent être accordées pour préserver des éléments remarquables de l'environnement ou pour assurer une continuité architecturale avec les immeubles voisins. Les constructions annexes, telles que les abris de jardin, doivent être discrètes et bien intégrées paysagèrement.

Les surélévations ou extensions doivent respecter la continuité des façades existantes.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, des pans coupés ou des retraits supérieurs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité routière.

Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux routes départementales, garantissant ainsi la sécurité publique et la visibilité.

Ces dispositions visent à concilier le développement des activités portuaires avec la préservation de la qualité du cadre bâti et la sécurité des usagers.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de manière continue, semi-continue ou discontinue, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, assurant ainsi une séparation adéquate pour la sécurité et l'esthétique.

Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, à condition de respecter une distance de 4 mètres avec les autres bâtiments existants, favorisant ainsi une circulation aisée et minimisant les risques d'incendie ou autres nuisances.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, reconnaissant leur importance pour le fonctionnement de la zone.

Ces dispositions visent à concilier le développement des activités portuaires avec la préservation de la qualité de vie et la sécurité des usagers.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Cette disposition offre une flexibilité aux projets portuaires et commerciaux, permettant une organisation optimale des espaces en fonction des besoins spécifiques des activités.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux visant à préserver l'harmonie architecturale et paysagère des espaces littoraux tout en soutenant les activités portuaires et commerciales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, s'intégrant ainsi dans le caractère général de la zone sans nuire aux sites environnants.

Les toitures doivent être en harmonie avec le tissu urbain, avec des pentes comprises entre 27 et 35%, et les toitures-terrasses non accessibles doivent être végétalisées ou équipées de panneaux solaires pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation.

Les matériaux et couleurs utilisés doivent respecter les traditions locales, et les façades doivent être traitées avec soin pour assurer une cohérence visuelle. Les clôtures doivent être discrètes et intégrées au paysage, privilégiant des matériaux durables et des essences végétales adaptées au climat méditerranéen.

Article 10 : Stationnement

Les règles de stationnement sont conçues pour garantir une gestion efficace de l'espace tout en soutenant les activités économiques portuaires et commerciales.
Pour l'artisanat et le commerce de détail, aucune réglementation n'est imposée pour les surfaces de plancher inférieures ou égales à 100 m², favorisant ainsi la flexibilité des petites entreprises. Au-delà de cette surface, une place de stationnement par 25 m² est requise, avec une préférence pour des emplacements le long des voies publiques afin de minimiser l'impact sur l'espace bâti.
Les restaurants doivent prévoir une place par 20 m² de surface de plancher, en plus d'une place pour chaque salarié, assurant ainsi un accès adéquat pour les clients et le personnel. Les activités de services accueillant une clientèle doivent fournir une place par 50 m² pour les surfaces inférieures ou égales à 150 m², et une place par 30 m² pour les surfaces supérieures, en plus d'une place par salarié. Les équipements d'intérêt collectif et services publics déterminent le nombre de places en fonction de leur nature, de leur fréquentation, et de la disponibilité des parkings publics à proximité.
Ces dispositions visent à équilibrer les besoins en stationnement avec la préservation de l'espace urbain, tout en soutenant le dynamisme économique de la zone UP.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, et de plantations visent à promouvoir un environnement vert et durable, tout en soutenant les activités portuaires et commerciales.

Le coefficient d'espaces libres n'est pas réglementé, offrant ainsi une flexibilité pour l'aménagement des espaces verts. Ces derniers doivent être végétalisés en pleine terre et comporter au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m², avec une obligation de remplacement en cas d'abattage.

Les zones libres de construction doivent intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales, contribuant ainsi à la qualité écologique et paysagère de la zone.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être végétalisées avec des arbres adaptés au climat méditerranéen, favorisant l'ombrage et la captation des polluants.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies suffisantes pour le projet, avec des largeurs minimales de 4 à 6 mètres, tout en garantissant la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les voies doivent permettre l'accès aux services de sécurité et aux réseaux nécessaires, et les impasses doivent être évitées ou aménagées pour les manœuvres des

véhicules de secours. Les accès doivent être conçus pour éviter les dangers et les contraintes pour la circulation, tout en respectant les plantations et l'éclairage public.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n’y a pas de dispositions spécifiques, s’appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et d'assainissement, ou équipées de systèmes d'assainissement individuels conformes. Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires. Les réseaux électriques et les dispositifs de défense contre l'incendie doivent également être conformes aux normes en vigueur. Ces règles assurent la viabilité et la sécurité des nouvelles constructions en garantissant leur accès aux services essentiels.

h. LA ZONE UR

La zone UR correspond aux espaces d'opération de renouvellement urbain autour du quartier de la gare.

La zone couvre près de 10 ha du territoire communal et ne comprend pas de sous-secteur.

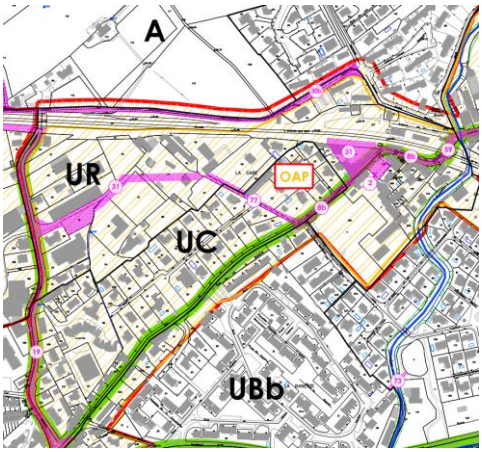
À la croisée de la voie ferrée, de la zone des Pradeaux et de la RD 559, le site « Pradeaux-Gare » est un maillon essentiel du fonctionnement urbain de Saint-Cyr-sur-Mer. Parcouru par l'avenue des Lecques qui s'étire jusqu'à la gare, le quartier est en effet un point de passage majeur pour atteindre ou quitter la halte ferroviaire depuis et vers les quartiers balnéaires situés au sud/sud-ouest de la RD 559 et de l'Avenue de la Liberté. Avec une telle position d'interface, ce site, proche de l'entrée de ville Ouest, joue un rôle majeur pour l'image de Saint-Cyr-sur-Mer. Traversé en haute saison par d'importants flux touristiques, il contribue à la perception d'ensemble du territoire communal. Stratégique pour l'attractivité et le fonctionnement de Saint-Cyr-sur-Mer, le quartier Pradeaux-Gare l'est également pour l'économie locale. L'introduction d'une plus grande diversité fonctionnelle dans ce secteur est au cœur des préoccupations de la collectivité.

Pour autant, sa physionomie urbaine et son fonctionnement ne sont pas toujours adaptés aux usages et aux perspectives de développement du site. Dépourvue de continuum piéton, l'Avenue du Général de Gaulle n'offre pas de conditions d'accessibilité multimodale sécurisées entre la gare et le rond-point central qui met en relation l'Avenue de la Mer et la RD 559.

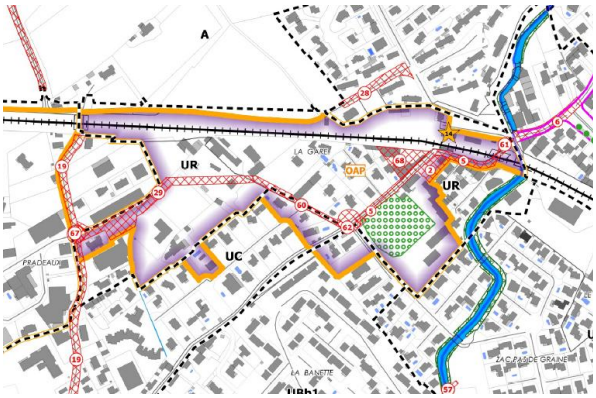
Son règlement vise à encadrer les futures opérations de renouvellement urbain. Pour ce faire, ce secteur est concerné par l'OAP « Pradeaux-Gare » qui vise à améliorer l'accessibilité à la gare ; valoriser la gare comme pôle d'échange multimodal ; optimiser le potentiel foncier ; développer l'activité tertiaire ; sécuriser les mobilités piétonnes et automobiles.

Les règles développées dans le PLU ont donc été fixées pour contribuer au renouveau de ce quartier, bien que la concrétisation du projet nécessitera une mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Le zonage reprend sensiblement les limites de la zone UR du PLU précédent. Les limites du secteur UR sont légèrement modifiées afin de correspondre au périmètre de préemption urbain et à la réduction des projets envisagés.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UR



PLU révisé- Règlement graphique zone UR





- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UR***

Il est rappelé en préambule que dans la zone UR s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Les logements, les hébergements, les hôtels, les autres hébergements, les cinémas, l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et de service public, mais aussi les bureaux et les centres de congrès sont autorisés sans conditions.

Article 2 : Les conditions particulières

Les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone, assurant une continuité architecturale et évitant les nuisances pour le voisinage. Les activités artisanales, commerciales, de restauration, et de services sont autorisées sous réserve de respecter des surfaces de plancher limitées à 300 m², favorisant ainsi une densification maîtrisée et harmonieuse.

Les affouillements et exhaussements de sol sont strictement régulés pour préserver la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, tandis que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent répondre aux besoins des habitants sans compromettre le fonctionnement urbain. L'évolution des constructions existantes est permise sous conditions strictes, garantissant une gestion durable et cohérente des espaces urbains.

Ces dispositions visent à sécuriser les destinations et sous-destinations existantes, tout en soutenant le développement des activités tertiaires et en améliorant l'accessibilité à la gare.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations d'habitation doivent intégrer un pourcentage significatif de logements sociaux, variant de 30% à 50% en fonction de la taille de l'opération, afin de garantir une diversité de l'offre résidentielle et de favoriser l'accessibilité au logement pour tous.

Cette mixité est renforcée par un secteur de mixité sociale augmentée dans le périmètre de l'OAP « Pradeaux-Gare », où les programmes de logements comportant au moins 60% de logements sociaux bénéficient d'une majoration du volume constructible, jusqu'à 20% de l'emprise au sol autorisable.

Un contrat de mixité sociale (CMS) conclu avec l'État assure le suivi et la création de logements aidés, soulignant l'engagement de la commune à diversifier l'offre de logements et à soutenir une dynamique urbaine inclusive et durable.

Article 4 : Emprise au sol des constructions

L’emprise au sol n’est pas réglementée. L'absence de réglementation sur l'emprise au sol facilite le développement de structures variées, tout en respectant les autres contraintes urbanistiques visant à préserver l'harmonie architecturale et la qualité de vie dans la zone

Article 5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres, garantissant ainsi une échelle modeste et respectueuse du tissu urbain existant.

Cependant, des dérogations sont possibles pour les constructions situées le long de la voie ferrée, où la hauteur peut atteindre 12 mètres, à condition que ces projets présentent une qualité architecturale notable. De plus, les constructions liées à l'aménagement du pôle d'échange multimodal peuvent atteindre 13,50 mètres, soulignant l'importance de ce projet pour la mobilité urbaine.

Des hauteurs différentes peuvent également être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif, notamment liées au projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d’Azur (LNPCA), et les services publics, reconnaissant leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la zone.

Ces dispositions permettent une densification maîtrisée et harmonieuse, tout en soutenant le renouvellement urbain autour du quartier de la gare.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s’implanter avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dérogations sont possibles pour les équipements d’intérêt collectif et les services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre. Les constructions annexes, comme les abris de jardin non maçonnés, peuvent également bénéficier d'implantations différentes sous certaines conditions. Des ajustements sont autorisés pour sauvegarder des éléments remarquables de l'environnement, pour les bâtiments édifiés en continuité d'un bâtiment existant, ou pour les surélévations et extensions en continuité de façade.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité routière. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 mètre, et les balcons en saillie sont autorisés sous certaines conditions le long des avenues spécifiées. Enfin, les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux routes départementales et dans les nouveaux lotissements, en tenant compte des impératifs de sécurité publique et de visibilité.

Ces règles visent à assurer une implantation ordonnée et sécurisée des constructions dans l'espace urbain

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf exception prévue par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare », les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimal de 4 mètres, calculé en fonction de la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite parcellaire, assurant ainsi une séparation adéquate pour la sécurité et l'esthétique.

Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives sous conditions strictes, notamment une hauteur limitée à 3 mètres et une longueur maximale de 7 mètres, afin de ne pas perturber l'harmonie visuelle de la zone.

Les piscines doivent respecter un recul de 1,5 mètre, garantissant ainsi la sécurité et l'esthétique. Des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, reconnaissant leur importance pour le fonctionnement de la zone.

Ces dispositions visent à concilier le développement urbain avec la préservation de la qualité de vie et du cadre bâti.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Cette réglementation vise à garantir une organisation harmonieuse et sécurisée des bâtiments au sein d'une unité foncière. À l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres entre elles. Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, à condition de ne pas être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes. Ces règles visent à prévenir les risques d'incendie et à assurer une bonne circulation autour des bâtiments, tout en favorisant l'intimité et la qualité de vie des résidents. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, permettant ainsi une flexibilité pour les infrastructures essentielles.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en utilisant des matériaux compatibles avec l'économie locale et l'esthétique générale de l'agglomération. L'architecture doit contribuer à créer un espace urbain attrayant, en respectant le caractère des lieux avoisinants et en préservant les perspectives monumentales.

Les couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain, avec des toitures à pente de 27 à 35 %, et les toitures-terrasses doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales pour éviter les stagnations. Les façades doivent être traitées avec soin, en utilisant des matériaux traditionnels et des couleurs définies par la mairie. Les ouvertures doivent respecter le rythme des constructions traditionnelles, et les clôtures doivent être discrètes et s'harmoniser avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Les piscines et les éléments techniques doivent être intégrés de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles visent à préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, tout en favorisant la biodiversité et la gestion durable des ressources.

Article 10 : Stationnement

Pour les logements, une place de stationnement est requise pour chaque 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement, et des places supplémentaires pour les visiteurs et les deux-roues. Les logements locatifs financés par l'État bénéficient de normes réduites. Pour les hébergements, une demi-place par unité est nécessaire, complétée par des places pour les salariés et les visiteurs. Les commerces de détail de moins de 100 m² ne sont pas réglementés, tandis que ceux de plus de 100 m² doivent prévoir une place pour chaque 25 m². Les restaurants et les activités de services doivent également fournir des places en fonction de leur surface et du nombre de salariés. Les hôtels doivent offrir une place par chambre, en plus des places pour les salariés. Les équipements d'intérêt collectif et les bureaux doivent adapter leur offre de stationnement en fonction de leur fréquentation et de leur situation géographique.
Ces normes visent à équilibrer les besoins en stationnement tout en favorisant une gestion durable de l'espace urbain.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions afin de veiller à la qualité environnementale de la zone. Il s'agit de maintenir les densités existantes et veiller au maintien des formes urbaines.

Le coefficient d'espace libre doit être d'au moins 30%. Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie, avec un minimum d'un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones libres de construction doivent intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales, tout en favorisant la biodiversité et en atténuant les îlots de chaleur

urbains. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être végétalisées avec au moins un arbre pour quatre emplacements, et les plantations doivent être adaptées au climat méditerranéen, évitant les espèces allergènes ou invasives.

Les opérations de plus de 10 logements doivent inclure des aires de jeux ou des espaces verts collectifs, dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération et utilisant des matériaux perméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, et les espaces boisés classés sont protégés par le Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies suffisantes pour le projet, avec des largeurs minimales de 4 à 6 mètres, tout en garantissant la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les voies doivent permettre l'accès aux services de sécurité et aux réseaux nécessaires, et les impasses doivent être évitées ou aménagées pour les manœuvres des véhicules de secours. Les accès doivent être conçus pour éviter les dangers et les contraintes pour la circulation, tout en respectant les plantations et l'éclairage public.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et d'assainissement, ou équipées de systèmes d'assainissement individuels conformes. Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires. Les réseaux électriques et les dispositifs de défense contre l'incendie doivent également être conformes aux normes en vigueur. Ces règles assurent la viabilité et la sécurité des nouvelles constructions en garantissant leur accès aux services essentiels.

2. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :
« *Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. […]*
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones AU correspondent aux secteurs insuffisamment desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé. Ces zones sont destinées à accueillir de nouvelles constructions et activités, contribuant ainsi à l'expansion contrôlée et harmonieuse du tissu urbain.

Les zones AU sont généralement constituées de terrains non encore bâtis ou partiellement urbanisés.

Les zones AU sont souvent subdivisées en sous-secteurs, chacun ayant des caractéristiques spécifiques (densité, type d'habitat, équipements) qui déterminent les règles d'urbanisme applicables. Cette segmentation permet de différencier les approches urbanistiques en fonction des besoins et des contraintes locales, tout en favorisant une urbanisation maîtrisée et respectueuse de l'environnement. L'objectif est de créer des quartiers viables, agréables à vivre, et bien intégrés dans le cadre urbain global.

Sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer, une seule zone à urbaniser est préservée, la zone 2AUenr dédiée au développement des énergies renouvelables.

Les zones à urbaniser traduisent ainsi les objectifs du PADD à travers une structuration et un encadrement du développement urbain futur tout en préservant la qualité de vie et l'environnement au sien du territoire saint-cyrien.

- Mobiliser de manière efficiente le foncier : Mobiliser en priorité les potentialités foncières situées dans l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses) situés autour du village en priorité
- Intégrer les risques et les nuisances dans les pratiques d'aménagement : Sensibiliser aux risques naturels, limiter les nuisances, et maîtriser les risques d'incendie et d'inondation par des mesures adaptées.
- Améliorer le cadre de vie : Améliorer au plan paysager le traitement des franges urbaines, en contact direct avec les espaces agricoles et naturels.
- Préserver et mettre en valeur la trame écologique et paysagère : Préserver les terres agricoles (cultivées ou avec un potentiel agronomique) et interdire tout nouveau mitage de l'espace agricole et confirmer des limites franches à l'urbanisation.
- Accompagner la transition énergétique : - Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables (architecture bioclimatique, énergies renouvelables – géothermie, solaire… –, performance énergétique des bâtiments, écoquartier…) tout en veillant à l'intégration urbaine et paysagère des projets (Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique par exemple)

Évolutions par rapport au PLU en vigueur (2016)

A l'échelle du territoire, les zones à urbaniser diminuent de 75%, passant de 15,8 à 4 ha en relation avec le maintien de la seule zone 2AU du PLU en vigueur.

Le PLU de 2016 identifiait deux types de zones à urbaniser :

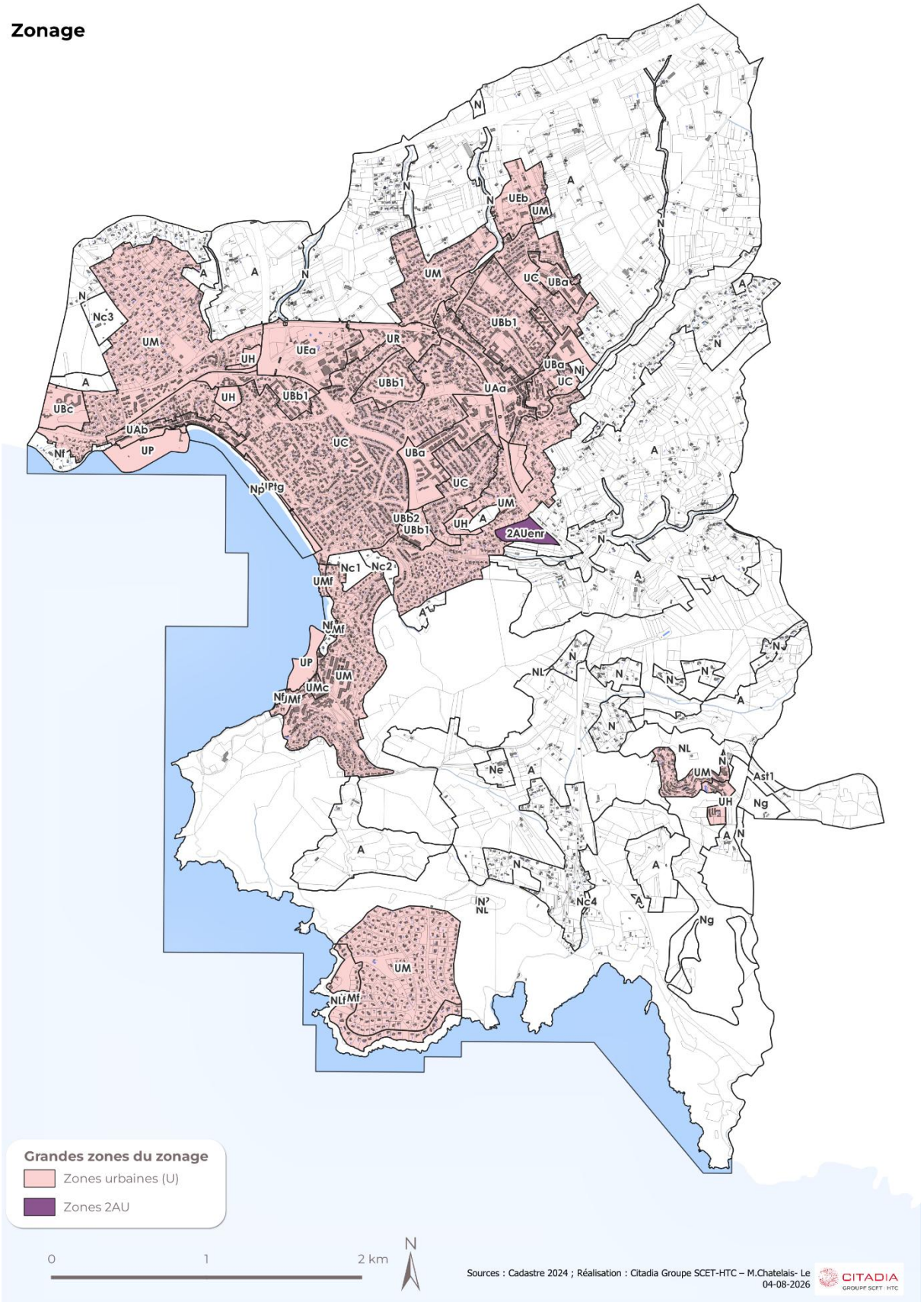
- Une zone 1AU concernant le quartier de La Miolane destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements publics et services liés et nécessaires au fonctionnement de l'agglomération urbaine. Cette zone était divisée en deux secteurs :
    - un secteur 1AUa où la forme urbaine admise est la construction individuelle isolée ou groupée et exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
    - un secteur 1AUc où la forme urbaine admise est le logement collectif 1AUc.
- Une zone 2AU correspondant aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles est envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'activités économiques.

La redéfinition des zones à urbaniser dans le PLU révisé repose essentiellement sur :

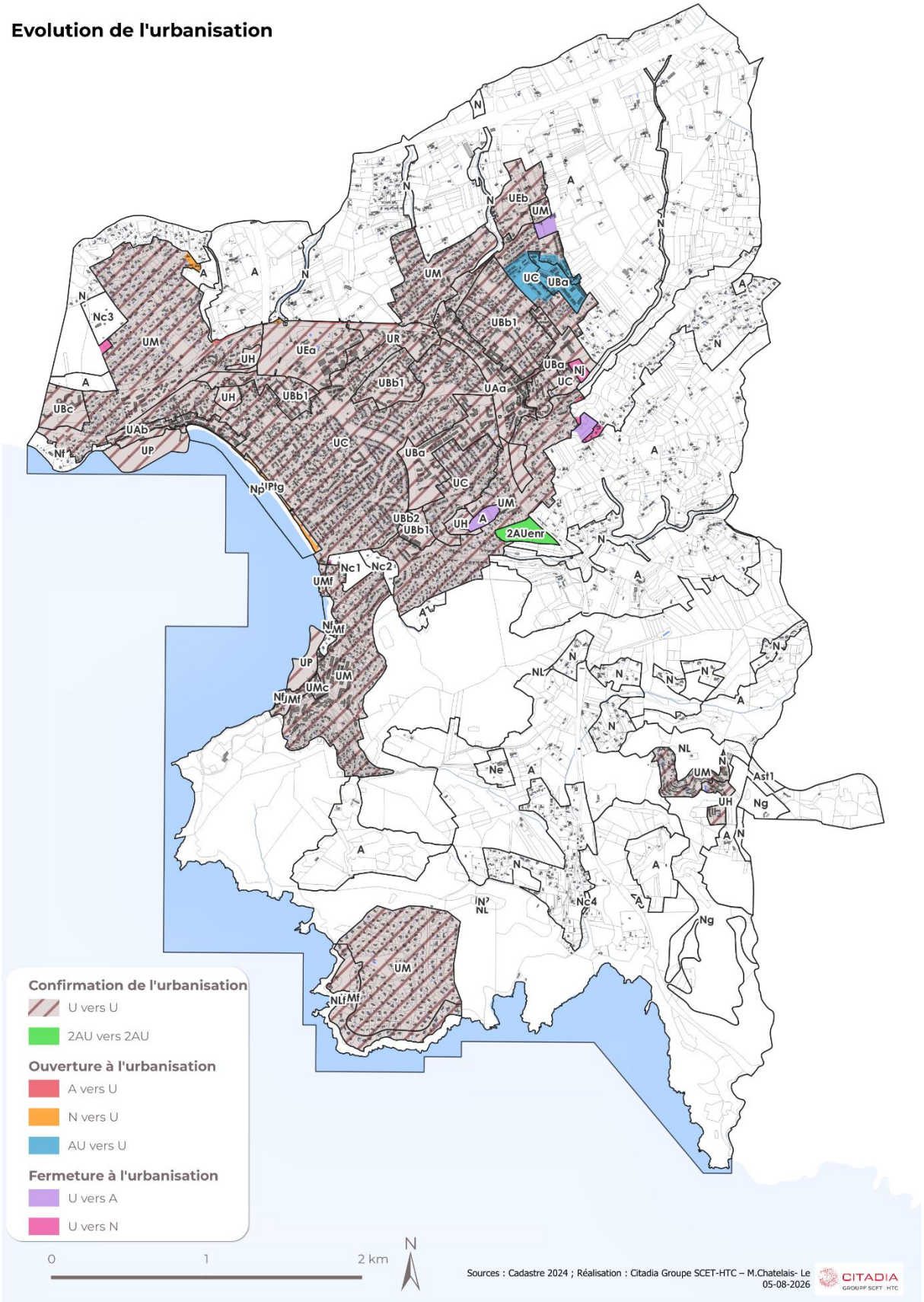
- La suppression de la zone 1AU ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation, qui évolue en zone UC et UB en fonction de la typologie des constructions ;
- Le changement de vocation de la zone 2AU qui devient une zone 2AUenr sur lequel est envisagé un développement des énergies renouvelable au sol.

Zones	Surface PLU en vigueur (ha)	Surface PLU révisé (ha)
1AU	11,9	0
2AU	4,0	4,0
TOTAL	**15,9**	**4,0**

Zonage


Grandes zones du zonage
Zones urbaines (U)
Zones 2AU
0
1
2 km
N
Sources : Cadastre 2024 ; Réalisation : Citadia Groupe SCET-HTC – M.Chatelais- Le 04-08-2026
CITADIA
GROUPE SCET - HTC

Evolution de l'urbanisation



i. LA ZONE 2AUENR

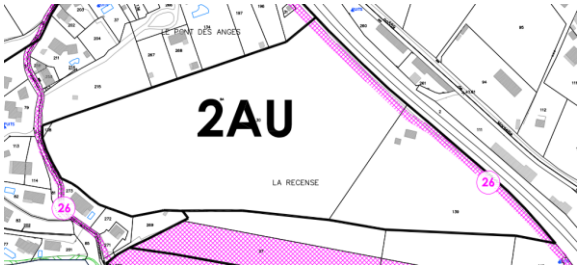
La zone 2AUenr correspond à un secteur insuffisamment desservi par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lequel est envisagé un développement des énergies renouvelables au sol.

Elle couvre près de 4 ha et ne comprend aucun secteur.

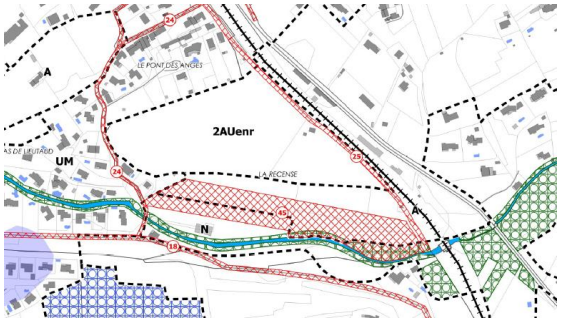
Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUenr sont liées à une modification ou une révision ultérieure du présent PLU. Dans cette attente, seules des extensions limitées des constructions existantes, ainsi que certaines installations et autres usages des sols, sont autorisées.

Cet espace constitue un enjeu majeur pour la commune. Dans le cadre de la loi d'accélération des énergies renouvelable, le secteur de la recense a été identifié comme une zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR). Son identification résulte d'une faible covisibilité et d'un ensoleillement optimal. Son règlement vise ainsi à permettre le développement des énergies renouvelables au sol.

Le zonage reprend exactement les limites de la zone 2AU du PLU précédent.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone UR



PLU révisé- Règlement graphique zone UR





- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone 2AU***

De nombreux article du règlement de la zone 2AUenr ne sont pas réglementés compte tenu du caractère non urbanisables de la zone. Seuls les articles autorisant quelques aménagements légers ne pouvant compromettre l'urbanisation future de la zone sont règlementés.

Il est rappelé en préambule que dans la zone 2AUenr s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations
Compte tenu du caractère de la zone, seules les installations de production d'énergie renouvelable au sol sont autorisées.

Article 2 : Les conditions particulières
Les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone, en maintenant une continuité architecturale avec le bâti environnant, et ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage ou la sécurité publique.

Les projets liés aux énergies renouvelables sont particulièrement encouragés, soulignant l'engagement en faveur de la transition énergétique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont strictement régulés pour préserver la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, garantissant ainsi la sécurité et la durabilité des aménagements. L'évolution des constructions existantes est autorisée sous conditions strictes, assurant une gestion cohérente et durable des espaces urbains.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
L'inconstructibilité implique la non-règlementation de cet article.

Article 4 : Emprise au sol des constructions
L'inconstructibilité implique la non-règlementation de cet article.

Article 5 : Hauteur des constructions
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Cette réglementation vise à permettre l'implantation de panneaux photovoltaïque au sol et la construction de locaux techniques, le cas échéant.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Cette réglementation permet une intégration optimale des futures constructions et installations, en recul par rapport aux voies et emprises publiques, afin de ne pas obstruer le paysage et gêner le voisinage.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
Cette réglementation permet une intégration optimale des futures constructions et installations, en recul par rapport aux limites séparatives, afin de ne pas obstruer le paysage et gêner le voisinage.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
L'inconstructibilité implique la non-règlementation de cet article.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
L'inconstructibilité implique la non-règlementation de cet article.

Article 10 : Stationnement
L'inconstructibilité implique la non-règlementation de cet article.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'inconstructibilité implique la non-règlementation de cet article.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

L'inconstructibilité implique la non-règlementation de cet article.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et d'assainissement, ou équipées de systèmes d'assainissement individuels conformes. Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires. Les réseaux électriques et les dispositifs de défense contre l'incendie doivent également être conformes aux normes en vigueur. Ces règles assurent la viabilité et la sécurité des nouvelles constructions en garantissant leur accès aux services essentiels.

3. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES

Rappel des articles R.151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone A présente un intérêt agricole et agronomique avéré. Elle comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Ces zones sont généralement caractérisées par des terres cultivées, des pâturages, des forêts, et des espaces naturels, où les activités agricoles et les pratiques respectueuses de l'environnement sont encouragées. Les zones agricoles sont classées en fonction de la qualité des sols, de l'intérêt paysager, et des enjeux environnementaux, afin de garantir une gestion durable des ressources naturelles.

L'objectif des réglementations propres aux zones agricoles visent à préserver et développer les activités agricoles, forestières, et naturelles du territoire. Elles tendent à protéger les terres agricoles et les espaces naturels contre l'urbanisation, tout en soutenant les pratiques agricoles durables et la biodiversité.

La zone agricole comprend un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) :

- Le secteur Ast1, situé à proximité du domaine de Frégate, dédié au développement de l'hébergement saisonnier en relation avec le complexe hôtelier attenant.

Les zones agricoles traduisent l'objectif du PADD relatif à la valorisation et l'encouragement de l'agriculture sur le territoire communal à travers une préservation et un développement durable des activités agricoles, tout en intégrant ces espaces dans une vision globale d'aménagement du territoire :

- Protéger les terres agricoles : Maintenir les espaces agricoles face à la pression foncière pour permettre le maintien ou la reconquête agricole.
- Valoriser les cultures locales : Encourager les cultures à forte valeur ajoutée (AOP viticole et oléicole) et promouvoir la diversification des productions locales en circuits courts et l'agriculture biologique.
- Maintien et installation de nouvelles exploitations : Permettre le maintien des exploitations existantes et favoriser l'installation de nouvelles exploitations pour dynamiser le secteur agricole.
- Diversification des activités : Encourager l'écotourisme, l'agritourisme, et l'œnotourisme pour diversifier les revenus des exploitations agricoles.
- Améliorer le traitement paysager : Embellir les franges urbaines en contact direct avec les espaces agricoles et naturels pour renforcer leur rôle fédérateur et de lien.
- Protéger la biodiversité : Maintenir et améliorer les habitats naturels en intégrant des mesures de protection des espèces et des écosystèmes.

- Limiter l'imperméabilisation des sols : Encourager le maintien d'espaces verts de pleine terre et des dispositifs de rétention des eaux pluviales pour prévenir les risques d'inondation.
- Adapter les pratiques agricoles : Promouvoir des pratiques agricoles durables et respectueuses de l'environnement pour préserver les ressources naturelles.
- Mettre en valeur le patrimoine local : Protéger et valoriser le patrimoine agricole, architectural, et historique pour renforcer l'attractivité touristique de la commune.
- Renforcer les complémentarités touristiques : Intégrer les activités agricoles dans une offre touristique diversifiée, incluant le tourisme patrimonial, culturel, et naturel

Évolutions par rapport au PLU en vigueur (2016)

Les limites de la zone agricole reprennent sensiblement celles du PLU en vigueur. La surface totale des zones agricoles diminue légère, au profit notamment de la zone naturelle, passant de 791,7 à 788,5 ha.

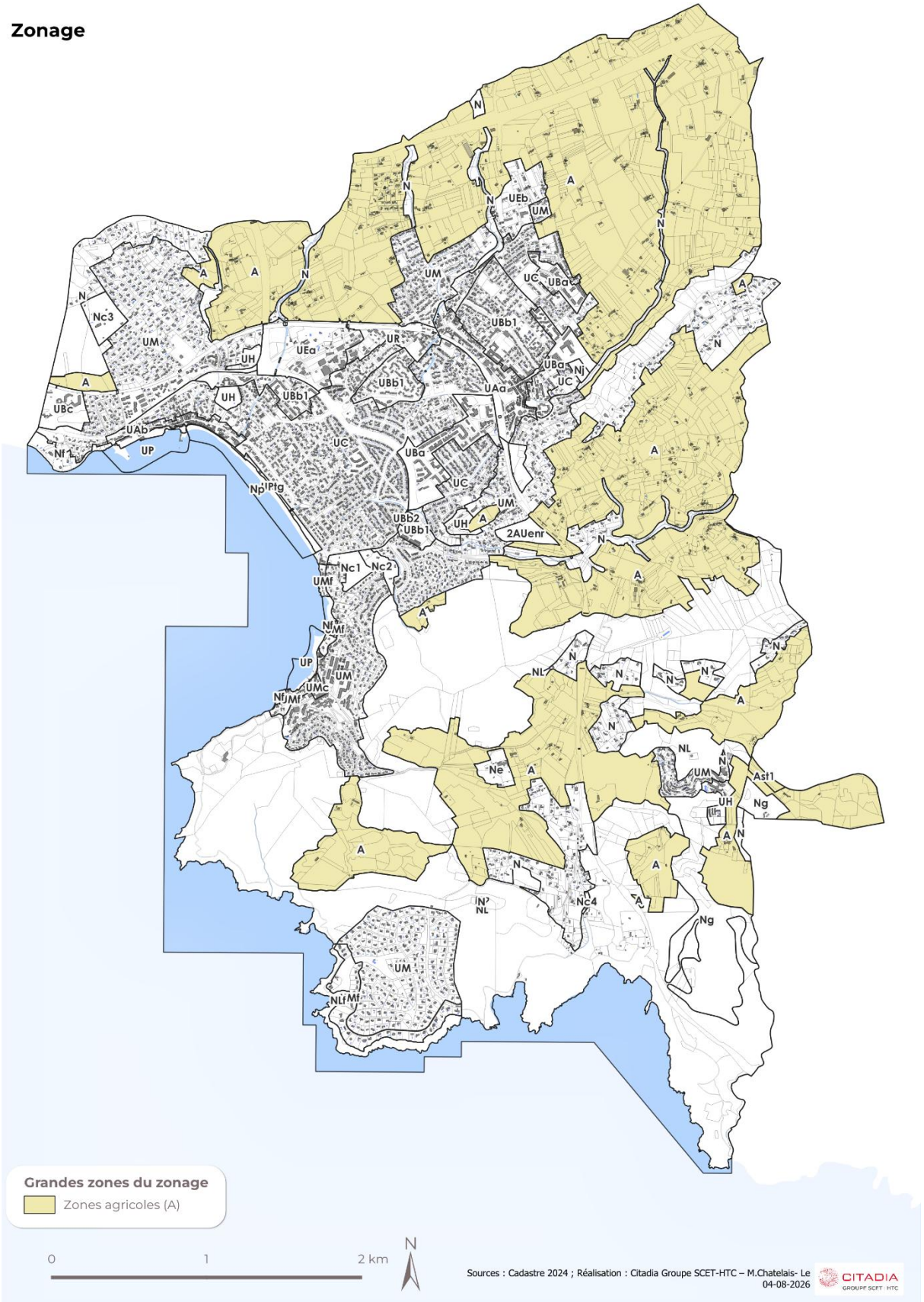
Des évolutions mesurées sont opérées entre les zones naturelles et les zones agricoles, en relation avec l'occupation du sol. Près de7 ha d'espaces en friches, non exploités, ont été basculés en zone naturelle, tandis que plusieurs terrains cultivés, situés préalablement en zone naturelle, ont été rattachés en zone agricole. Une partie de ces évolutions concerne principalement le Domaine de Frégate et le rattachement de terrain non-cultivé à la zone naturelle golfique (Ng).

A l'interface des zones naturelles et agricoles, certains espaces, anciennement urbain, évoluent en zone agricole afin de tenir compte des réalités du territoire et afin de limiter les pressions foncières sur les terrains cultivés.

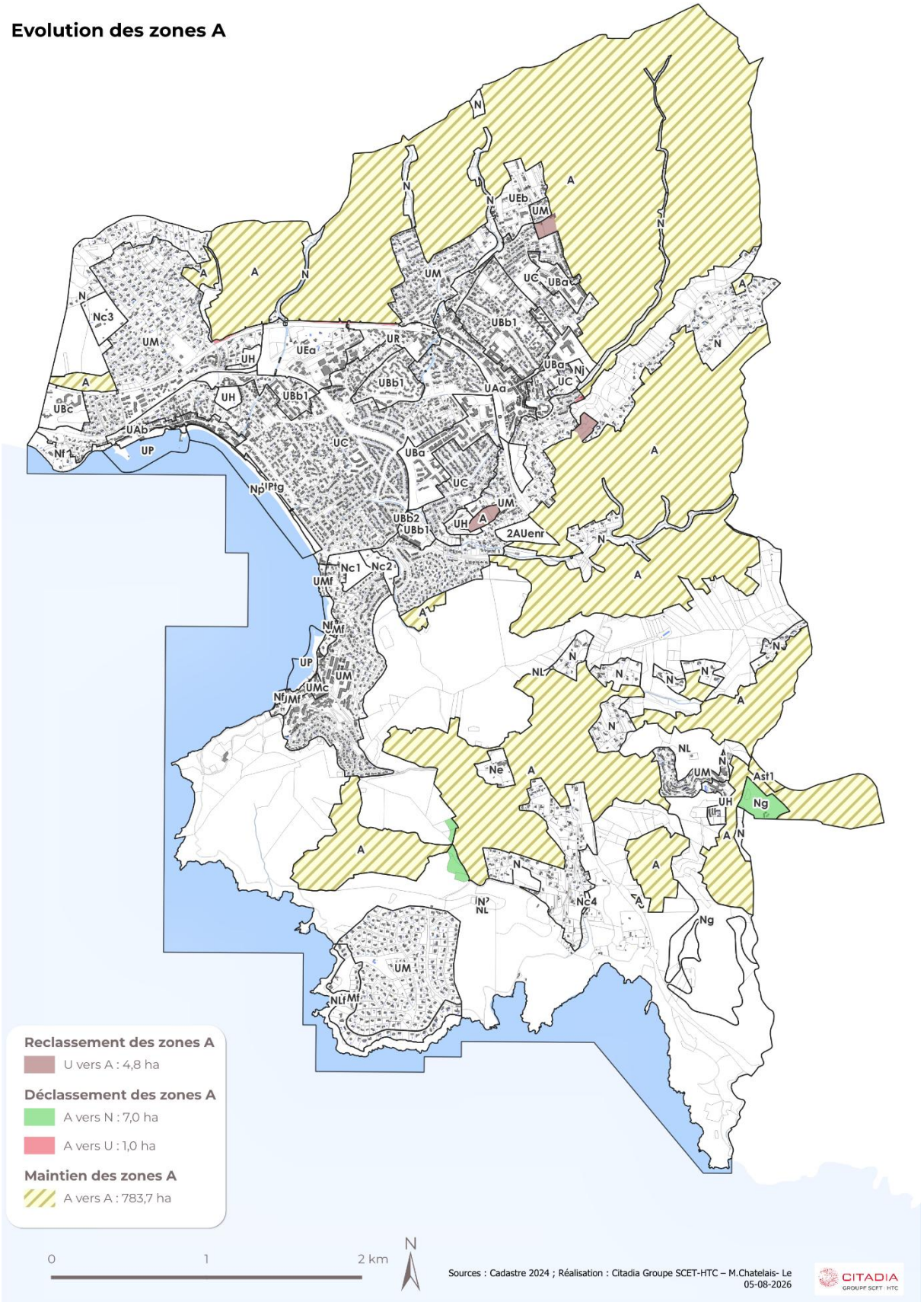
Par ailleurs certains ajustements sont opérés en relation avec le projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), avec des parcelles, anciennement agricoles, qui évoluent en zone U, consécutivement à la mise en compatibilité du PLU antérieure à la présente révision générale.

Zones	Surface PLU en vigueur (ha)	Surface PLU révisé (ha)
A	791,7	786,9
Ast1	0	1,6
TOTAL	**791,7**	**788,5**

Zonage


Grandes zones du zonage
Zones agricoles (A)
0
1
2 km
N
Sources : Cadastre 2024 ; Réalisation : Citadia Groupe SCET-HTC – M.Chatelais- Le 04-08-2026
CITADIA
GROUPE SCET · HTC

Evolution des zones A



j. LA ZONE A

La zone A correspond à une zone à vocation agricole, qu'il convient de préserver au titre de son potentiel environnemental et paysager mais également pour le maintien et le développement des activités agricoles et pastorales

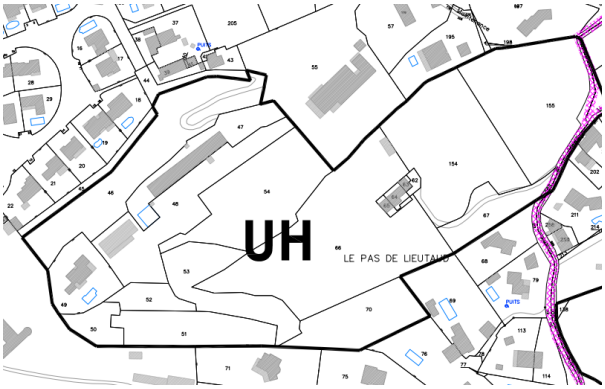
Elle couvre près de 790 ha du territoire et comprend un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) :

- Ast1, relatif au STECAL du domaine de Frégate, dédié à l'accueil d'hébergements saisonniers, strictement encadrés.

La création de ce STECAL traduit une volonté politique affirmée et validée en commission d'urbanisme visant à permettre un développement maîtrisé du site sans compromettre sa vocation agricole dominante (zone A). Sa justification repose sur le caractère limité du secteur, son intégration paysagère, sur l'absence d'impact significatif sur les terres agricoles ainsi que sur la contribution du projet à l'attractivité et au dynamisme du territoire.

Son règlement vise à respecter la forme urbaine du Centre-Ville et du village des Lecques, en privilégiant une implantation dense et continue le long des voies de communication, ainsi que la typologie et l'architecture traditionnelles des bâtiments.

Le zonage reprend sensiblement les limites de la zone A du PLU précédent, avec des basculements de zone U (UD, UC, UH) en zone A en relation avec l'occupation du sol (espace agricole). De plus certains ajustements sont opérés en relation avec le projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA).



PLU en vigueur - Règlement graphique zone A



PLU révisé- Règlement graphique zone A







PLU en vigueur - Règlement graphique zone A



PLU révisé- Règlement graphique zone A





Le STECAL de Frégate (Ast1) correspond au Secteur de Taille et de Capacité Limitée dédié au développement de l'hébergement saisonnier répondant aux besoins du complexe hôtelier de Frégate. Ces terrains, appartenant à l'établissement, profitent d'une proximité immédiate avec l'hôtel qui permettra d'offrir un hébergement aux travailleurs saisonniers à moins de 250 mètres du complexe. La valorisation des espaces agricoles attenant au secteur sera également à prendre en compte dans le projet.

Son règlement vise donc à autoriser le changement de destination des deux emprises bâties existantes n'ayant plus d'usage agricole, comme en attestent les relevés de géomètre (cf. *Annexe I : Eléments de projet du secteur Ast1 (STECAL et changements de destination prévus sur site) : Relevés géomètre*). La destination des deux bâtiments existants vise donc à permettre la création d'hébergement saisonnier uniquement, tout en permettant leur évolution mesurée, afin de répondre aux futurs besoins des occupants.

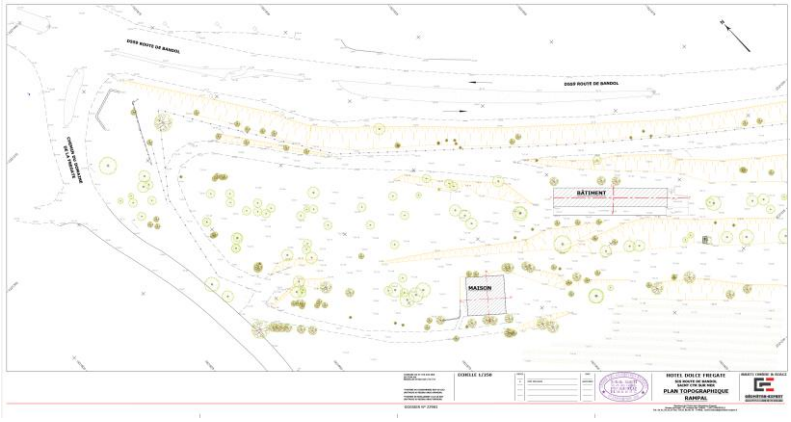


Illustration des relevés de géomètres sur site, qui n'a plus d'usage agricole





Bâti sur AW 649

Bâti sur AW 649
Bâti sur AW 773





Bâti sur AW 773







Le risque incendie sera également à prendre en compte avec une obligation d'amélioration de la défendabilité du site que ce soit en termes de méthode constructive et d'équipements de défense adéquats.

- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone A***

Il est rappelé en préambule que dans la zone A s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations
Compte tenu du caractère de la zone, aucune destination, sous-destination ou affectation des sols, n'est autorisée sans condition particulière.

Article 2 : Les conditions particulières
Les mesures réglementaires suivantes visent à permettre le maintien et la valorisation de l'activité agricole au sein du territoire communal.

Les constructions et usages du sol autorisés doivent être compatibles avec la nature de la zone, assurer une continuité architecturale avec le bâti existant, et ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Les constructions techniques et industrielles des administrations publiques sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics et ne dénaturent pas les lieux. Les infrastructures ferroviaires liées au projet de Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur (LNPCA) sont également autorisées.

Les exploitations agricoles et forestières sont autorisées au sein de la zone A, à l'exception du secteur Ast1, sous réserve d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège de l'exploitation.

Les logements sont autorisés mais doivent être justifiées par une nécessité de présence permanente sur le site, s'intégrer harmonieusement au paysage, être regroupées autour du siège d'exploitation et ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher. De plus, elles doivent être implantées à proximité d'un bâtiment technique existant, sauf impossibilité justifiée.

Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings sont autorisées dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.

Les affouillements et exhaussements de sol sont permis s'ils sont limités au strict nécessaire pour l'exploitation agricole ou des aménagements d'intérêt général. Les habitations légères de loisirs et campings sont autorisés sous conditions strictes, et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent répondre aux besoins des habitants.

L'évolution des constructions existantes est autorisée sous réserve de respecter les conditions spécifiques à chaque type de construction, notamment en matière de surface de plancher et d'emprise au sol, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces dispositions visent à concilier le développement nécessaire avec la préservation des espaces naturels et agricoles, garantissant ainsi un équilibre entre les besoins économiques et environnementaux de la commune.

Pour le STECAL, secteur dénommé Ast1, sont autorisées les évolutions des constructions légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU, relevant de la sous-destination hébergement sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau, sauf contrainte technique avérée et dument justifiée ; pour les annexes, à l'exception des piscines, qu'elles soient incluses dans un rayon de 25 m par rapport au nu de la façade de la construction principale

existante ; que la part de surface de plancher créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; que la part d'emprise au sol créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
Compte tenu du caractère de la zone, la mixité sociale n'est pas règlementée.

Article 4 : Emprise au sol des constructions

Pour les constructions destinées au logement, l'emprise au sol est limitée à 15 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition vise à minimiser l'impact des habitations sur les terres agricoles, garantissant ainsi la pérennité des activités agricoles et la qualité paysagère du site.

En revanche, pour les autres types de constructions et installations autorisées ou autorisées sous conditions, telles que les bâtiments agricoles ou techniques, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Cette flexibilité permet de répondre aux besoins spécifiques des exploitations agricoles tout en assurant une gestion équilibrée et durable des espaces ruraux.

Concernant le secteur Ast1, comme indiqué précédemment, l'évolution des constructions relevant de la sous-destination hébergement sont autorisées, de manière non exhaustive, si la part de surface de plancher créée est inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher totale des constructions existantes, et si la part d'emprise au sol créée est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes.

Article 5 : Hauteur des constructions
La hauteur des constructions est généralement limitée à 7 mètres, sauf pour les bâtiments agricoles et forestiers, où elle est réduite à 5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage. Cette restriction vise à minimiser l'impact visuel des constructions sur le paysage agricole, tout en permettant une exploitation efficace des terres.

Les annexes, quant à elles, ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur, assurant ainsi une intégration discrète dans l'environnement.

Toutefois, des dérogations peuvent être accordées pour des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les bâtiments agricoles dont les spécificités techniques justifient une hauteur différente. Ces dispositions permettent de concilier les besoins fonctionnels des exploitations avec la préservation du cadre naturel et agricole de la zone.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent respecter des marges de recul spécifiques : 100 mètres par rapport à l'autoroute A50, 15 mètres pour les routes départementales, et 5 mètres pour les autres voies publiques.

Ces reculs assurent une distance de sécurité et préservent la qualité visuelle des espaces ruraux.

Des dérogations sont possibles pour les constructions liées aux infrastructures routières, les services publics nécessitant une proximité immédiate, les équipements d'intérêt collectif, et les bâtiments agricoles, sous réserve de justifications techniques ou d'intérêt public.

Les surélévations ou extensions de bâtiments existants peuvent également bénéficier d'implantations différentes, à condition de respecter la continuité architecturale.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, des pans coupés ou retraits supplémentaires peuvent être imposés pour des raisons de sécurité routière. Les piscines et leurs margelles doivent respecter un recul minimal de 5 mètres, tandis que les portails doivent observer un recul similaire par rapport aux routes départementales et dans les nouveaux lotissements, afin de garantir la sécurité publique et la visibilité.

Ces dispositions permettent de concilier les impératifs de sécurité avec la préservation du cadre rural et agricole de la zone.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent généralement respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, assurant ainsi une distance suffisante pour éviter les conflits de voisinage et maintenir la qualité paysagère. Les piscines et leurs margelles sont également soumises à ce recul.

Toutefois, des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul d'un mètre, ainsi que pour les constructions annexes de petite taille, comme les abris de jardin, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les surélévations ou extensions de bâtiments existants peuvent également bénéficier d'implantations différentes, à condition de respecter la continuité architecturale. Les serres peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives, sauf si celles-ci constituent une limite de zone.

Ces dispositions permettent de concilier les besoins fonctionnels des exploitations agricoles avec la préservation de l'harmonie et de la qualité des espaces ruraux.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres entre elles. Cette distance assure une séparation suffisante pour éviter les nuisances et préserver la qualité de vie des occupants.

Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, à condition de ne pas empiéter sur l'espace de recul des autres bâtiments existants.

Ces règles visent à maintenir une certaine fluidité et clarté dans l'aménagement des propriétés, tout en permettant une densification maîtrisée.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont exemptés de ces contraintes, reconnaissant ainsi leur rôle essentiel et la nécessité de les intégrer de manière flexible dans le tissu rural. Ces dispositions permettent de concilier les besoins de développement avec la préservation de l'harmonie paysagère et fonctionnelle des propriétés agricoles.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone. D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en utilisant des matériaux compatibles avec l'économie locale et l'esthétique générale de l'agglomération. L'architecture doit contribuer à créer un espace urbain attrayant, en respectant le caractère des lieux avoisinants et en préservant les perspectives monumentales.

Les couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain, avec des toitures à pente de 27 à 35 %, et les toitures-terrasses doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales pour éviter les stagnations. Les façades doivent être traitées avec soin, en utilisant des matériaux traditionnels et des couleurs définies par la mairie. Les ouvertures doivent respecter le rythme des constructions traditionnelles, et les clôtures doivent être discrètes et s'harmoniser avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Les piscines et les éléments techniques doivent être intégrés de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces dispositions visent à maintenir une cohérence visuelle et environnementale, tout en permettant une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage rural

Article 10 : Stationnement

Pour les logements, il est requis de prévoir deux places de stationnement par logement ou un garage par logement, afin de répondre aux besoins des résidents tout en limitant l'emprise au sol. En cas

d'opération d'ensemble, une place visiteur est exigée pour trois logements créés, assurant ainsi une disponibilité pour les visiteurs sans surcharger l'espace.
Concernant les hébergements, une demi-place de stationnement est requise par unité d'hébergement, complétée par une place pour chaque salarié, afin de répondre aux besoins opérationnels tout en limitant l'impact sur l'environnement. Une place visiteur est prévue pour deux unités d'hébergement, garantissant une capacité d'accueil adéquate sans excès.
Ces dispositions visent à optimiser l'utilisation des espaces tout en respectant le caractère rural et agricole de la zone.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient d'espace libre est fixé à 50% minimum et les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie. Cette disposition permet de conforter les morphologies du bâti existantes et de prémunir les habitants des différents risques présents au sein de la zone. De plus, les espaces libres doivent comporter un arbre de haute tige tout 100 m² et tout arbre abattu doit être remplacé.

Les zones libres de construction doivent intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales, tout en favorisant la biodiversité et en atténuant les îlots de chaleur urbains. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être végétalisées avec au moins un arbre pour quatre emplacements, et les plantations doivent être adaptées au climat méditerranéen, évitant les espèces allergènes ou invasives.

Les opérations de plus de 10 logements doivent inclure des aires de jeux ou des espaces verts collectifs, dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération et utilisant des matériaux perméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, et les espaces boisés classés sont protégés par le Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies suffisantes pour le projet, avec des largeurs minimales de 4 à 6 mètres, tout en garantissant la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les voies doivent permettre l'accès aux services de sécurité et aux réseaux nécessaires, et les impasses doivent être évitées ou aménagées pour les manœuvres des véhicules de secours. Les accès doivent être conçus pour éviter les dangers et les contraintes pour la circulation, tout en respectant les plantations et l'éclairage public.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés.
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et d'assainissement, ou équipées de systèmes d'assainissement individuels conformes. Pour l'eau potable, des solutions alternatives comme les captages ou forages privés peuvent être envisagées, sous réserve de déclaration ou d'autorisation selon l'usage. Cette disposition vise à sécuriser l'approvisionnement en eau tout en permettant des solutions adaptées aux contraintes locales.

Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires. Les réseaux électriques et les dispositifs de défense contre l'incendie doivent également être conformes aux normes en vigueur. Ces règles assurent la viabilité et la sécurité des nouvelles constructions en garantissant leur accès aux services essentiels.

4. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES

Rappel des articles R151-24 etR151-25 du code de l'urbanisme : *« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les zones N correspondent aux espaces dédiés à la protection et à la valorisation des écosystèmes et des paysages, en raison de leur importance écologique et environnementale. Elles englobent des milieux variés tels que les forêts, les zones humides, les prairies, et les espaces naturels remarquables, qui abritent une riche biodiversité et offrent des services écosystémiques essentiels comme la régulation des cycles de l'eau, la qualité de l'air, et la stabilité des sols. Ces zones jouent un rôle crucial dans la préservation des habitats naturels et la protection des espèces, contribuant ainsi à la résilience des territoires face aux changements climatiques et aux risques naturels.

La réglementation des zones naturelles vise à limiter les interventions humaines susceptibles de dégrader ces espaces. Les constructions y sont généralement interdites ou fortement régulées, sauf pour des aménagements légers nécessaires à la gestion écologique ou à des activités compatibles avec la protection de la nature, telles que les sentiers de randonnée ou les observatoires. Les zones naturelles sont souvent identifiées en fonction de critères précis, comme la richesse écologique, la présence d'espèces protégées, ou la qualité des paysages. Leur gestion s'inscrit dans une démarche de développement durable, visant à concilier la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles avec les besoins des communautés locales.

Les zones naturelles comportent plusieurs secteurs et sous-secteurs déclinés ainsi :

- **un secteur NL** relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral, comprenant 1 sous-secteur :
  - NLf relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral situés à proximité des falaises ;
- **un secteur Nj** relatif aux jardins familiaux ;
- **un secteur Np** relatif aux plages ;
- **un secteur Ne** relatif aux équipements collectifs (Institut Don Bosco) ;
- **un secteur Nf** relatif aux espaces situés à proximité des falaises ;
- **un secteur Ng** relatif au Golf de Frégate ;
- **un secteur Nc** relatifs aux campings, comprenant 4 sous-secteurs :
  - Nc1 et Nc2 : camping les Baumelles ;
  - Nc3 : village vacances Les Dauphins ;
  - Nc4 : camping du Port d'Alon.

Les zones naturelles traduisent les objectifs du PADD visant à préserver et valoriser ces espaces tout en intégrant des pratiques durables :

- Protection des Réservoirs de Biodiversité : Préserver les grands réservoirs de biodiversité, tels que les collines littorales et les zones tampons, pour maintenir l'intégrité écologique.
- Protection des Terres Agricoles : Interdire tout nouveau mitage des espaces agricoles pour préserver leur potentiel agronomique.
- Protection des Cours d'Eau : Protéger les cours d'eau et leurs ripisylves pour maintenir les corridors écologiques.
- Qualité Paysagère : Maintenir des coupures d'urbanisation et préserver la lisibilité des grandes entités paysagères, comme la plaine agricole et les collines littorales.
- Renforcement des Alignements d'Arbres : Préserver et renforcer les alignements d'arbres en bordure de voie pour améliorer la qualité paysagère urbaine.
- Végétalisation des Espaces : Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant les espaces tels que les parkings et les équipements publics.
- Réduction des Îlots de Chaleur : Utiliser la végétalisation pour limiter les îlots de chaleur urbains et améliorer le cadre de vie.
- Urbanisation Nulle des Espaces Naturels : Protéger ces espaces de toute urbanisation pour préserver leur intégrité écologique et paysagère.
- Préservation des Paysages : Maintenir les qualités paysagères du territoire en protégeant les espaces naturels remarquables.

Évolutions par rapport au PLU en vigueur (2016)

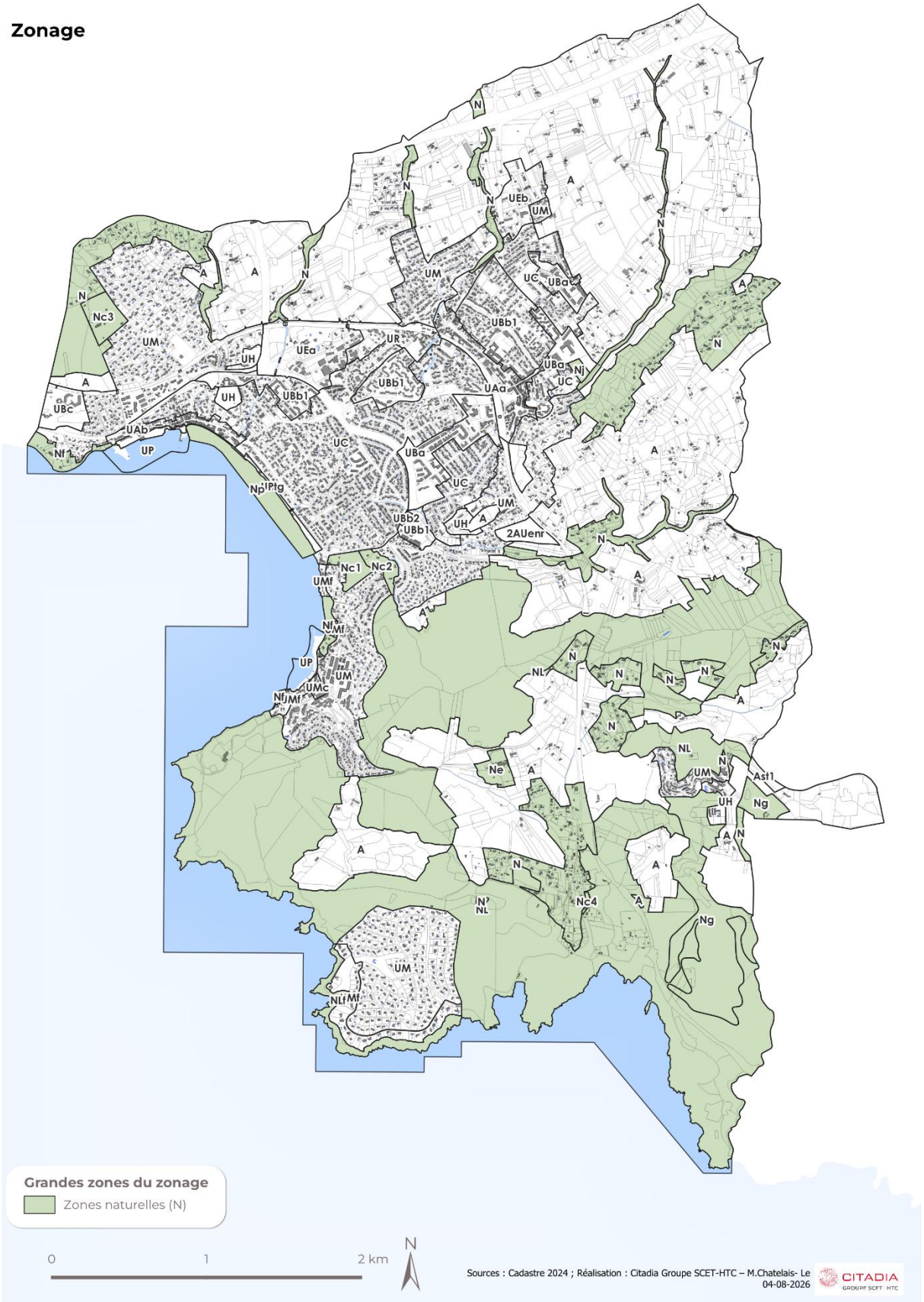
La volonté de préservation et de maintien des espaces naturels, exprimée dans le PADD, se traduit par une augmentation des zones naturelles de plus de 8,6 ha, passant de 738,7 à 747,3 ha, ce qui représente près de 35% du territoire communal.

En relation avec l'occupation du sol, près de 7 ha d'espaces non cultivés basculent de la zone agricole à la zone naturelle, notamment au niveau du golf de Frégate (zone Ng). A ces 7 ha se rajoutent près de 2 ha de zones urbaines qui évoluent en zone naturelle, en raison de leurs caractères environnementaux et paysagers. Un secteur spécifique est créé pour les jardins familiaux.

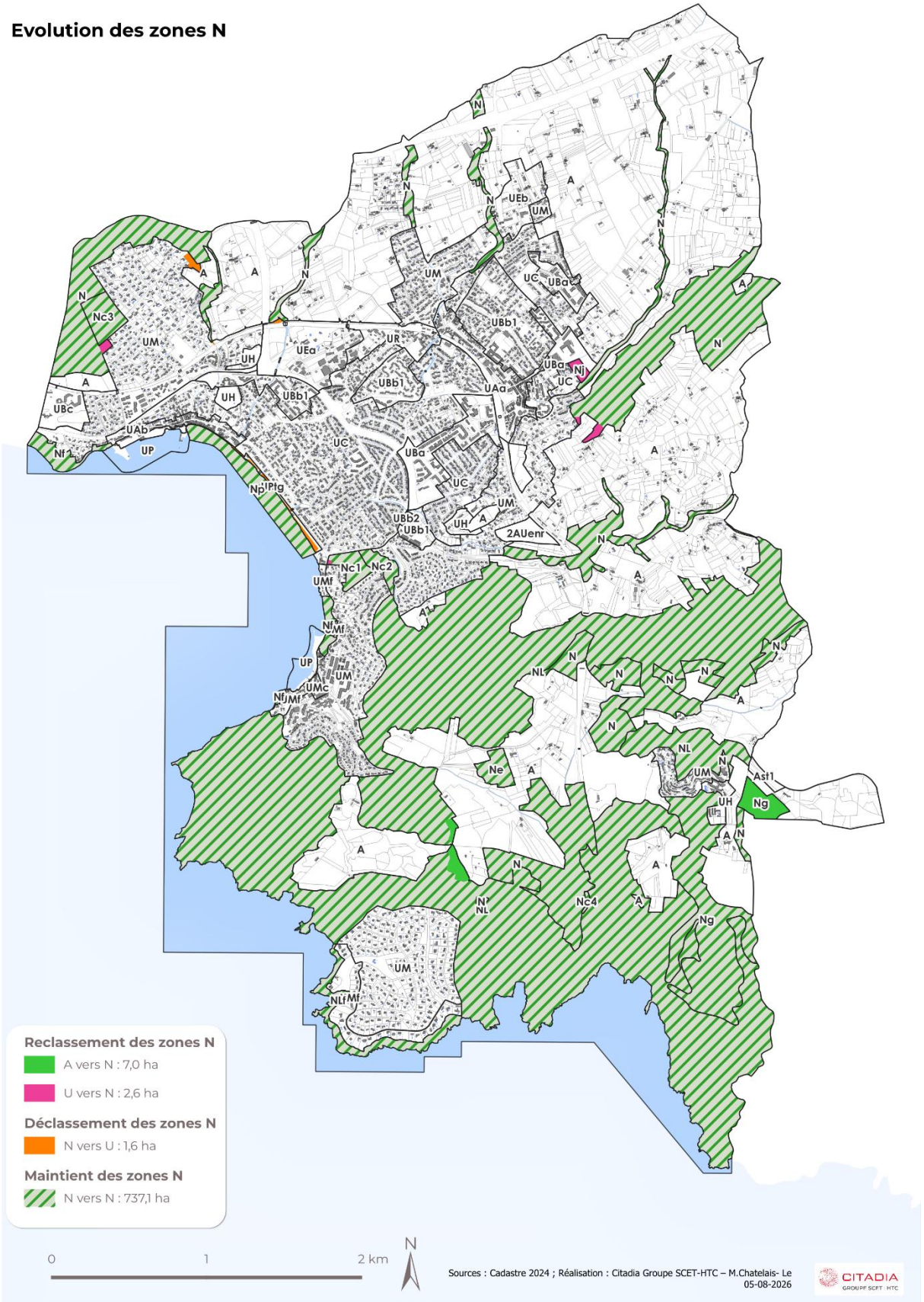
En somme, certains ajustements sont opérés en relation avec le projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), avec des parcelles, anciennement naturelles, qui évoluent en zone U, consécutivement à la mise en compatibilité du PLU précédent la présente révision générale.

Zones	Surface PLU en vigueur (ha)	Surface PLU révisé (ha)
N	170,4	165,3
NL	497,1	490,2
NLf	0	8,9
Nc	12,5	12,6
Ne	4,0	4,0
Nf	0,0	6,7
Ng	41,5	46,1
Nj	0,0	1,1
Nv	0,5	0,0
Np	12,6	11,8
TOTAL	**738,7**	**746,7**

Zonage


Grandes zones du zonage
Zones naturelles (N)
0
1
2 km
N
Sources : Cadastre 2024 ; Réalisation : Citadia Groupe SCET-HTC – M.Chatelais- Le 04-08-2026
CITADIA
GROUPE SCET · HTC

Evolution des zones N



k. LA ZONE N

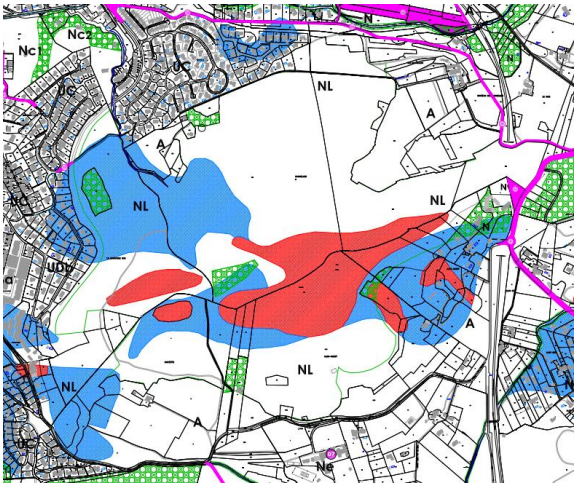
La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N s'étend sur près de 747 ha et comprend sept secteurs, potentiellement subdivisés en sous-secteur :

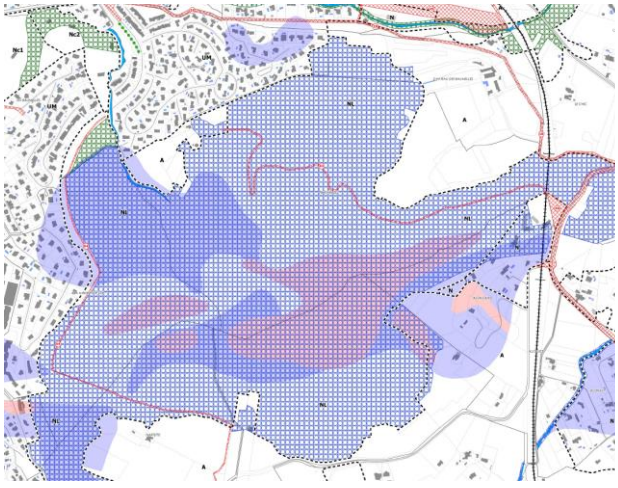
- un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral, comprenant 1 sous-secteur : NLf relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral situés à proximité des falaises ;
- un secteur Nj relatif aux jardins familiaux ;
- un secteur Np relatif aux plages ;
- un secteur Ne relatif aux équipements collectifs (Institut Don Bosco) ;
- un secteur Nf relatif aux espaces situés à proximité des falaises ;
- un secteur Ng relatif au Golf de Frégate ;
- un secteur Nc relatifs aux campings, comprenant 4 sous-secteurs : Nc1 et Nc2 : camping les Baumelles ; Nc3 : village vacances Les Dauphins ; Nc4 : camping du Port d'Alon.

Son règlement vise à préserver les espaces naturels et forestiers tout en permettant le maintien des activités présentes et l'évolution mesurée des constructions existantes.

Le zonage reprend sensiblement les limites de la zone N du PLU précédent, avec des basculements de zone A en zone N, en relation avec l'occupation du sol (espace naturel). Certains secteurs, anciennement urbains, intègrent la zone N, il s'agit principalement des parcs urbains, pour lesquels un zonage N spécifique est instauré dans le cadre de la présente révision. Par ailleurs, la zone naturelle significative, au titre de la loi littoral (NL), est étendue pour tenir compte des continuités écologiques du territoire. En outre, certains ajustements sont opérés en relation avec le projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA).



PLU en vigueur - Règlement graphique zone N



PLU révisé- Règlement graphique zone N

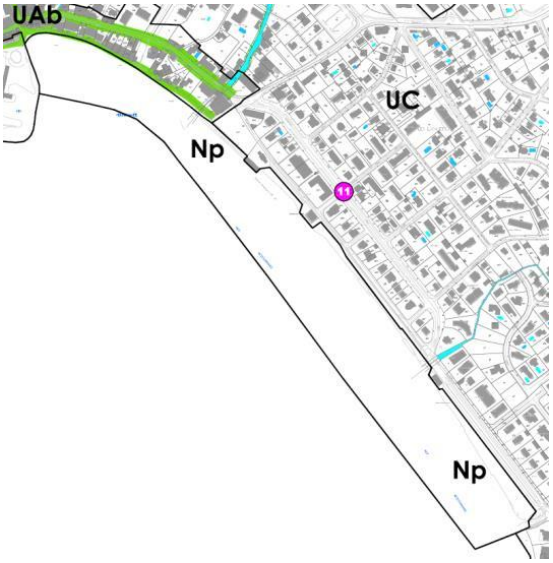




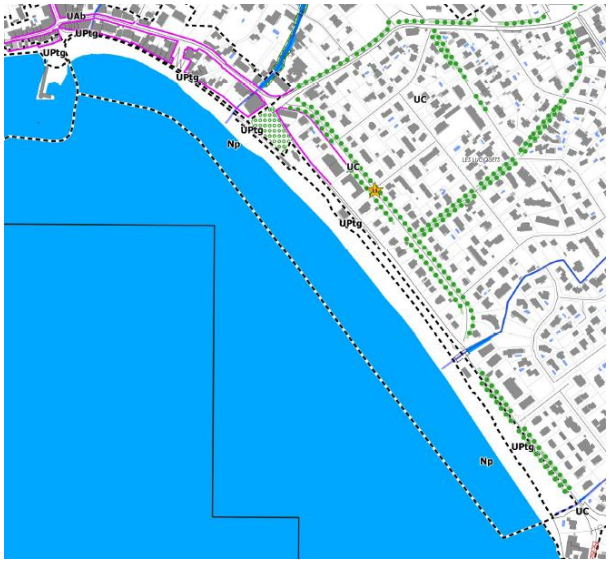
Le secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral où seuls les aménagements légers sont autorisés, conformément au Code de l'urbanisme et de l'environnement. Le secteur NL comprend un sous-secteur NLf, relatif aux espaces soumis à un risque mouvement de terrain du fait de leur proximité avec les falaises du territoire.

Le secteur Nf relatif aux espaces soumis à un risque mouvement de terrain du fait de leur proximité avec les falaises du territoire.

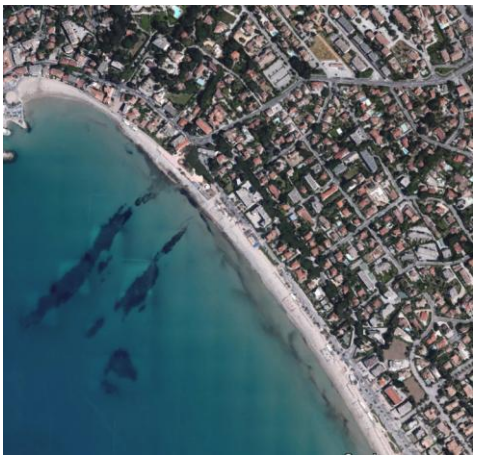
Le secteur Np relatif aux plages et espaces littoraux. Le secteur ne concerne que la plage située entre le village des Lecques et le quartier de la Madrague. Seules les constructions et installations nécessitant des constructions et installations proches de l'eau y sont autorisées puisque la zone est intégralement située dans la bande des 100 m.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone N

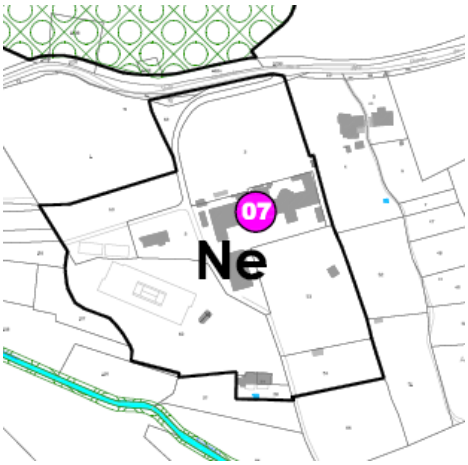


PLU révisé- Règlement graphique zone N

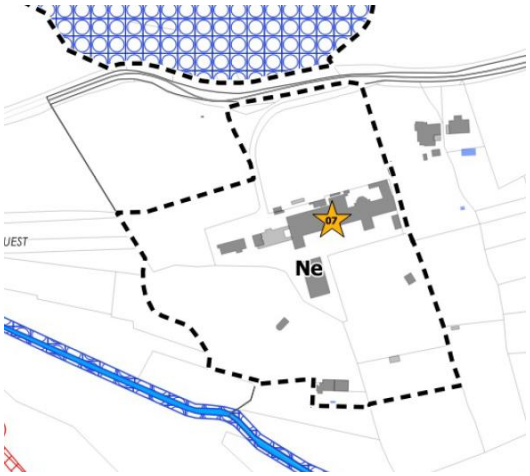




Le secteur Ne relatif aux équipements collectifs et en particulier l'Institut Don Bosco situé au Sud de la Commune. Seule l'évolution des établissements d'enseignement nécessaires au développement de l'institut scolaire est autorisée.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone N

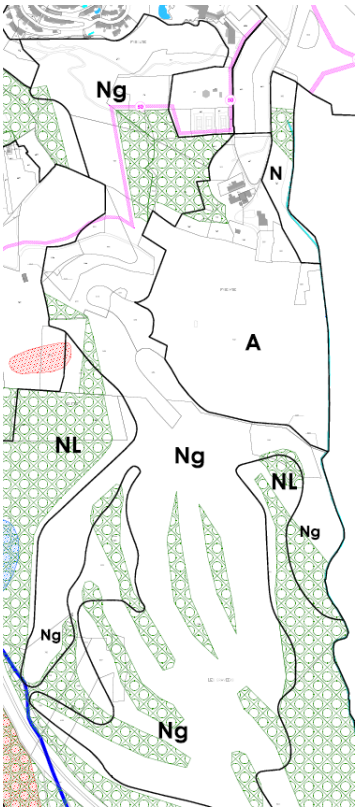


PLU révisé- Règlement graphique zone N





Le secteur Ng concerne le Golf de Frégate (practice et parcours). Seules les installations légères en lien avec le practice et les parcours sont autorisées.

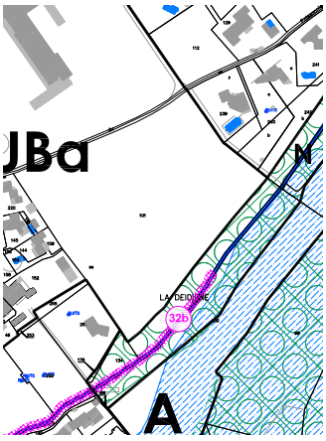


PLU en vigueur - Règlement graphique zone N

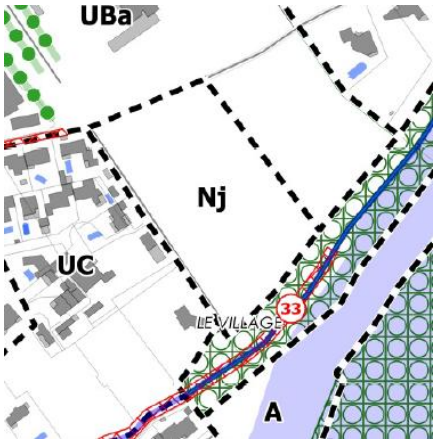


PLU révisé- Règlement graphique zone N

Le secteur Nj relatif aux jardins familiaux situés au sein de la zone urbaine, limitant les pressions foncières sur ces espaces essentiels de respiration et de lien social de la commune.



PLU en vigueur - Règlement graphique zone N



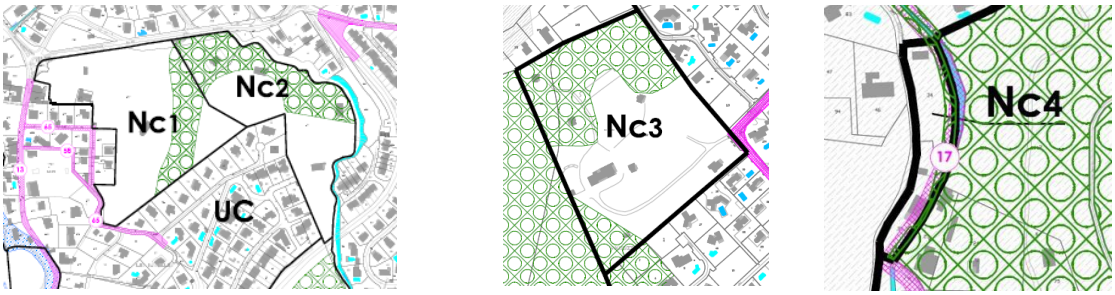
PLU révisé- Règlement graphique zone N



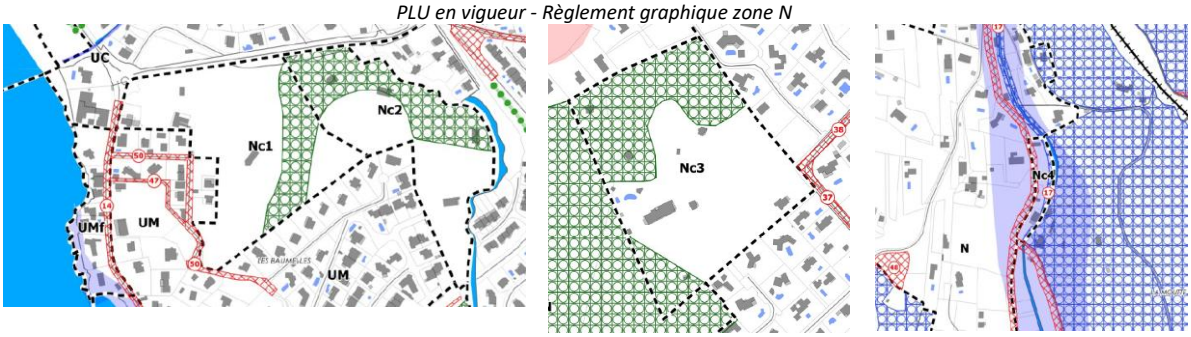


Le secteur Nc concerne les 3 campings de Saint-Cyr-sur-Mer, il comprend 4 sous-secteurs dans lesquels seuls sont autorisés les installations et les constructions nécessaires aux activités de camping :

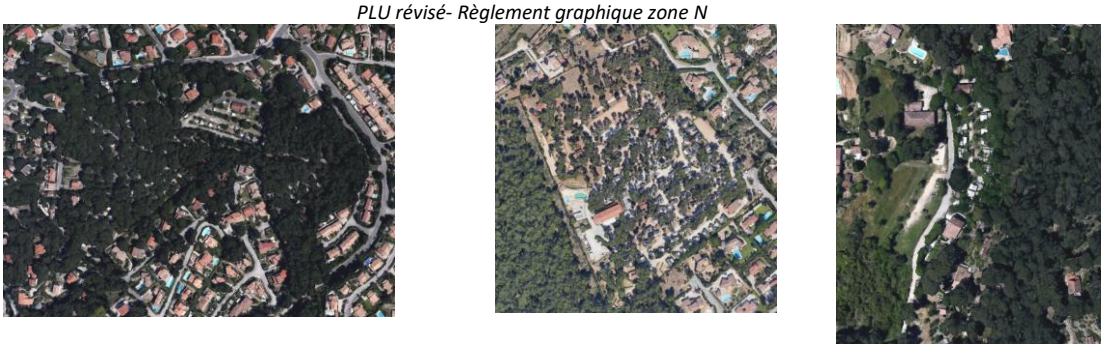
- Nc1 et Nc2 : camping les Baumelles ;
- Nc3 : village vacances Les Dauphins :
- Nc4 : camping de Port d'Alon



PLU en vigueur - Règlement graphique zone N



PLU révisé- Règlement graphique zone N



- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone N***

Il est rappelé en préambule que dans la zone N s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives aux risques.

Article 1 : Destinations et sous-destinations
Compte tenu du caractère de la zone, aucune destination, sous-destination ou affectation des sols, n'est autorisée sans condition particulière.

Article 2 : Les conditions particulières
Les dispositions réglementaires de la zone N sont conçues pour protéger et valoriser les écosystèmes et paysages, tout en permettant un développement limité et contrôlé. Les constructions et usages autorisés doivent impérativement respecter le caractère naturel de la zone, en assurant une continuité architecturale avec le bâti existant et en évitant toute nuisance pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique. Dans les secteurs exposés à des risques naturels ou technologiques, des dispositions supplémentaires peuvent s'appliquer pour garantir la sécurité des biens et des personnes, avec les règles les plus restrictives prévalant toujours.

Dans la zone N (hors secteur NL), les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées uniquement s'ils sont indispensables aux services publics, intégrés au paysage et compatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières. Leur implantation doit répondre à une nécessité technique et ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

Dans la zone N (hors secteurs), les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées à condition qu'elles soient indispensables à l'activité, qu'elles préservent le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège de l'exploitation.

Dans le secteur Nc, les autres hébergements touristiques sont autorisés sous conditions : ils doivent s'intégrer au paysage, être strictement liés à l'activité de camping et respecter les limites de surface fixées par les arrêtés préfectoraux, soit 700 m² (Nc1), 1000 m² (Nc2), 1800 m² (Nc3) et 450 m² (Nc4).

Dans le secteur Ng, les activités de services avec accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent au paysage, soient strictement liées aux activités golfiques et ne compromettent pas la préservation des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Np, les activités de services avec accueil d'une clientèle ainsi que les constructions et aménagements nécessitant une proximité immédiate de l'eau sont autorisés sous conditions : leur implantation doit répondre à une nécessité technique, s'intégrer au paysage et ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

Dans le secteur NL (hors sous-secteur NLf), seuls des aménagements légers sont autorisés. Ces aménagements doivent préserver le paysage, l'architecture et les milieux naturels.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent ni la stabilité des sols ni l'écoulement des eaux, et qu'ils soient limités au strict nécessaire pour l'exploitation agricole. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sont également autorisées, si elles répondent aux besoins des habitants et des usagers dans le cadre du fonctionnement urbain.

Les aménagements légers et objets mobiliers d'accueil et d'information du public sont autorisées lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture d'espaces naturels, sous réserve qu'ils respectent le caractère des sites et préservent les milieux naturels.

Les autres constructions, aménagements, usages et affectations du sol sont formellement interdits afin de préserver le caractère naturel de la zone.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
Compte tenu du caractère de la zone la mixité sociale n'est pas réglementée.

Article 4 : Emprise au sol des constructions

Pour les constructions destinées au logement, l'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie totale du terrain. Cette limitation vise à réduire la densité des constructions résidentielles, protégeant ainsi les écosystèmes et les paysages naturels de la zone.

En revanche, pour les autres types de constructions et installations, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Cette flexibilité permet d'accommoder des usages spécifiques, tels que les infrastructures agricoles ou les équipements publics, tout en assurant que ces constructions restent compatibles avec la préservation des espaces naturels.

Ces dispositions permettent de concilier les besoins de développement avec la protection de l'environnement, garantissant ainsi une gestion durable des ressources naturelles de la commune.

Article 5 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres, sauf pour les constructions existantes en secteurs N, NL, Ne, et Np, où la hauteur peut atteindre 7 mètres, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante. Par exemple, une extension d'une construction existante de 5 mètres ne pourra pas dépasser cette hauteur.

Dans les secteurs Ng, Nj, et Nc, la hauteur est strictement limitée à 4 mètres. Cette réglementation vise à préserver le caractère naturel et paysager de la zone.

Des dérogations peuvent être accordées pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, reconnaissant ainsi leur rôle essentiel tout en assurant une intégration harmonieuse dans le paysage.

De plus, la hauteur des constructions annexes est limitée à 3 mètres dans toute la zone N, garantissant ainsi une empreinte minimale sur l'environnement.

Ces dispositions permettent de concilier les besoins de développement avec la préservation des espaces naturels, assurant une gestion durable et respectueuse des réservoirs et corridors de biodiversité.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter des marges de recul spécifiques : 100 mètres par rapport à l'autoroute A50, 15 mètres par rapport aux routes départementales, et 5 mètres par rapport aux autres voies publiques. Ces reculs visent à protéger les espaces naturels et à minimiser les risques liés à la proximité des infrastructures routières.

Des dérogations peuvent être accordées pour des constructions ou installations liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant une proximité immédiate, ou pour des équipements d'intérêt collectif, à condition qu'elles respectent le caractère de la zone. Les bâtiments d'exploitation agricole et les extensions de constructions existantes peuvent également bénéficier de ces dérogations, sous réserve de continuité architecturale. Pour les marges de recul de 15 ou 5 mètres, des exceptions sont possibles pour préserver des éléments remarquables de l'environnement ou pour des extensions de bâtiments existants.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité routière. Les piscines et leurs margelles doivent respecter un recul minimal de 5 mètres, et les portails doivent également observer ce recul par rapport aux routes départementales et dans les nouveaux lotissements, afin de garantir la sécurité publique et la visibilité. Ces dispositions permettent de concilier les impératifs de sécurité avec la préservation des espaces naturels, garantissant ainsi une gestion harmonieuse et durable des constructions dans la zone.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent généralement respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, assurant ainsi une distance suffisante pour éviter les conflits de voisinage et maintenir la qualité paysagère. Les piscines et leurs margelles sont également soumises à ce recul.

Toutefois, des dérogations sont possibles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul d'un mètre, ainsi que pour les constructions annexes de petite taille, comme les abris de jardin, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les surélévations ou extensions de bâtiments existants peuvent également bénéficier d'implantations différentes, à condition de respecter la continuité architecturale. Les serres peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives, sauf si celles-ci constituent une limite de zone.

Ces dispositions visent à équilibrer les besoins de développement avec la nécessité de protéger les espaces naturels.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

À l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres entre elles, assurant ainsi une séparation suffisante pour éviter les nuisances et maintenir une certaine fluidité dans l'aménagement du terrain.

Les extensions peuvent être accolées à la construction principale, mais elles doivent respecter une distance de 4 mètres par rapport aux autres constructions existantes, garantissant ainsi une continuité architecturale sans compromettre l'espace environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, reconnaissant leur rôle essentiel et la nécessité de les intégrer de manière flexible dans le tissu rural.

Ces dispositions permettent de concilier les besoins de développement avec la préservation de l'harmonie paysagère et fonctionnelle des propriétés agricoles et naturelles.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone. D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en utilisant des matériaux compatibles avec l'économie locale et l'esthétique générale de l'agglomération. L'architecture doit contribuer à créer un espace urbain attrayant, en respectant le caractère des lieux avoisinants et en préservant les perspectives monumentales.

Les couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain, avec des toitures à pente de 27 à 35 %, et les toitures-terrasses doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales pour éviter les stagnations. Les façades doivent être traitées avec soin, en utilisant des matériaux traditionnels et des couleurs définies par la mairie. Les piscines et les éléments techniques doivent être intégrés de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les clôtures doivent être discrètes et harmonieuses avec la construction principale, privilégiant des matériaux durables et limitant leur impact visuel. Elles doivent permettre la libre circulation de la petite faune et intégrer des dispositifs pour l'écoulement des eaux pluviales. Les murets de pierres traditionnelles et les clôtures anciennes doivent être conservés et restaurés. Des exceptions sont prévues pour les clôtures nécessaires à des activités spécifiques ou à la sécurité, avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Ces dispositions visent à préserver l'intégrité paysagère et écologique des zones naturelles tout en permettant un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement.

Article 10 : Stationnement

Pour les logements, il est requis de prévoir deux places de stationnement par logement ou un garage par logement, afin de répondre aux besoins des résidents tout en limitant l'emprise au sol. En cas d'opération d'ensemble, une place visiteur est exigée pour trois logements créés, assurant ainsi une disponibilité pour les visiteurs sans surcharger l'espace.

Concernant les hébergements, une demi-place de stationnement est requise par unité d'hébergement, complétée par une place pour chaque salarié, afin de répondre aux besoins opérationnels tout en

limitant l'impact sur l'environnement. Une place visiteur est prévue pour deux unités d'hébergement, garantissant une capacité d'accueil adéquate sans excès.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient d'espace libre est fixé à 50% minimum et les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie. Cette disposition permet de conforter les morphologies du bâti existantes et de prémunir les habitants des différents risques présents au sein de la zone. De plus, les espaces libres doivent comporter un arbre de haute tige tout 100 m² et tout arbre abattu doit être remplacé.

Les zones libres de construction doivent intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales, tout en favorisant la biodiversité et en atténuant les îlots de chaleur urbains. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être végétalisées avec au moins un arbre pour quatre emplacements, et les plantations doivent être adaptées au climat méditerranéen, évitant les espèces allergènes ou invasives.

Les opérations de plus de 10 logements doivent inclure des aires de jeux ou des espaces verts collectifs, dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération et utilisant des matériaux perméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, et les espaces boisés classés sont protégés par le Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de veiller à la sécurisation de l'accessibilité des parcelles.

En outre, il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies suffisantes pour le projet, avec des largeurs minimales de 4 à 6 mètres, tout en garantissant la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les voies doivent permettre l'accès aux services de sécurité et aux réseaux nécessaires, et les impasses doivent être évitées ou aménagées pour les manœuvres des véhicules de secours. Les accès doivent être conçus pour éviter les dangers et les contraintes pour la circulation, tout en respectant les plantations et l'éclairage public.

Article 13 : Desserte par les réseaux

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, s'appliquent les dispositions générales du présent règlement.

En outre, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est impossible ou si ces réseaux sont saturés.
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et d'assainissement, ou équipées de systèmes d'assainissement individuels conformes. Pour l'eau potable, des solutions alternatives comme les captages ou forages privés peuvent être envisagées, sous réserve de déclaration ou d'autorisation selon l'usage. Cette disposition vise à sécuriser l'approvisionnement en eau tout en permettant des solutions adaptées aux contraintes locales.

Les eaux pluviales doivent être gérées selon les dispositions réglementaires. Les réseaux électriques et les dispositifs de défense contre l'incendie doivent également être conformes aux normes en vigueur. Ces règles assurent la viabilité et la sécurité des nouvelles constructions en garantissant leur accès aux services essentiels.

IV. LES CHOIX RELATIFS AUX INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

1. LES CHOIX RELATIFS AUX EMPLACEMENT RESERVES (ER)

Les emplacements réservés (ER) représentent un outil stratégique de l'aménagement afin de planifier le développement urbain de manière cohérente et durable. Ils permettent de préserver des espaces pour des projets d'intérêt général, garantissant ainsi que les besoins futurs de la collectivité seront satisfaits.

Les Emplacements Réservés sont destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants et des visiteurs.

Les Emplacements Réservés ont été revus à la marge dans le cadre de la présente révision. Ceux ayant déjà été acquis ou dont les projets ont été abandonnés ont été supprimés. De nouveaux sont créés pour répondre aux nouvelles attentes en lien avec les objectifs du PADD.

Ils concernent les thématiques suivantes :

- **Sécurisation et amélioration de l'accessibilité et de la desserte du territoire** : la grande majorité des ER est destinée à la création ou l'aménagement de voies primaires et secondaires (aménagement de route, carrefour, piste DFCI…). Ces emplacements réservés répondent à l'objectif d'amélioration des conditions de circulations automobile avec les réflexions engagées sur le plan de circulation à l'échelle de la ville de façon à faciliter la lisibilité et l'accessibilité du village tout en redonnant aux piétons une place centrale et aux personnes à mobilité réduite une attention renforcée. Par ailleurs ces aménagements visent à adapter les voies de desserte locale (élargissements, sécurisation de carrefours, etc.) en veillant à maintenir ou à restituer leurs ambiances paysagères.
- **Création de liaisons douces** : représente une dizaine d'ER, qui visent à favoriser les alternatives efficaces à la voiture en tissant un maillage doux adapté au quotidien et aux loisirs, tout en initiant un partage de la voirie entre les véhicules, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite (création d'espaces partagés…).
- **Poursuite de la mise à niveau des équipements et amélioration des espaces publics** : représente moins de 10 ER. Ils visent, entre autres, à améliorer le cadre de vie en poursuivant l'embellissement des espaces publics afin de renforcer leur rôle fédérateur et de lien, en imaginant leur aménagement comme espaces de partage pour tous (accessibilité personnes à mobilité réduite, sécurisation des déambulations piétonnes…). Ils tendent également à conforter la trame verte urbaine en limitant notamment les îlots de chaleur par une végétalisation des espaces publics sur l'ensemble du territoire.
- **Gestion du stationnement** : représente moins de 5 ER. Ces emplacements réservés visent notamment à améliorer les conditions de stationnement en développant une offre proportionnée, adaptée aux nouvelles opérations, tout en limitant la transformation des aires existantes.
- **Amélioration du réseau d'eau potable** : représente moins de 5 ER. Ces emplacements réservés visent à améliorer le réseau d'eau potable dédié à la consommation humaine et à la gestion des risques, notamment incendie.

N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface
1	Extension du cimetière actuel	Commune	1900 m^2
2	Aménagement d'un espace public	Commune	733 m^2
3	Création et aménagement du carrefour de Port d'Alon sur la RD 559	Département	1700 m^2

4	Aménagement et réalisation d'une circulation modes doux sur la RD 559	Département	Plate-forme de 15 mètres
5	Aménagement et élargissement partiel de la RD 66 Avenue du Général de Gaulle	Département	Plate-forme de 11 mètres
6	Aménagement et élargissement partiel de la RD 66 Avenue du Général de Gaulle et Avenue Pasteur	Département	Plate-forme de 11 mètres
7	Aménagement et élargissement partiel de la RD 66 Route de la Cadière (de la Traverse du Cycas à la limite de la commune)	Département	Plate-forme de 11 mètres
8	Aménagement des carrefours de la RD 66 avec le boulevard de la Litorne et le chemin de la Bégude	Département / CASSB	4100 m^2
9	Aménagement du chemin Jourdan Leca	Département	Plate-forme de 5 mètres
10	Aménagement et élargissement du chemin communal du Sauvet	Commune	Plate-forme de 8 mètres
11	Aménagement et élargissement du chemin communal du Peras	Commune	Plate-forme de 8 mètres
12	Aménagement et élargissement du chemin communal de Font Vieille	Commune	Plate-forme de 8 mètres
13	Aménagement et élargissement de la Route de la Madrague et de l'Avenue de l'Abbé Dol (partie)	Commune	Plate-forme de 8 mètres
14	Aménagement d'une voie verte (chemin piéton et piste cyclable) entre l'Avenue de Tauroentum et le chemin du Pont des Anges	Commune	Plate-forme de 4 mètres
15	Aménagement et élargissement du chemin intercommunal de la Bégude	CASSB	Plate-forme de 8 mètres
16	Aménagement et élargissement du chemin communal de Port d'Alon et du chemin de la Galère (partie)	Commune	Plate-forme de 8 mètres
17	Aménagement et élargissement du chemin communal des Baumelles et de son accès	Commune	Plate-forme de 8 mètres
18	Aménagement et élargissement du chemin communal des Pradeaux	Commune	Plate-forme de 8 mètres
19	Aménagement et élargissement du chemin intercommunal de la Clare	CASSB	Plate-forme de 8 mètres
20	Elargissement de la voie d'accès au tennis (perpendiculaire Chemin de Sorba)	Commune	Plate-forme de 6 mètres
21	Aménagement et élargissement du chemin communal du Jas de David	Commune	Plate-forme de 8 mètres
22	Aménagement et élargissement du chemin communal de l'Estagnol	Commune	Plate-forme de 8 mètres
23	Aménagement et élargissement du chemin communal du Pont des Anges	Commune	Plate-forme de 6 mètres
24	Création d'une voie longeant la voie ferrée entre le Chemin du Pont des Anges et l'ER n°44	Commune	Plate-forme de 6 mètres
25	Aménagement du chemin communal de Saint Antoine	Commune	Plate-forme de 6 mètres
26	Création d'une voie communale de l'Avenue du Maréchal Juin (RD 559) à l'Allée Denis Antoine Chaudet	Commune	Plate-forme de 10 mètres
27	Elargissement du chemin de la Bourrasque	Commune	Plate-forme de 10 mètres

28	Création et élargissement d'une voie du Chemin des Pradeaux au Chemin de Taccone et Aménagement d'un espace public	Commune	Plate-forme de 6 à 12 mètres
29	Création d'une voie communale de la Rue Victor Hugo au Ruisseau La Salle	Commune	Plate-forme de 5 mètres
30	Création d'une voie communale du Chemin Jourdan Leca au Ruisseau La Salle	Commune	Plate-forme de 5 mètres
31	Création d'un cheminement piétonnier de la Rue de la République à la Résidence « La Marie-Jeanne »	Commune	Plate-forme de 5 mètres
32	Création d'un cheminement piétonnier (jonction avec le quartier de la Deidière)	Commune	Plate-forme de 5 mètres
33	Aménagement, élargissement du Chemin des Bastidons (partie) au Chemin de la Miolane	Commune	Plate-forme de 7,5 mètres
34	Création d'une voie douce entre le Chemin des Bastidons (partie) et le Boulevard Jules Ventre	Commune	Plate-forme de 3 mètres
35	Aménagement d'une voie communale de l'Allée du Cycas à la Traverse Jean Moulin	Commune	Plate-forme de 5 mètres
36	Aménagement et élargissement du chemin communal de Sorba	Commune	Plate-forme de 8 mètres
37	Aménagement et élargissement de la Carraire des Lecques	Commune	Plate-forme de 8 mètres
38	Aménagement et élargissement du chemin intercommunal de la Barbarie	CASSB	Plate-forme de 8 mètres
39	Aménagement et élargissement du Chemin Poissonniers	Commune	Plate-forme de 6 mètres à 7,2 mètres
40	Création d'une piste entre le lotissement de Port d'Alon et le chemin de Nartette	Commune	Plate-forme de 4 mètres
41	Réservoir d'eau potable au lieu-dit la Clare	Commune	5 190 m^2
42	Création et aménagement d'un chemin piéton communal – quartier La Moutte (jusqu'à la ZAC de Frégate)	Commune	Plate-forme de 4 mètres
43	Création d'une station de pompage – chemin de Rampale	Commune	103 m^2
44	Création d'équipements publics : bâtiments techniques, fourrière municipale, etc	Commune	18 896 m^2
45	Aménagement de terrains familiaux	Commune	2 551 m^2
46	Aménagement du chemin Antoine Charras	Commune	Plate-forme de 5 mètres
47	Aménagement d'un parking public desservant la calanque du Port d'Alon	Commune	1 567m^2
48	Création d'une piste cyclable du secteur du Pas de Graine à celui de la Banette	Commune	Plate-forme de 3 mètres
49	Elargissement et aménagement de la rue Magloire Giraud	Commune	Plate-forme de 6 mètres
50	Aménagement d'un équipement touristique intercommunal	CASSB	1 951 m^2
51	Elargissement et aménagement de la voie communale du Valladou (partie)	Commune	Plate-forme de 8 mètres
52	Elargissement et aménagement de la voie communautaire du Valladou (partie)	CASSB	Plate-forme de 8 mètres
53	Elargissement du boulevard de la Litorne	Commune	Plate-forme de 9 mètres à 18 mètres

54	Aménagement du giratoire de La Miolane	Commune	3 285 m²
55	Aménagement d'un giratoire entre le Boulevard de la Litorne et le Chemin du Sauvet	Commune	1 091 m²
56	Création d'une passerelle sur le Dégouttant, au droit de la rue de l'Artuby	Commune	153 m²
57	Création d'un cheminement piéton et cyclable le long de la cave coopérative et de la voie SNCF reliant l'Avenue Aristide Briand à l'Avenue Jean Jaurès	Commune	1 068 m²
58	Extension du parking du centre technique communautaire	CASSB	650 m²
59	Elargissement du chemin de Taccone	Commune	Plate-forme de 12,5 mètres
60	Recalibrage du Pont-Rail (Avenue du Général de Gaulle) en hauteur et en largeur	SNCF	Plate-forme de 9 mètres
61	Aménagement d'un rond-point sur l'intersection entre l'Avenue du Général de Gaulle, le Chemin de Taccone et la Traverse Pas Graine	Commune	700 m²
62	Aménagement d'une piste cyclable des serres municipales à la Route de Bandol	SNCF	Plate-forme de 3 mètres
63	Aménagement d'une piste cyclable de l'Impasse du Valat au Chemin de Nartette	Commune	Plate-forme de 3 mètres
64	Aménagement d'une voie douce de la ZAC du Plan de la Mer au Chemin des Baumelles	Commune	Plate-forme de 3 mètres
65	Requalification de la Rue Victor Hugo	Commune	220 m²
66	Aménagement d'un rond-point sur l'intersection entre le Chemin de Taccone et le Chemin des Pradeaux	Commune	585 m²
67	Aménagement d'un espace public	Commune	1 450 m²

En raison de la forte exposition aux risques sur l'ensemble du territoire, de nombreux emplacements réservés sont soumis à différents aléas et nuisances. A ce titre, des dispositions devront être prises lors de la concrétisation des projets et aménagements dédiés. Toutes les mesures de sécurités et de stabilité devront être prise, que ce soit dans la phase travaux ou exploitation.

2. LES CHOIX RELATIFS AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, des bâtiments ont été désignés, au sein de zones A ou N, comme pouvant faire l'objet de changement de destination, ne compromettant pas l'activité agricole et la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'inscrivent. Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

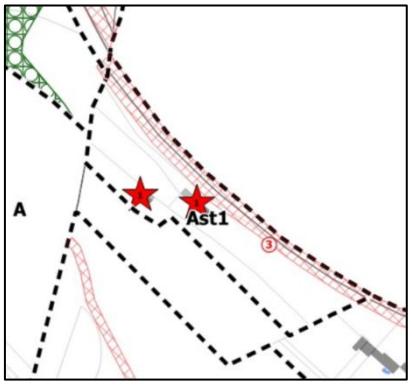
Les bâtiments identifiés sont relevés dans les annexes réglementaires (pièce 4B du PLU).

Il s'agit de :

1. Domaine de Frégate
2. Château d'Azur

Ces bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique du présent Plan Local d'Urbanisme, par le symbole suivant :

★ Changement de destination

<table>
<tr><th rowspan="2">N°</th><th rowspan="2">Désignation</th><th colspan="2">Localisation</th><th rowspan="2">Destination(s) actuelle(s)</th><th rowspan="2">Changement de destination autorisé</th></tr>
<tr><th>Lieu-dit</th><th>Section et Parcelle</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Domaine de Frégate</td><td>Frégate</td><td>Section AX n°260, 649 et 773</td><td>Habitation, constructions agricoles – n’ayant plus d’usage agricole à ce jour, comme en attestent les relevés de géomètre (cf. Annexe I : Eléments de projet du secteur Ast1 (STECAL et changements de destination prévus sur site) : Relevés géomètre)</td><td>Hébergement</td></tr>
<tr><td colspan="4">Est autorisé le changement de destination de la construction pour la sous-destination « hébergement », à condition :
Qu’elles soient destinées à l’accueil de saisonnier ;
Que la surface de plancher supplémentaire soit limitée à 30% de la surface de plancher existante,
Que l’emprise au sol supplémentaire soit limitée à 30% de l’emprise au sol existante,
Qu’elles soient directement nécessaires aux activités hôtelières ;
Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
Qu’elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
Qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Qu’elles soient accompagnées d’une amélioration de la défendabilité contre le risque incendie, 
</td><td colspan="2"> 
 
</td></tr>
</table>





Bâti sur AW 649
Bâti sur AW 773

Bâti sur AW 649





Bâti sur AW 773

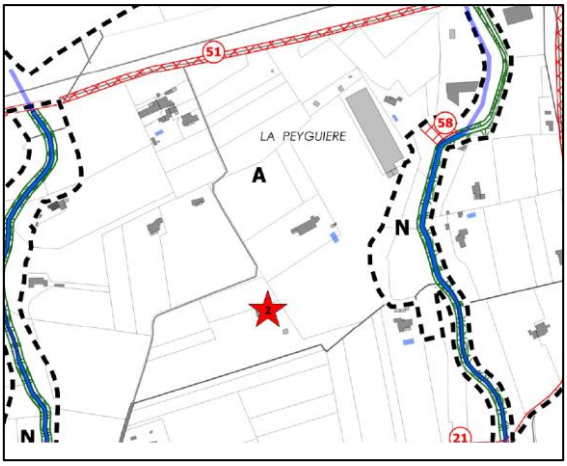


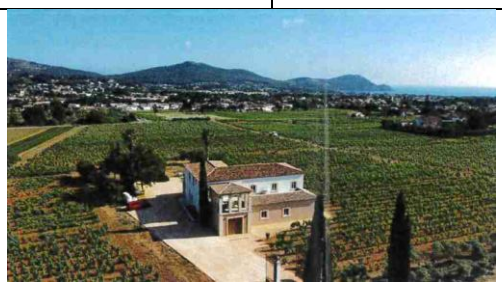




<table>
<tr><th rowspan="2">N°</th><th rowspan="2">Désignation</th><th colspan="2">Localisation</th><th rowspan="2">Destination(s) actuelle(s)</th><th rowspan="2">Changement de destination autorisé</th></tr>
<tr><th>Lieu-dit</th><th>Section et Parcelle</th></tr>
<tr><td>2</td><td>Château d'Azur</td><td>La Péguière</td><td>Section CX n°62, 63 et 64</td><td>Habitation, exploitation agricole</td><td>Hébergement, Autres hébergements touristiques</td></tr>
<tr><td colspan="6">Est autorisé le changement de destination de la construction pour les sous-destinations « hébergement » et « autres hébergements touristiques », à condition :

• Qu'elles soient destinées à l'accueil touristique ou de travailleurs saisonniers ;
• Qu'elles soient limitées à 4 unités d'hébergement et 20 personnes en simultanée,
• Qu'elles soient directement nécessaires aux activités oenotouristiques ;
• Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
• Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
• Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



</td></tr>
</table>

V. LES CHOIX RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU révisé de Saint-Cyr-sur-Mer compte trois OAP distinctes, dont deux sectorielles, qui portent sur des secteurs précis du territoire communal, à savoir la zone d'activités des Pradeaux et le secteur de renouvellement urbain « Pradeaux-Gare », ainsi qu'une OAP thématique, qui porte sur le développement de la nature en ville, et la préservation de la trame verte et bleue, sur l'ensemble du territoire saint-cyrien.

Conformément au Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

En outre, ces Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de déterminer les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation des futurs bâtiments…

A l'inverse du principe de conformité d'un projet avec le règlement du PLU d'une autorisation d'urbanisme, les OAP suivent une logique de compatibilité : les projets présentés portant sur un ou des secteurs concernés par une ou plusieurs OAP doivent être compatibles avec les principes de ou des OAP. Des études opérationnelles, indépendantes du PLU, sont en cours et viendront préciser les projets.

Ainsi, à la suite des études opérationnelles sur les secteurs d'OAP tels que celui de Pradeaux-Gare, ceux-ci pourront potentiellement faire l'objet de modifications via une procédure d'évolution du PLU plus légère qu'une révision générale.

1. L'OAP « PRADEAUX »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Pradeaux » vise à optimiser l'utilisation du foncier et à dynamiser le tissu commercial de la zone, tout en préservant la qualité paysagère. Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable et de valorisation des espaces urbains.

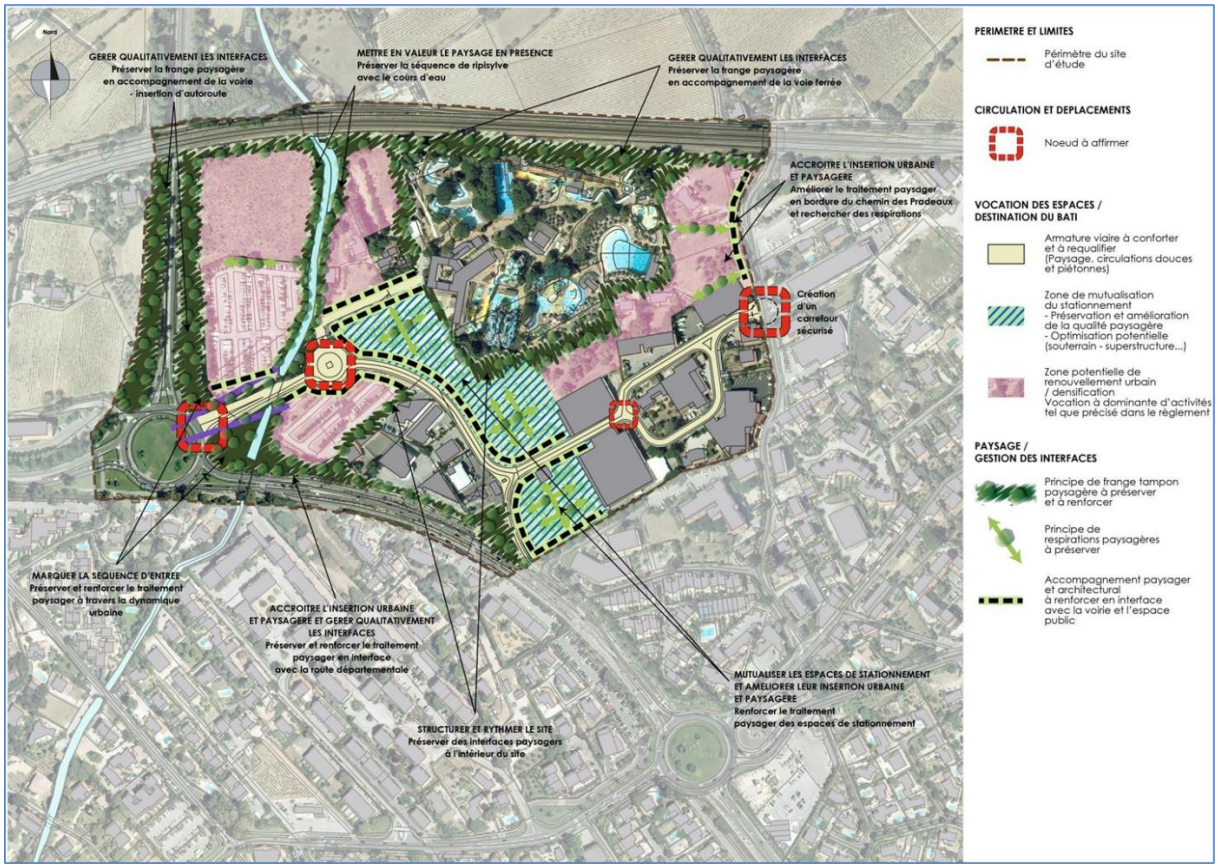
La zone des Pradeaux-Ouest, située à l'entrée ouest de la ville et à proximité de l'échangeur autoroutier, constitue un pôle commercial stratégique avec des infrastructures majeures comme le

complexe de loisirs « Aqualand ». Cependant, cette zone est actuellement sous-exploitée, notamment en raison de l'utilisation saisonnière des espaces de stationnement. L'OAP propose donc de mutualiser ces espaces pour permettre la construction de nouveaux bâtiments commerciaux. Cette initiative vise à capter les dépenses de consommation locales, évitant ainsi leur fuite vers d'autres centres commerciaux environnants.

La mutualisation des stationnements sera effective avec l'arrivée de nouvelles activités commerciales, contribuant ainsi à l'essor économique du secteur. Ces aménagements devront respecter un principe de « front bâti » avec des « respirations vertes », garantissant une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Cette approche est en cohérence avec les recommandations de l'étude de la CCI du Var de 2014 et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui visent notamment à structurer le développement urbain en favorisant les opérations d'aménagement dans le quartier des Pradeaux, tout en consolidant l'armature commerciale dans sa configuration géographique actuelle.

Sur le plan de la circulation, l'OAP prévoit de maintenir les accès existants tout en améliorant la fluidité des principaux nœuds de circulation. L'aménagement du secteur favorisera le partage de la voirie entre les différents usagers (véhicules, cyclistes, piétons), promouvant ainsi une mobilité plus inclusive et durable. Cette vision d'ensemble permettra de renforcer l'attractivité de la zone des Pradeaux tout en respectant les impératifs environnementaux et de qualité de vie.

Dans le cadre de la présente révision générale du PLU, l'OAP « Pradeaux » n'est pas modifiée.



2. L'OAP « PRADEAUX-GARE »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Pradeaux-Gare » vise à accompagner le renouvellement urbain et à favoriser l'accessibilité multimodale de la gare, tout en renforçant l'attractivité et le fonctionnement de ce quartier stratégique de Saint-Cyr-sur-Mer.

Le site de Pradeaux-Gare, situé le long de l'Avenue du Général de Gaulle, joue un rôle crucial dans la circulation urbaine, notamment pour les flux touristiques en haute saison. Il constitue un point de passage majeur vers la gare et les quartiers balnéaires, influençant ainsi l'image globale de la commune. Cependant, l'avenue manque actuellement de continuité piétonne et d'accessibilité multimodale sécurisée, ce qui limite son potentiel de développement.

L'OAP prévoit plusieurs actions pour remédier à ces lacunes. Le déplacement de la gare, prévu dans le cadre du projet de Ligne Nouvelle Provence Côté d'Azure (LNPCA) à l'horizon 2030, renforcera le rôle central de ce site. La création d'une nouvelle gare multimodale au sud de la voie ferrée, comprenant un stationnement en silo, un parvis, et une desserte sécurisée par les transports en commun, est au cœur de cette stratégie. La requalification des voies internes et externes, ainsi que l'optimisation du potentiel foncier pour créer des logements et développer des activités tertiaires et commerciales, sont également prévues.

Le réaménagement du secteur inclura un traitement paysager de qualité pour assurer une transition visuelle harmonieuse avec les quartiers existants. Le contrat de mixité sociale (CMS) conclu avec la Préfecture du Var sur l'ensemble de la Commune prévoit une diversification de l'offre de logements, notamment par l'intégration de logements aidés. Les opérations de renouvellement urbain devront répondre à des objectifs de production de logements sociaux et intégrer des exigences environnementales vertueuses.

La réalisation des logements devra ainsi suivre une répartition suivant certains objectifs :

- 30% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;
- 30% maximum de Prêt Locatif à Usage Social (PLS) et assimilés. Ces 30%, représentant 53 logements au maximum, visent à anticiper le caractère exécutoire du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume.

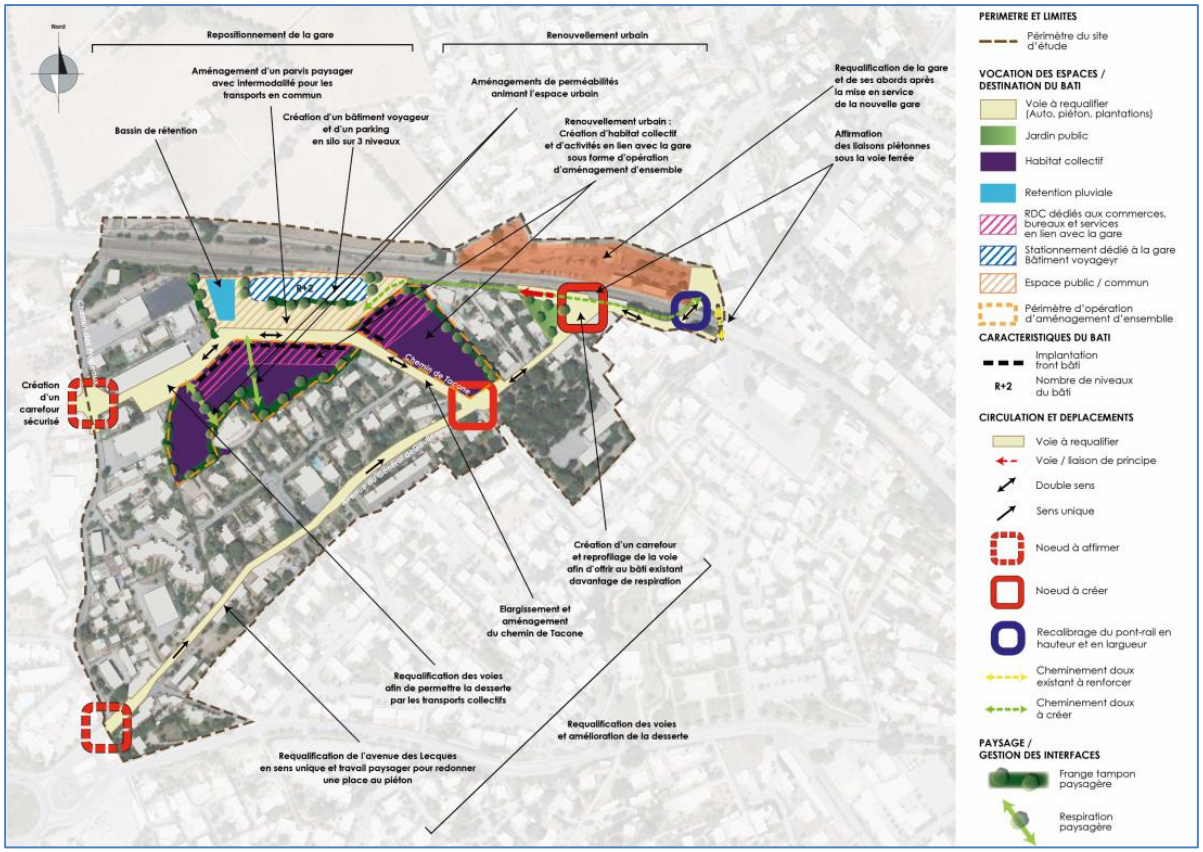
Sur le plan de la circulation, l'aménagement du secteur vise à améliorer la fluidité des principaux nœuds de circulation, à développer le stationnement, et à favoriser le partage de la voirie entre les différents usagers. La requalification du chemin de Taccone et la réorganisation de l'Avenue du Général de Gaulle sont également prévues pour sécuriser la circulation piétonne et intégrer des cheminements doux.

Ces actions nécessitent une coordination étroite entre la commune, l'Établissement Public Foncier PACA et la Société Nationale des Chemins de Fer. Un nouveau Périmètre de Prise en Considération de Projet (P.P.C.P.) et de possibilité de sursis à statuer ont été instaurés pour garantir une évolution qualitative du tissu urbain, adaptée à la morphologie du quartier et à ses futures fonctions urbaines. Cette démarche globale vise à transformer le secteur « Pradeaux-Gare » en un pôle multimodal attractif et fonctionnel, répondant aux besoins actuels et futurs de la commune.

L'OAP « Pradeaux-Gare » répond aux objectifs du PADD qui visent à enclencher une politique de renouvellement urbain autour du village et autour de la future gare par une densification encadrée, permettant de structurer la nouvelle gare en tant que pôle multimodal, tout en consolidant l'armature commerciale. L'OAP tend ainsi à structurer le développement urbain en mettant en œuvre la future opération d'aménagement, en lien avec le projet de LNPCA, en tissant notamment un maillage doux adapté au quotidien et aux loisirs, reconfigurant les accès à la gare, et offrant de véritables alternatives

à la voiture individuelle entre les quartiers de la commune. Il s'agit donc d'une opération de renouvellement urbain et de densification (objectif de production de 200 logements dont 50% LLS au minimum), en connexion avec le projet de la LNPCA, et permettant la création d'un PEM structurant et considéré comme le terminus Ouest du « RER » métropolitain toulonnais.

Dans le cadre de la présente révision générale du PLU, seules les limites de l'OAP « Pradeaux-Gare » sont modifiées en relation avec la procédure de mise en compatibilité du PLU, le périmètre du surseoir à statuer et la zone de préemption urbaine.



3. L'OAP « NATURE EN VILLE »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Nature en Ville » est une initiative stratégique visant à intégrer la nature dans le tissu urbain, tout en répondant aux défis environnementaux et sociaux contemporains. Cette OAP s'inscrit dans une démarche globale de développement durable, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.

La renaturation de la ville est un axe central de l'OAP. En intégrant davantage d'espaces verts et en favorisant la biodiversité urbaine, la commune cherche à atténuer les effets du changement climatique. Les espaces végétalisés, tels que les parcs, jardins, et alignements d'arbres, jouent un rôle crucial dans la régulation thermique, la rétention des eaux pluviales, et l'amélioration de la qualité de l'air. Ces aménagements contribuent également au bien-être des habitants en offrant des lieux de détente et de loisirs.

L'OAP met un accent particulier sur l'amélioration paysagère des franges urbaines, notamment celles en contact direct avec les espaces agricoles et naturels. L'objectif est de créer des continuités

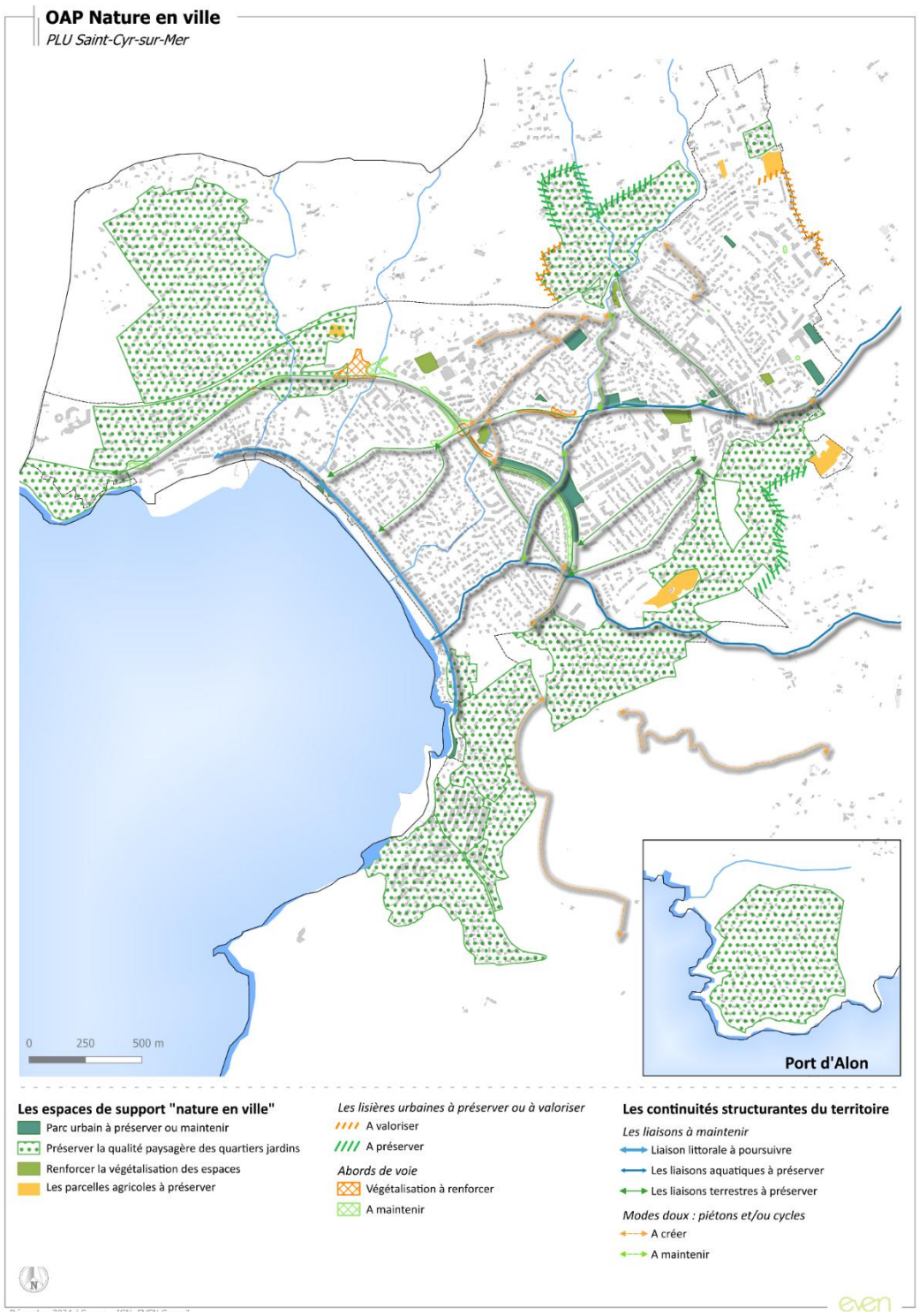
écologiques qui favorisent la circulation de la faune et de la flore entre les différents milieux. L'accessibilité des espaces publics est également une priorité, avec un effort particulier pour rendre ces espaces accueillants pour tous, y compris les personnes à mobilité réduite.

La préservation du patrimoine communal est un autre volet important de l'OAP. Que ce soit le patrimoine architectural, historique, ou agricole, ces éléments contribuent à l'identité et à l'attractivité de la commune. La valorisation de ce patrimoine passe par des aménagements respectueux et des actions de sensibilisation auprès des habitants et des visiteurs.
L'OAP insiste sur la qualité de l'urbanisme au quotidien. Cela inclut l'accompagnement des interventions sur le bâti existant pour garantir leur intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Les nouvelles constructions doivent également respecter des critères esthétiques et environnementaux stricts, afin de préserver la cohérence visuelle et fonctionnelle de la ville.

La gestion des ressources en eau est un enjeu majeur pour la commune. L'OAP prévoit des mesures pour protéger les captages d'eau potable et promouvoir des pratiques agricoles durables. La désimperméabilisation des sols et la végétalisation des espaces publics et privés sont encouragées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et réduire les risques d'inondation.

Le développement des mobilités douces est un axe transversal de l'OAP. En favorisant les déplacements à pied et à vélo, la commune cherche à réduire la dépendance aux véhicules motorisés et à améliorer la qualité de vie des habitants. Les continuités écologiques, telles que les ripisylves et les corridors verts, sont préservées et renforcées pour garantir la connectivité des écosystèmes.

L'OAP met en avant l'importance de l'engagement communautaire et de la sensibilisation des habitants aux enjeux environnementaux. Des actions de communication et d'éducation sont prévues pour encourager les bonnes pratiques en matière de gestion des déchets, d'économie d'eau et de protection de la biodiversité.



En somme, l'OAP « Nature en Ville » est une démarche ambitieuse et intégrée qui vise à créer un cadre de vie durable et harmonieux. En mettant la nature au cœur de ses préoccupations, la commune s'engage à préserver ses richesses écologiques tout en améliorant le bien-être de ses habitants. Cette approche globale permettra de répondre aux défis environnementaux actuels et futurs, tout en renforçant l'attractivité et la résilience du territoire.

VI. BILAN DU PLU EN VIGUEUR PAR RAPPORT AU PLU REVISE

Les évolutions apportées au sein du zonage, entre PLU en vigueur et PLU révisé approuvé en 2026, sont les suivantes :

		PLU 2026				
		A	AU	N	U	Total (en ha)
PLU en vigueur	A	783,67	0,00	7,02	1,00	**791,69**
	AU	0,00	3,97	0,00	11,86	**15,83**
	N	0,00	0,00	737,09	1,61	**738,70**
	U	4,83	0,00	2,56	603,61	**611,00**
	Total (en ha)	**788,50**	**3,97**	**746,67**	**618,09**	**2 157,23**

Ainsi, au regard des évolutions apportées, la révision du PLU présente un bilan positif en assurant :

- Une légère augmentation des zones constructibles (U) (+7,1 ha), en relation avec l'urbanisation du quartier de la Miolane et les ajustements réalisés lors de la Mise en Compatibilité du PLU en lien avec la Ligne Nouvelle Provence Côté d'Azur (LNPCA) ;
- Une diminution drastique des zones à urbaniser (AU), avec seulement le maintien de la zone 2AU de la Recense, afin de développer les énergies renouvelables ;
- Une légère diminution des zones agricoles (A) (-8 ha), en relation avec les ajustements réalisés dans le cadre de la LNPCA, et des évolutions liées à l'occupation du sol (golf, terrain en friche, etc.) ;
- Une augmentation des zones naturelles, en lien avec le reclassement des terrains non-cultivés, notamment au niveau du Golf et le classement des jardins familiaux communaux.

Ces évolutions constituent le résultat d'ajustements entre les zones en relation avec l'évolution du bâti et les objectifs affirmés dans le PADD du présent PLU révisé, sans pour autant remettre en considération la partition du territoire, comprenant approximativement un tiers de zone urbaine, un tiers de zone agricole et un tiers de zone naturelle.

La révision du PLU a donc été l'occasion de :

- Redéfinir les ambitions de développement urbain au regard des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles. Au global, les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi été réduites. Leurs réglementations retreignent toute nouvelle construction ;
- Les zones urbaines, situées en frange des espaces naturels et agricoles, ont été identifiées et classés dans une zone U spécifique (UM). La création de la zone UM permet de restreindre, pour près de 50% des zones urbaines, les droits à bâtir, en permettant seulement l'évolution des constructions existantes ;
- Conforter la protection des espaces naturels et des espaces boisés classés, notamment significatifs, et affirmer la reconquête de terres agricoles.

Les motifs des changements apportés au PLU de 2016 dans le cadre de la présente révision sont détaillés dans l'explication des choix retenus en matière de zonage et de règlement.

	PLU en vigueur	**Projet de PLU**
EBC significatifs (L.121-27)	**465,82**	**489,36**
EBC ordinaires (L.113-1)	**73,77**	**67,18**

TOTAL [ha]	539,59	556,53
Part territoire	25%	26%

Zone	Surface en m²	Surface en ha	% commune
AU	39 716	3,97	0,2%
A	7 885 003	788,50	36,6%
N	7 466 696	746,67	34,6%
U	6 180 865	618,09	28,7%

Total	21 572 280	2 157	100,00%

Détail des zones :

Nom de zone	Surface en m²	Surface en ha	% commune
2AUenr	39 716	3,97	0,18%
A	7 869 367	786,94	36,48%
Ast1	15 636	1,56	0,07%
N	1 652 893	165,29	7,66%
NL	4 901 723	490,17	22,72%
NLf	88 634	8,86	0,41%
Nc1	37 672	3,77	0,17%
Nc2	29 192	2,92	0,14%
Nc3	55 983	5,60	0,26%
Nc4	3 248	0,32	0,02%
Ne	40 166	4,02	0,19%
Nf	67 337	6,73	0,31%
Ng	461 371	46,14	2,14%
Nj	10 871	1,09	0,05%
Np	117 606	11,76	0,55%
UAa	185 291	18,53	0,86%
UAb	59 219	5,92	0,27%
UBa	340 679	34,07	1,58%
UBb1	499 285	49,93	2,31%
UBb2	2710	0,27	0,01%
UBc	71 957	7,20	0,33%
UC	1 637 812	163,78	7,59%
UEa	216 605	21,66	1,00%
UEb	110 779	11,08	0,51%
UH	90 540	9,05	0,42%
UM	2 535 348	253,53	11,75%
UMc	10 012	10,01	0,05%
UMf	160 363	16,04	0,74%
UP	124 862	12,49	0,58%
UPtg	38677	3,87	0,18%
UR	96 725	9,67	0,45%
Total	**21 572 280,09**	**2 157,23**	**100,00%**

VII. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU REVISE

Présentation de la méthode de calcul des capacités d'accueil du PLU
L'estimation des capacités d'accueil du territoire est réalisée de la manière suivante.
Dans les zones urbaines

- **Étape 1** : identification des capacités foncières.
  Il s'agit d'identifier le foncier mobilisable dans les zones constructibles, qu'il concerne une parcelle déjà divisée (ou libre) ou propice à une division. Les opérations de rénovation, démolition-reconstruction, et de surélévation, ne sont pas compatibilisées en raison de la complexité de leur analyse et de leur relative faisabilité sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer.
- **Étape 2** : estimation du nombre total de logements productibles sur chaque parcelle identifiée.
  Le nombre maximal théorique de logements est calculé, par zone ou secteur d'urbanisation, sur la base de l'application des règles de constructibilité (emprise au sol, hauteur…) pour les logements collectifs, et sur la base de la surface moyenne des terrains au sein des zones dédiés à de l'habitat individuel.
- **Étape 3** : estimation pondérée du nombre de logements productibles.
  Des coefficients de rétention foncière sont appliqués (20%). Il convient en effet de tenir compte de la dureté foncière liée à la difficulté à mobiliser des terrains par rapport au découpage parcellaire, au potentiel de division de terrains ou encore à la complexité des partages de droit de propriété (indivisions…).
  Une estimation du nombre de logements sociaux est également proposée, afin d'évaluer l'impact des nouvelles réglementations en la matière.

NOTA : En relation avec la vocation et les réglementations des zones ou secteurs suivants, aucune capacité d'accueil n'a été identifié :

- *Au sein de la zone UM, seules les évolutions mesurées des constructions existantes étant autorisées, aucune capacité d'accueil n'a été identifiée dans cette zone, bien qu'elle soit urbaine ;*
- *Au sein du secteur UBc concernant le MGEN (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). A ce titre, aucune capacité d'accueil n'a été identifiée.*
- *Au sein de la zone 2AUenr dédié au développement des énergies renouvelable, dont la constructibilité dépend d'une évolution du PLU. Aucune capacité n'a donc été compatibilisée.*
- *De plus, en raison de leur vocation et de leur réglementation, aucune capacité foncière, dédiée à l'habitat, n'a été identifiée au sein des zones UE, UH, UP, A et N.*

Des capacités en zone économique sont également renseignées à titre indicatif.

En ce qui concerne la zone UR, relative aux espaces d'opération de renouvellement urbain autour du quartier de la gare, concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare », le nombre de logements théoriques retenu est celui attendu par les opérateurs et la commune, issu de la réglementation envisagée et des principes établies au sein de l'OAP, soit 200 logements.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation porte sur :

- Les dents creuses en tissu mixte, qu'il soit à dominante d'habitat individuel ou collectif ;
- Les divisions parcellaires en tissu mixte, qu'il soit à dominante d'habitat individuel ou collectif.

En raison de la complexité de leur évaluation, l'évolution des constructions existantes par division n'est pas comprise dans l'analyse. De plus, n'étant pas générateur de nouveaux logements, l'évolution des constructions existantes par extension (zone UR), n'a pas été intégrée à l'analyse, tout comme les extensions par surélévation, jugées trop singulières.

Par ailleurs, les opérations de renouvellement des secteurs d'habitat individuel et de mutation des secteurs non-résidentiels, vers de l'habitat, n'ont pas été prises en compte, en raison de la réglementation du PLU de Saint-Cyr-sur-Mer, ne permettant pas de telles opérations.

Afin d'identifier les unités foncières mobilisables, au sein desquelles les capacités de densification et de mutation sont estimées, différents seuils surfaciques ont été appliqués aux terrains, qu'ils soient libres de toute construction ou bâties.
Ces seuils correspondent à la taille minimale des terrains, permettant l'établissement d'une ou plusieurs constructions selon la typologie de logement autorisée au PLU, à savoir :

- 400 m² pour l'habitat individuel ;
- 800 m² pour l'habitat collectif.

Ces seuils ont été élaborés à partir de la médiane des surfaces recensées et la réglementation des secteurs concernés, tenant compte des réalités du territoire communal en termes de programmation, de densité et d'aménagement.

Le traitement automatique réalisé, afin de déterminer les surfaces potentiellement mobilisables par division parcellaire, est le suivant :



Aux surfaces retenues, il est toutefois nécessaire de soustraire les surfaces impactées par différentes prescriptions graphiques, tels que les Servitudes d'Utilité Publique, les Espaces Boisés Classés ou les Espaces Verts Protégés, au sein desquels aucune construction n'est possible.

A partir de cette analyse, et des croisements graphiques, un potentiel foncier de près de 12,5 ha a été identifié au sein des zones UA, UB et UC.

Zones ou secteurs du PLU révisé	**Superficie des unités foncières libres**	**Superficie des unités foncières divisibles**	**Total**
UAa	0,081 ha		0,081 ha
UAb		0,077 ha	0,077 ha
UBa	0,826 ha	0,404 ha	1,23 ha
UBb	2,309 ha	1,088 ha	3,397 ha
UC	4,409 ha	3,292 ha	7,701 ha
Total	**7,625 ha**	**4,861 ha**	**12,486 ha**

Au sein des secteurs dédiés à l'habitat collectif, les surfaces retenues ont été soumises aux différentes réglementations propres à chaque secteur (emprise au sol, hauteur et coefficient d'espace libre).

Au sein des secteurs dédiés à l'habitat individuel, les surfaces identifiées ont été divisées par la surface médiane des parcelles recensées par quartier.

Afin d'identifier le potentiel foncier, en matière de logement social, un pourcentage de mixité sociale moyen de 40% a été appliqué au nombre de logements théorique obtenu par zone et secteur du PLU dédié à l'habitat, en relation avec les pourcentages fixés au sein du règlement du PLU révisé. Cette répartition des différents types de logements doit comporter au minimum 30 % de logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et 30 % de logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou assimilés, ces derniers constituant un plafond maximal (ou, à titre transitoire, 20 % de logements PLUS ou assimilés dans l'attente du caractère exécutoire du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume). Cette programmation correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 79 logements relevant du PLAI et au maximum 53 logements relevant du PLUS ou de dispositifs assimilés.

Enfin, afin de tenir compte de la dureté foncière liée à la difficulté à mobiliser des terrains par rapport au découpage parcellaire, au potentiel de division de terrains ou encore à la complexité des partages de droit de propriété (indivisions…), un coefficient de rétention foncière, de l'ordre de 20% a été appliqué au nombre de logement obtenu.

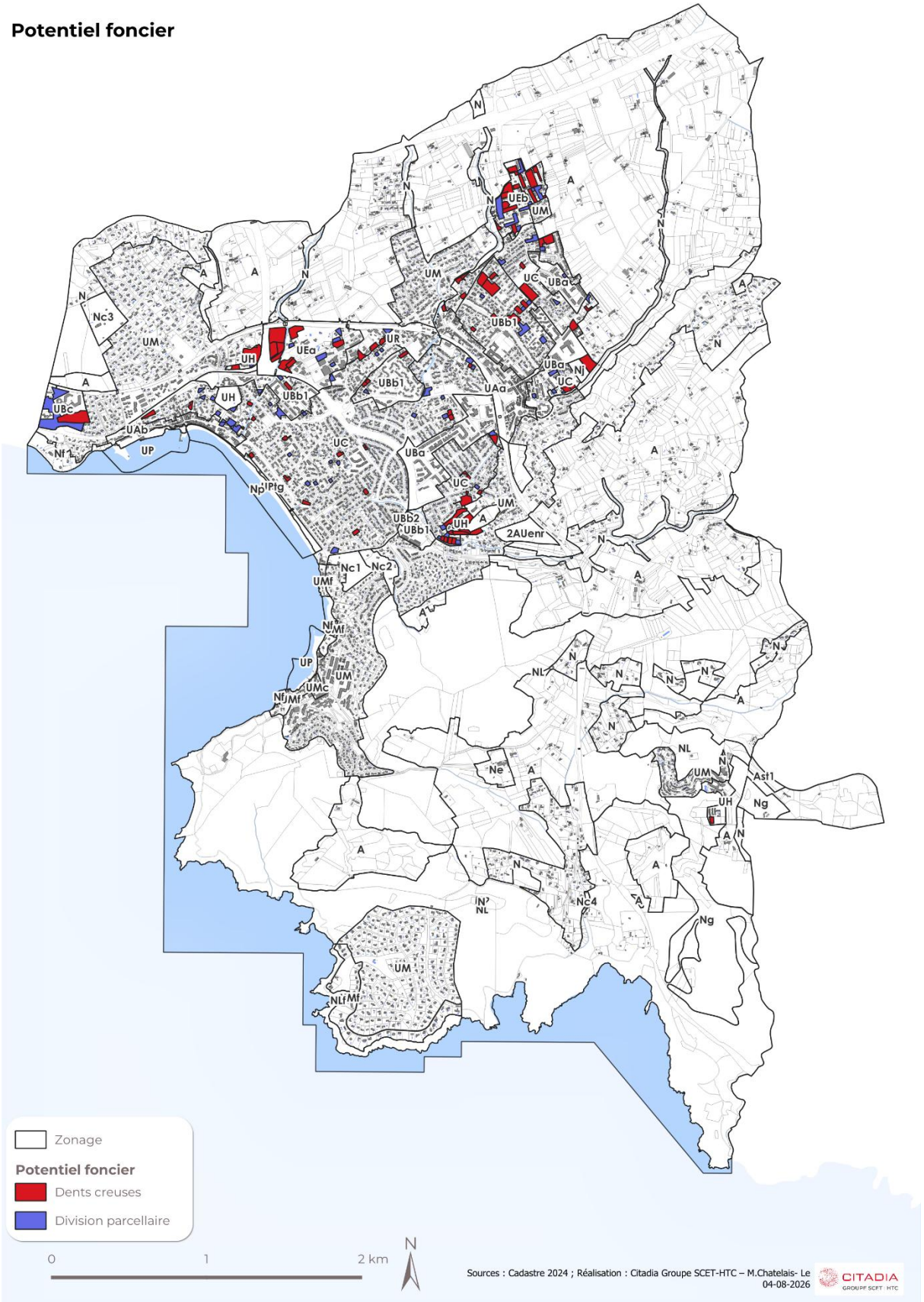
Zones ou secteurs du PLU révisé	**Nombre de logements sociaux**	**Nombre de logements en accession**	**Nombre de logement total**
UAa	8	13	21
UAb	12	18	30
UBa	129	194	323
UBb	27	41	68
UC	62	92	154
Total	**238**	**358**	**596**

A travers l'analyse portée sur les zones UA, UB et UC, un potentiel de 596 logements a été identifié sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer, par l'application des nouvelles réglementations portées par le PLU révisé, avec près de 240 logements conventionnés.
A ce nombre théorique a été ajouté les 200 logements prévus au sein de l'opération « Pradeaux-Gare », avec une mixité de 50%.
Ainsi, les capacités d'accueil du PLU révisé sont estimées à **796 logements** à l'horizon du PLU, dont près de 340 dédiés au logement social.

Pour rappel, le scénario démographique retenu par la commune, en compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée, évaluait un besoin de près de 780 logements à l'horizon du PLU, permettant l'accueil de 357 résidents supplémentaires et l'absorption du desserrement des ménages.

Concernant les zones économiques, le potentiel foncier est évalué à près de 8,3 ha (surface des unités foncières libres et divisibles), ce qui représente un potentiel de création de surface économique de plus de 20 000 m², après application des règlementations du PLU et des coefficients de rétention.

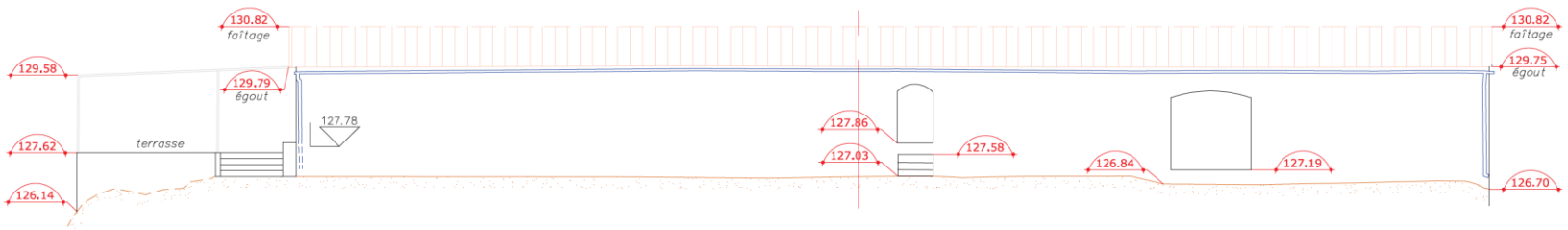
Potentiel foncier



ANNEXE I : ELEMENTS DE PROJET DU SECTEUR AST1 (STECAL ET CHANGEMENTS DE DESTINATION PREVUS SUR SITE) : RELEVES GEOMETRE

FAÇADE NORD

Section I-I'



Plan de comparaison Z = 120.00 m

COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°773

*SYSTEME DE COORDONNEES RGF 93 CC43
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)
*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

0 1 2 3 4 5

INDICE		DATE
A	FAÇADE NORD	24/07/2023

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL
SAINT CYR SUR MER

BATIMENT RAMPAL
FAÇADE NORD

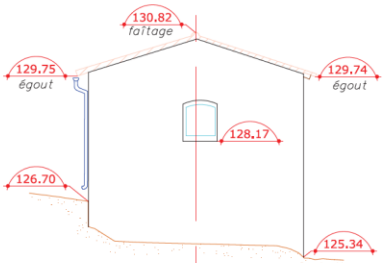
MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr

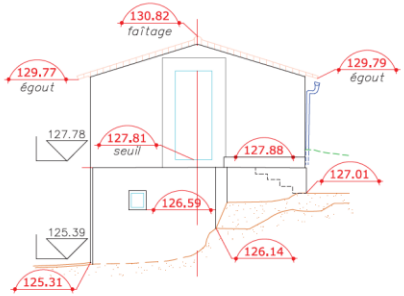
FAÇADE OUEST

Section J-J'



FAÇADE EST

Section J-J'



Plan de comparaison Z = 120.00 m

COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°773

*SYSTEME DE COORDONNEES RGF 93 CC43
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)
*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

0 1 2 3 4 5

INDICE		DATE
A	FAÇADES OUEST ET EST	24/07/2023

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL
SAINT CYR SUR MER

BATIMENT RAMPAL
FAÇADES OUEST ET EST

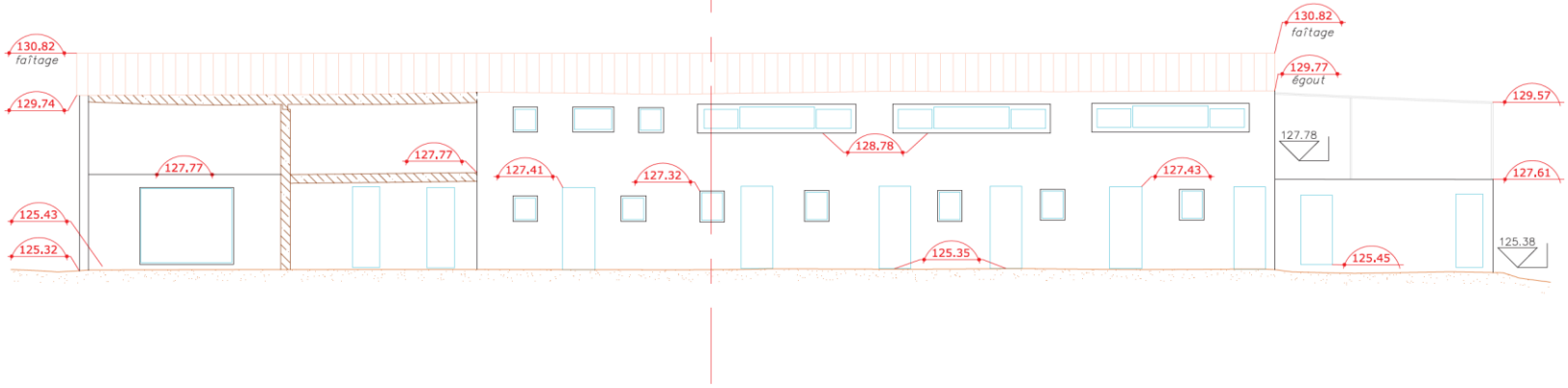
MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr

FAÇADE SUD

Section I-I'



Plan de comparaison Z = 120.00 m

COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°773

*SYSTEME DE COORDONNEES RGF 93 CC43
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

0 1 2 3 4 5

INDICE		DATE
A	FAÇADE SUD	24/07/2023

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

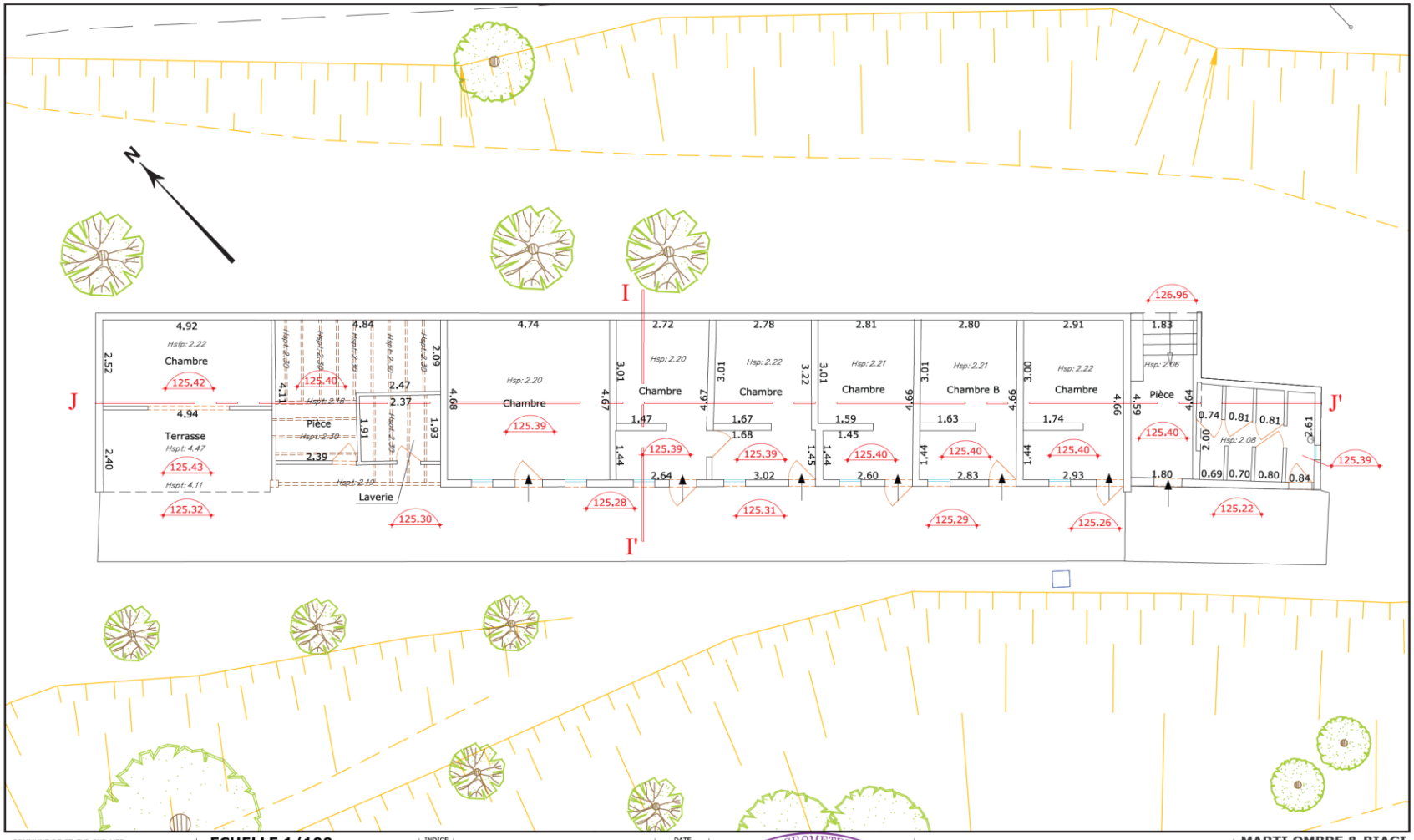
HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL
SAINT CYR SUR MER

BATIMENT RAMPAL
FAÇADE SUD

MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr



COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°773

*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

POSITIONS DES SECTIONS

0 1 2 3 4 5

INDICE		DATE
A	ETAT DES LIEUX	24/07/2023

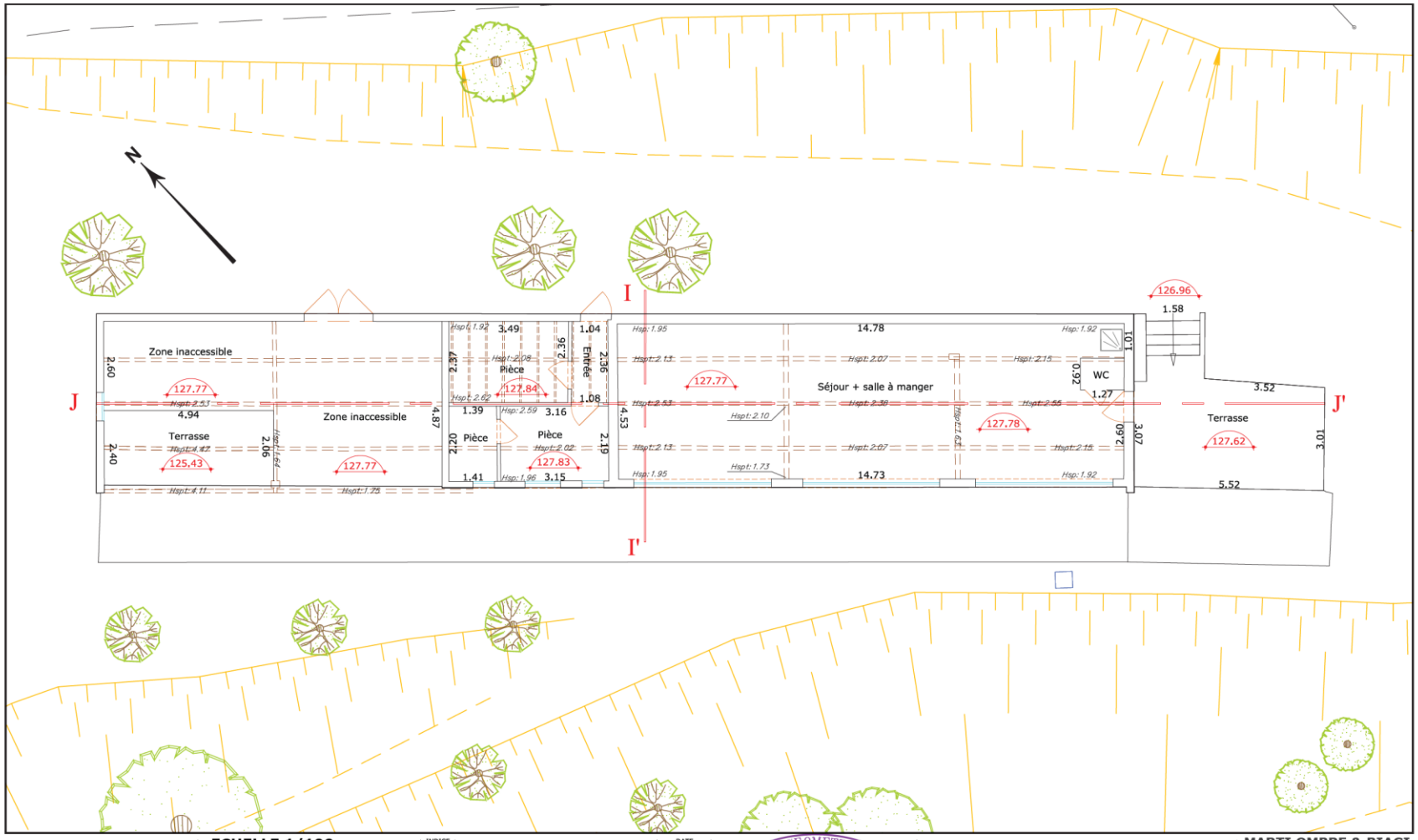
ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL-SAINT CYR SUR MER
ETAT DES LIEUX
BATIMENT RAMPAL
NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE

MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr



COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°773

*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

POSITIONS DES SECTIONS

0 1 2 3 4 5

INDICE		DATE
A	ETAT DES LIEUX	24/07/2023

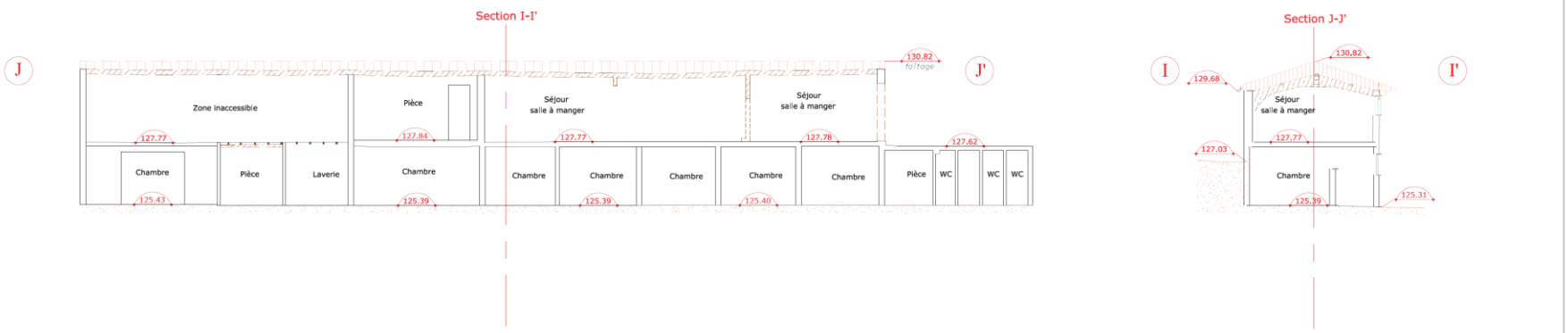
ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL-SAINT CYR SUR MER
ETAT DES LIEUX
BATIMENT RAMPAL
NIVEAU PREMIER

MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr



Plan de comparaison Z = 120.00 m

COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°773

*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

0 1 2 3 4 5

INDICE	SECTIONS	DATE
A		24/09/2023

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

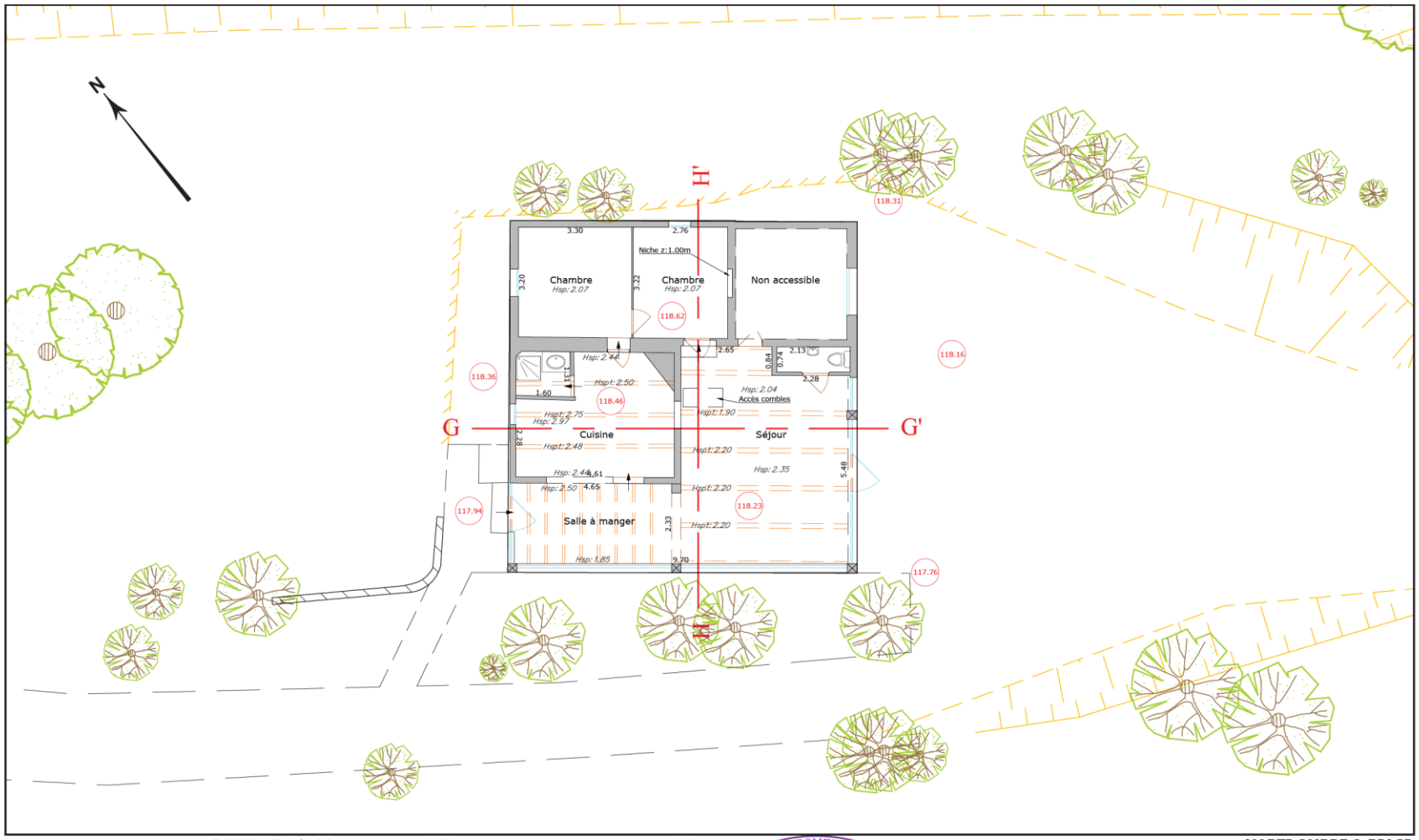
HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL
SAINT CYR SUR MER

BATIMENT RAMPAL
SECTIONS I-I' ET J-J'

MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr



COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°649

*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

POSITIONS DES SECTIONS

0 1 2 3 4 5

INDICE		DATE
A	ETAT DES LIEUX	24/07/2023

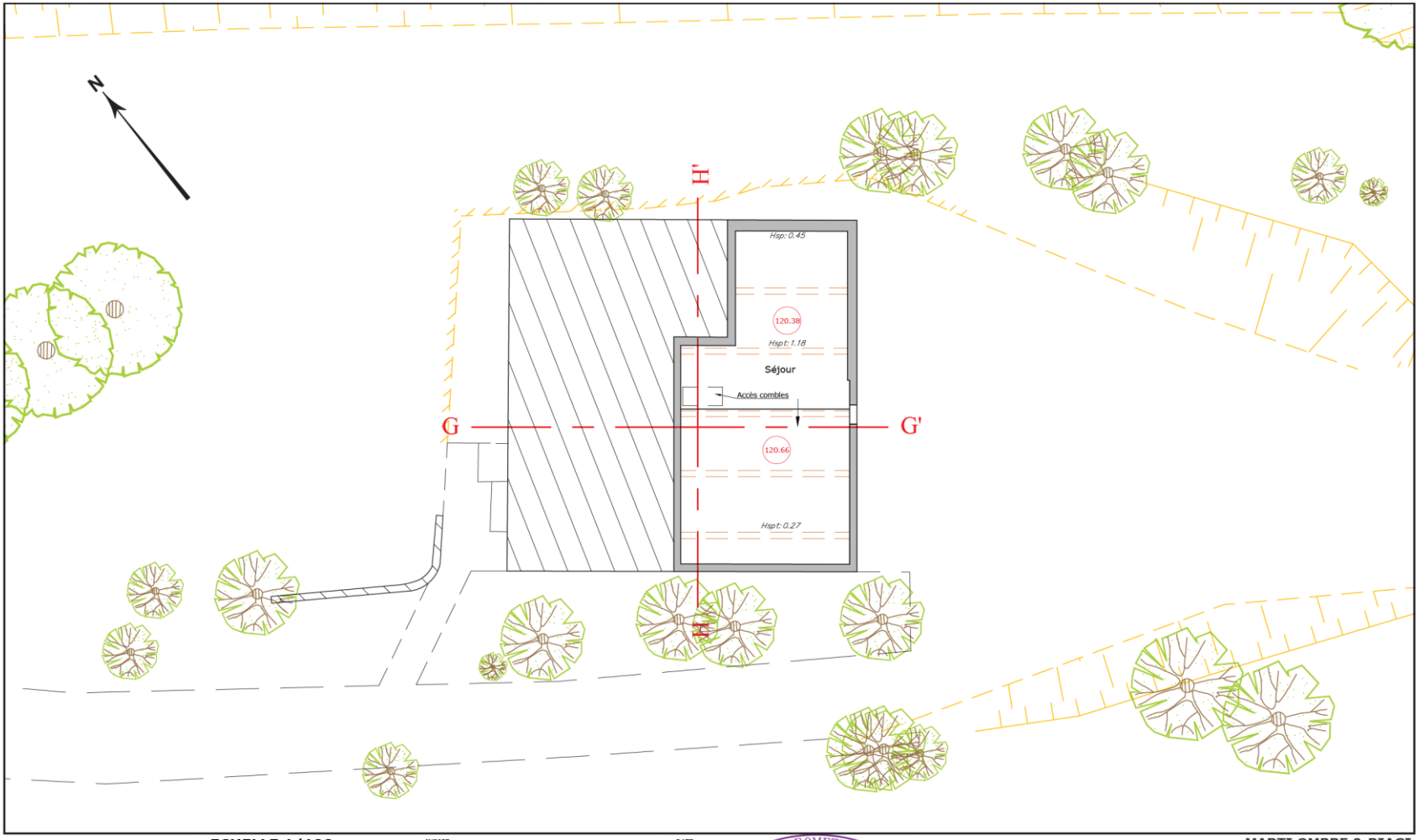
ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL-SAINT CYR SUR MER
ETAT DES LIEUX
MAISON RAMPAL
NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE

MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr



COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°649

*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

POSITIONS DES SECTIONS

0 1 2 3 4 5

INDICE		DATE
A	PLAN DES FAÇADES	24/07/2023

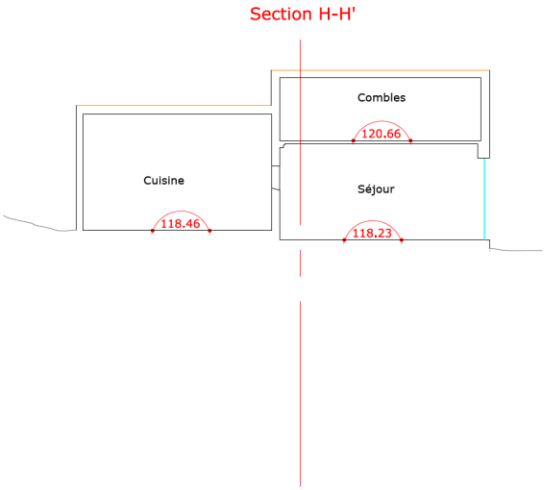
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

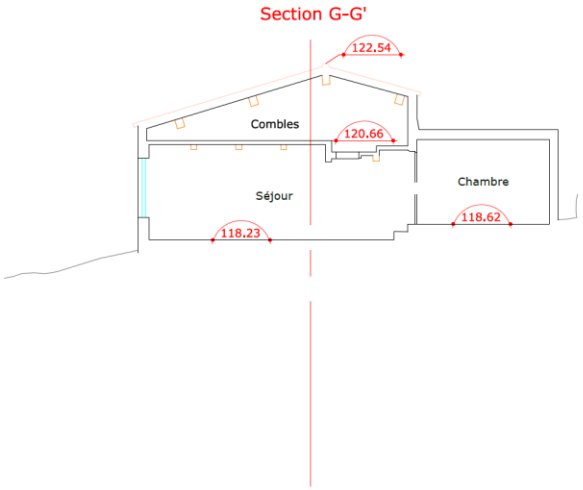
HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL-SAINT CYR SUR MER
ETAT DES LIEUX
MAISON RAMPAL
NIVEAU COMBLES

MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tél: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr





Plan de comparaison: Z=110.00m

COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°649

*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

0 1 2 3 4 5

INDICE		DATE
A	PLAN DES SECTIONS	24/07/2023

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

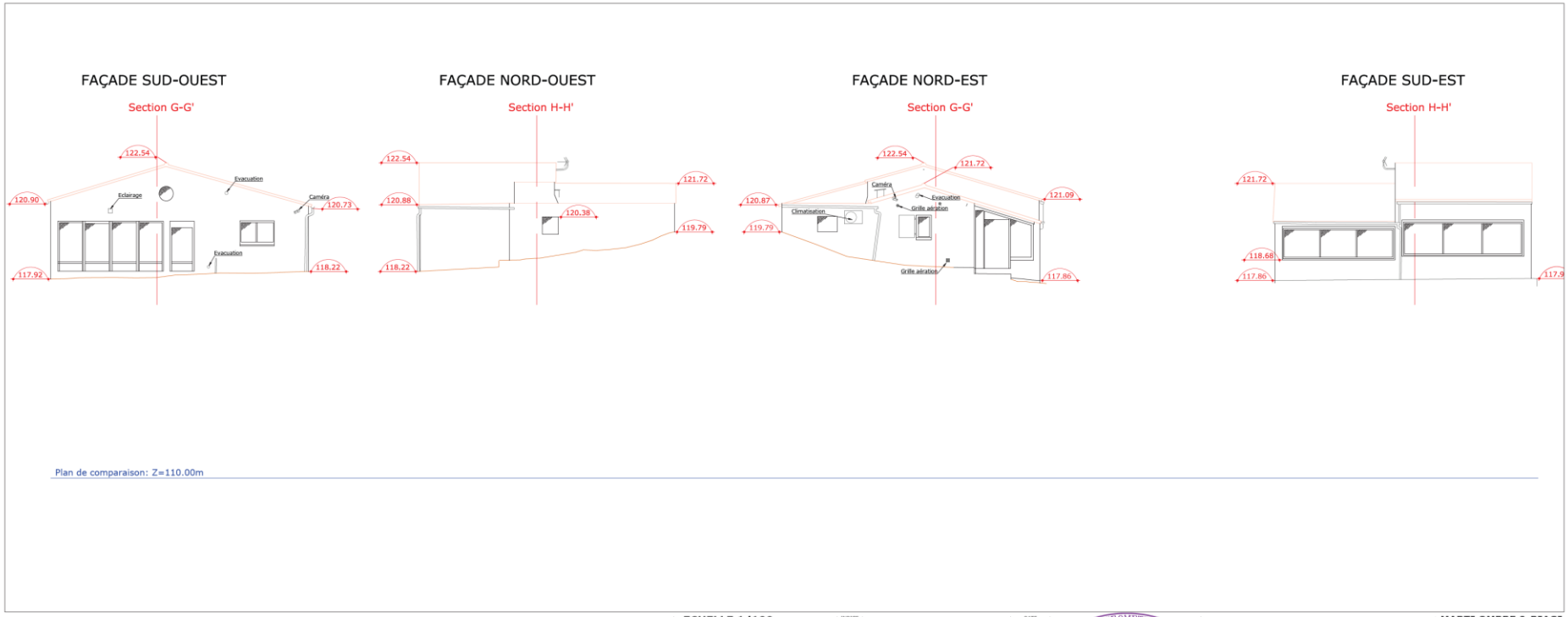
HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL
SAINT CYR SUR MER

PLAN DES SECTIONS
MAISON RAMPAL

MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr



COMMUNE DE ST CYR SUR MER
SECTION AW
PARCELLE N°649

*SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N 69-NGF
(RATTACHE AU RESEAU GNSS ORPHEON)

ECHELLE 1/100

0 1 2 3 4 5

INDICE		DATE
A	PLAN DES FAÇADES	24/07/2023

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
Nathalie MARTI
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4702

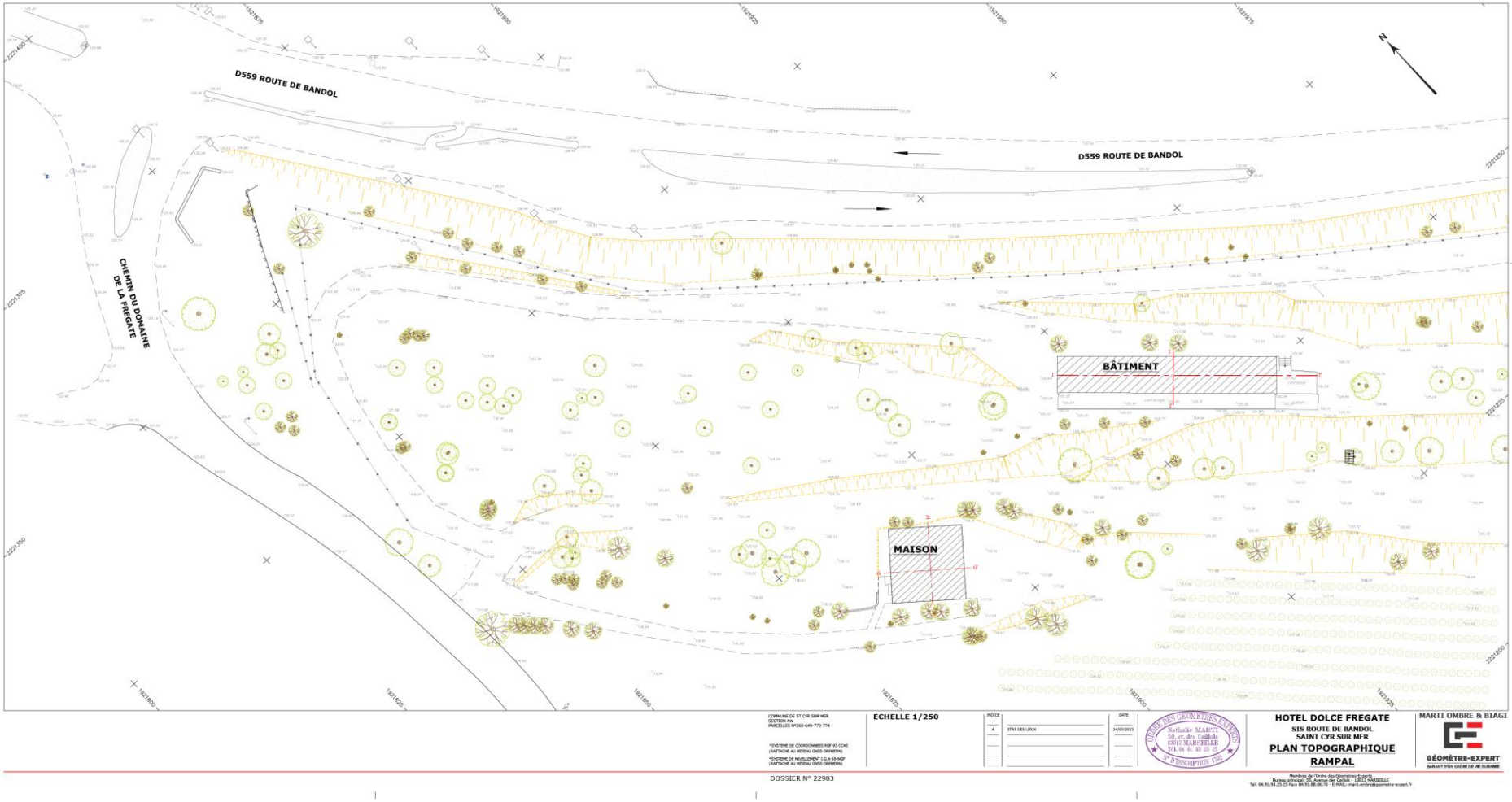
HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL
SAINT CYR SUR MER

PLAN DES FAÇADES
MAISON RAMPAL

MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER N° 22983

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: marti.ombre@geometre-expert.fr


D559 ROUTE DE BANDOL
D559 ROUTE DE BANDOL
CHEMIN DU DOMAINE DE LA FREGATE
BÂTIMENT
MAISON
N
ECHELLE 1/250
HOTEL DOLCE FREGATE
SIS ROUTE DE BANDOL
SAINT CYR SUR MER
PLAN TOPOGRAPHIQUE
RAMPAL
MARTI OMBRE & BIAGI
GÉOMÈTRE-EXPERT
DOSSIER N° 22983

PARTIE 8 : ARTICULATION DU PLU AVEC LA LOI LITTORAL ET LES PLANS ET PROGRAMMES

I. COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LA LOI LITTORAL

Commune du littoral varois, Saint-Cyr-sur-Mer entre dans le champ d'application de la loi n°86-2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (Loi « Littoral »), reprise dans les articles L.121-1 à L.121-51 du Code de l'urbanisme.

Pour assurer la protection du patrimoine et des paysages des communes maritimes, la présente Loi, dite « Littoral », prévoit différents dispositifs dont le PLU révisé tient compte :

- Maîtrise de l'urbanisme :
  - Interdiction de toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées.
  - Définition des Espaces Proches du Rivages, de l'agglomération, etc. dans lesquels les droits à bâtir sont régulés.
  - Extension en continuité, mais limitée par la création de coupures d'urbanisation et dans les espaces proches du rivage.
- Protection stricte des espaces et des milieux naturels les plus caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral communal :
  - Obligation d'identifier et de protéger les espaces naturels remarquables.
- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) élaboré à son échelle ;
- Politique de sauvegarde de l'espace littoral, en concertation avec le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

A ces effets, l'ensemble des dispositions du PLU révisé doit :

- Définir les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser
- Déterminer les coupures d'urbanisation ;
- Délimiter la bande littorale inconstructible des 100 mètres ;
- Définir les potentielles extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération ;
- Délimiter les espaces proches du rivage ;
- Définir les espaces naturels remarquables à protéger (EBC, NL, etc.).

1. LES CAPACITES D'ACCUEIL DES ESPACES URBANISES OU A URBANISER

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, conformément à l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme, le PLU doit tenir compte :

- 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
- 1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;
- 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
  Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

En l'occurrence, au sein du territoire saint-cyrien, il est établi une protection stricte des espaces remarquables, sur les massifs boisés notamment, compris au Sud-Est de la commune. Ces espaces remarquables font l'objet d'un classement distinct au plan de zonage (NL). La zone NL correspond ainsi aux espaces remarquables de la commune, au titre de la Loi Littoral. A noter, que cette dernière

comprend un secteur relatif aux espaces remarquables soumis à un risque avéré ou plausible de mouvement de terrain, relatif à leur proximité avec des falaises.
Au sein de la zone NL, hors secteur NLf où toutes constructions et installations sont interdites, seules les aménagements légers régis par l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme sont autorisés. Les autres espaces sont soit classés en zone naturelle, soit en zone agricole, car comportant des constructions existantes ou étant en culture, dans lesquelles la constructibilité est limitée.
De plus, le PLU révisé instaure une nouvelle zone urbaine (UM), située à l'interface des zones agricoles et naturelles, dans laquelle seule l'évolution mesurée des constructions existantes est permise. Autrement dit, toute nouvelle construction, dédiée à l'habitat, est interdite, notamment en raison de la forte exposition de cette zone aux aléas et risques naturels, mais aussi du fait de ses caractéristiques environnementales et paysagères notables.

Selon l'analyse réglementaire et l'identification des capacités d'accueil du PLU révisé, les nouvelles réglementations permettent une production de logements de l'ordre de 780 à 800 logements, uniquement au sein de l'enveloppe urbaine constituée, et plus particulièrement au sein des zones UA, UB, UC et UR.
Ainsi, il est important de souligner que la croissance démographique attendue sur la commune, en lien avec le scénario démographique envisagé par le SCoT (+0,4%), ne s'effectue pas au détriment de la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune.

En outre, la capacité d'accueil de la zone 2AU de la Recense n'a pas encore été définie puisqu'elle devra faire l'objet, à minima, d'une procédure de modification voire de révision du PLU, pour l'ouvrir à l'urbanisation et qu'elle est dédiée, en l'état, au développement des énergies renouvelables.

La production de logement réglementairement admissible sur le territoire, corrélée à la croissance démographique attendue à l'horizon du PLU, ne remet pas en cause les capacités d'accueil de la commune :

- Celle-ci n'est pas concernée par des problèmes d'alimentation en eau potable (diversité des sources d'approvisionnement) ;
- Le dimensionnement de la station d'épuration est suffisant pour accepter un accroissement démographique tout en préservant une marge opérationnelle pour fonctionner en période estivale ;
- Les règles d'urbanisme ne concourent pas à refonder la morphologie des quartiers. Seul un renouvellement de la zone UR, ainsi qu'une légère densification des quartiers sont permis.
- Aucune incidence sur les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et de ses équipements n'est envisagée.

Enfin, le PLU révisé tend à encadrer strictement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier par l'établissement d'une réglementation rigoureuse, établie en cohérence avec les règles liées aux différents risques et nuisances auxquels la commune est soumise, et tenant compte de la définition des espaces remarquables du territoire, identifiés au titre de la Loi Littoral.
Ainsi, conformément à la législation, les projets nouveaux ne sont permis qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée, au sein de l'agglomération saint-cyrienne.

2. LES COUPURES D'URBANISATION

L'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU, lors de leur élaboration ou révision, « doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

Les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels ou agricoles non urbanisés qui peuvent néanmoins être délimitées par des espaces urbains mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne

remettent pas en cause les caractéristiques environnementales et paysagères dominantes de l'espace. Une coupure d'urbanisation se définit par son homogénéité physique, son autonomie de fonctionnement, ainsi que par une étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

Le SCoT Provence Méditerranée identifie deux coupures d'urbanisation au titre de la Loi sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer :

- Les espaces naturels identifiés comme remarquables entre la Madrague de St Cyr et le lotissement de Port d'Alon (A) ;
- Les espaces naturels identifiés comme remarquables entre le lotissement de Port d'Alon et Bandol (B).

Au sein du PLU, les espaces naturels identifiés par le SCoT, entre la Madrague et le Port d'Alon et entre le Port d'Alon et Bandol, sont intégrés aux espaces remarquables de la commune au titre de la Loi Littoral. A ce titre, ces espaces sont majoritairement classés en zone NL et les espaces boisés présents sont identifiés comme étant significatifs (L.121-27 du Code de l'urbanisme).



3. LA BANDE LITTORALE (100 METRES)

L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme interdit, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sur une bande littorale de 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique cependant pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le Code de l'urbanisme n'impose pas la délimitation de la bande sur le document graphique réglementaire du PLU, c'est pourquoi elle n'apparait pas sur le plan de zonage. La bande littorale inconstructible des 100 mètres est toutefois représentée, à titre indicatif, sur les cartographies proposées ci-après.

En outre, sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer, la bande littorale inconstructible des 100 mètres, appliquée en dehors des espaces urbanisés, ne fait pas l'objet d'un classement spécifique au sein du règlement graphique. Elle est concernée par trois secteurs distincts (NL, NLf, Nf), classés toutefois en zone naturelle (N), limitant toute forme d'urbanisation.

Par ailleurs, il est important de noter que la bande littorale, située au sein des espaces urbanisés de la commune, est concernée majoritairement par un zonage réglementaire limitant l'édification de nouvelle construction (UP et UPtg, N, UM et UMf), démontrant le caractère vertueux, sur les espaces littoraux notamment, du PLU révisé.

4. L'AGGLOMERATION DE SAINT-CYR-SUR-MER

Conformément à l'article L121-8 et suivant du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, « soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

A travers cette législation, la Loi Littoral, transposée dans le Code de l'urbanisme, entend interdire les constructions isolées en rase campagne et la création, en site vierge, d'agglomérations nouvelles importantes ou la greffe, sur un petit groupe de maisons, de telles agglomérations.

La Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), promulguée le 23 novembre 2018, supprime cependant la notion d'hameau nouveau intégré à l'environnement et introduit « les secteurs déjà urbanisés (SDU) ». Dans ces secteurs déjà urbanisés, autres que les agglomérations et villages identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale et délimités par le Plan Local d'Urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Etant antérieur à la loi ELAN, le SCoT Provence Méditerranée ne définit aucun secteur déjà urbanisé sur le territoire, et classe l'ensemble des zones agglomérées de la commune en espace urbanisé, dont la centralité élargie de Saint-Cyr-sur-Mer et le quartier de Port d'Alon, situé à proximité de la calanque éponyme. Ainsi, selon le SCoT, l'enveloppe urbaine de Saint-Cyr-sur-Mer, limite de l'agglomération, se compose :

- Du village de Saint-Cyr-sur-Mer, bordée à l'Est au Sud et à l'Ouest par le littoral, en partie au Nord par le chemin de fer, à l'Est par les espaces agricoles préservés de la plaine de Saint-Cyr et au Sud par les espaces préservés des collines de la Gâche et du Pigeonnier. Elle comprend les espaces urbanisés du quartier d'habitat aéré entre Les Dauphins et La Bourrasque, le quartier des Pradeaux, de la gare, du centre-ville, de la Miolane, des Leques et de la Madrague. Elle comprend également l'espace urbanisable dit de « la Recense », bordé à l'est par RD559 et au sud par les espaces naturels et agricoles attenants au ruisseau de Saint-Côme.
- De Port d'Alon, qui est limitée aux seuls espaces urbanisés du site.

Toutefois, dans le cadre de la présente révision du PLU, tenant compte des nouvelles dispositions apportées par la Loi ELAN, une approche complémentaire a été menée. Elle a consisté en la définition de ces différents espaces à l'échelle, en s'appuyant sur les différenciations admissibles de ces derniers, prenant en compte les secteurs dits « déjà urbanisés ». Il en ressort, après analyse géographique, que le territoire communal de Saint-Cyr-sur-Mer est concerné par deux catégories définies par la Loi Littoral :

- Une agglomération, partant du village de Saint-Cyr et bordée par les éléments définis précédemment par le SCoT ;
- Un secteur déjà urbanisé, correspondant à Port d'Alon, limité aux seuls espaces urbanisés du site, qui ne peut être considéré comme une agglomération ou un village au sens de la Loi.

Pour rappel, une agglomération se définit comme un ensemble urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Ainsi, une ville ou un bourg important

constituent une agglomération, tandis qu'un ensemble d'habitations situé à l'extérieur d'un village et dépourvu des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent un bourg ne constitue pas une agglomération. A cet effet, selon la jurisprudence, exposée au sein préalablement au sein du rapport de présentation, un lotissement ne constitue ni une agglomération ni un village, tout comme un terrain de camping qui comporte plusieurs constructions.

Quant aux secteurs déjà urbanisés, ils ne peuvent pas être définis selon les mêmes critères. Puisqu'ils sont seulement voués à être densifiés, ils doivent logiquement concerner des espaces comportant moins de constructions que les agglomérations ou les villages existants qui eux, ont vocation à être densifiés et potentiellement étendus.

Il en ressort, sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer :

- Que l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec l'agglomération historique, bordée à l'Est au Sud et à l'Ouest par le littoral, en partie au Nord par le chemin de fer, à l'Est par les espaces agricoles préservés de la plaine de Saint-Cyr et au Sud par les espaces préservés des collines de la Gâche et du Pigeonnier.
- Que seule la densification du bâti existant peut être permise au sein du secteur déjà urbanisé de Port d'Alon.

Ainsi, la seule zone 2AU, maintenue au PLU, respecte l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, en se situant en continuité de l'agglomération saint-cyrienne. La zone 2AUenr, constitue un espace, de moins de 5 ha, dédié au développement des énergies renouvelables. En outre, la zone 2AU de La Recense est également identifiée par le SCoT comme un espace urbanisable.
Enfin, il est important de noter que l'article L121-12-1 du Code de l'urbanisme stipule que, par dérogation à l'article L.121-8, les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique peuvent être autorisés sur des friches définies à l'article L. 111-26. La liste de ces friches est fixée par décret, après concertation avec le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres prévu à l'article L. 322-1 du code de l'environnement et avis des associations représentatives des collectivités territoriales concernées.



Port d'Alon



Zone 2AU de La Recense

5. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

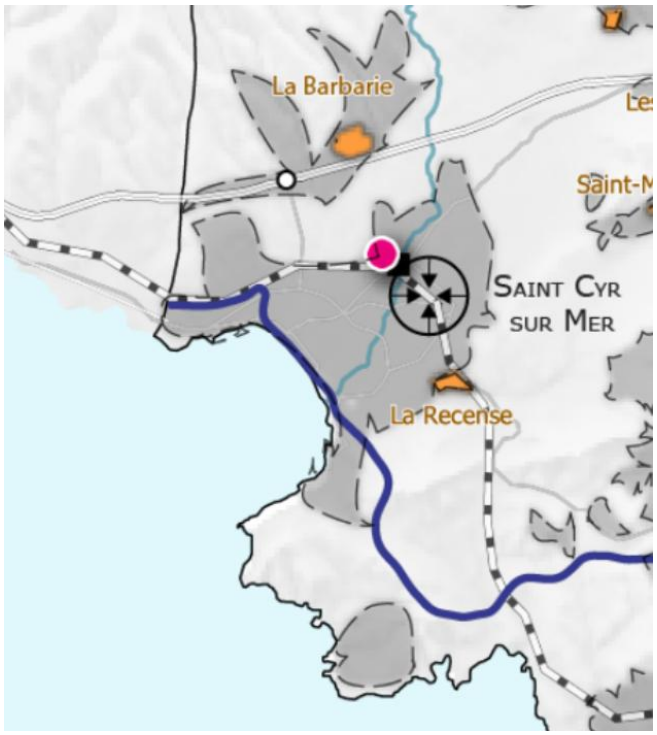
L'article L.121-13 du Code de l'urbanisme définit l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches rivage en précisant qu'elle est justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, il est souligné que ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT ou compatibles avec celles d'un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

L'identification des espaces proches du rivage n'est pas un exercice aisé. Leurs limites sont déterminées par les réalités géographiques et topographiques du territoire communal, qui peuvent ne pas être considérées par tous. En soit, la co-visibilité constitue bien souvent le critère prépondérant, bien qu'il ne puisse être dissocié de certains paramètres géographiques telles que la morphologie des espaces considérés, la distance depuis le rivage, etc.

Au sein du SCoT Provence Méditerranée, les espaces proches du rivage sont identifiés de manière illustrative. Ils ont été établis selon les critères suivantes :

- La distance du rivage ;
- La co-visibilité terre-mer ;
- Les caractéristiques, la morphologie et l'ambiance des espaces considérés.

A l'échelle du SCoT, les espaces proches du rivage de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer sont catégorisés comme des espaces littoraux neutres, dans lesquels les extensions doivent se faire de manière limitée. C'est toutefois au PLU de préciser le quantum de l'urbanisation possible.



L'encadrement du développement par les dispositions de la loi Littoral

Limite des espaces proches du rivage
L'ensemble des îles et presqu'îles est compris dans la limite des espaces proches du rivage

Les enveloppes urbaines (projection 2030)

Les espaces urbanisés

Dont les principaux espaces d'analyse des capacités de densification et de mutation :

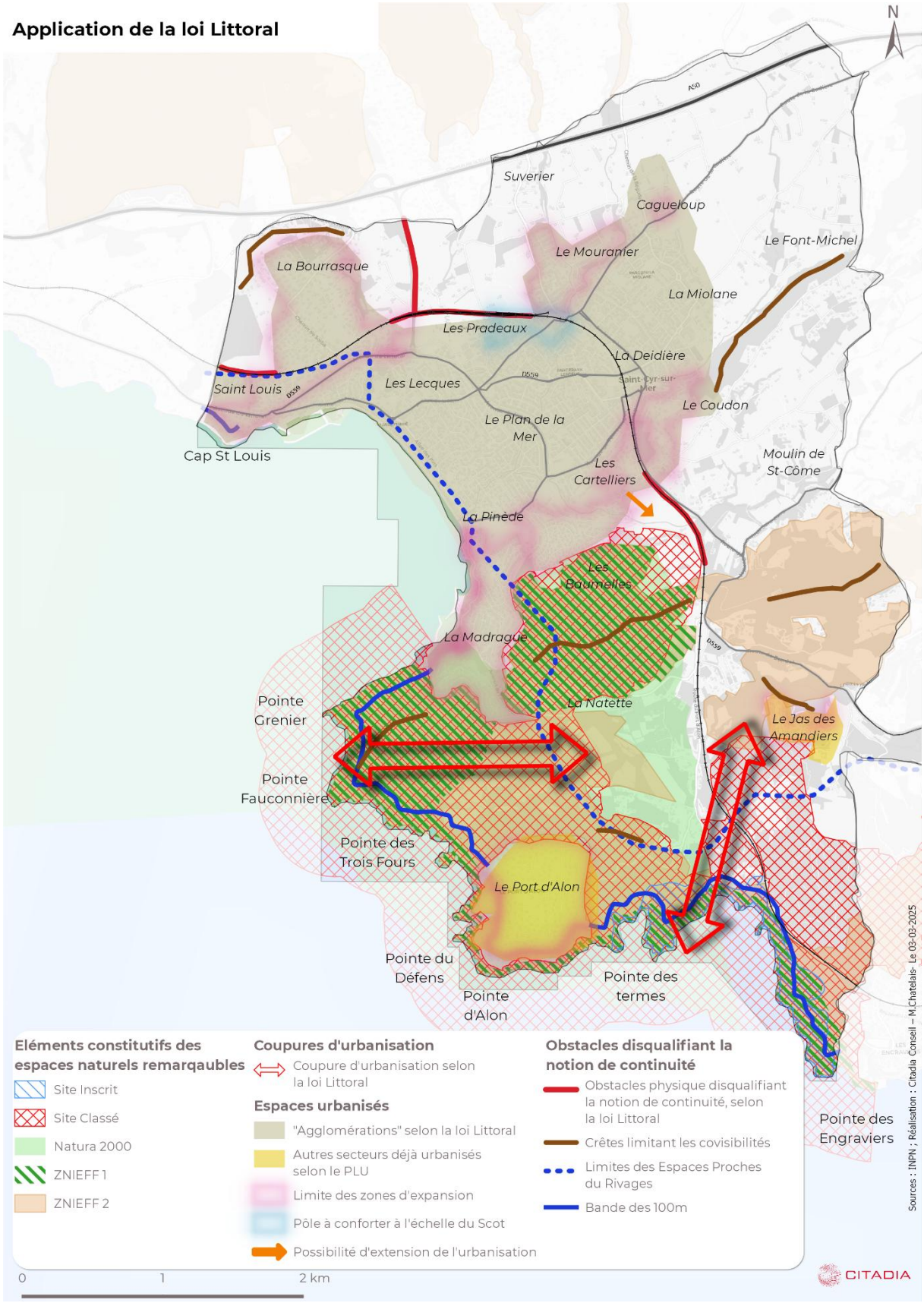
Pôle à conforter

Espace privilégié de renouvellement urbain autour des gares et le long du réseau urbain structurant de transport collectif existant ou en projet

Principal site en mutation

Les espaces urbanisables

Application de la loi Littoral



Au sein du PLU de Saint-Cyr-sur-Mer, la limite des espaces proches du rivage est celle retenue par le SCoT et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Elle reste inchangée par rapport au PLU en vigueur, au sein duquel elle a été définie selon trois séquences :

- Entre la commune de La Ciotat et le quartier des Lecques, la relative faible urbanisation du secteur et les co-visibilités existantes depuis la mer implique d'arrêter la limite des espaces proches du rivage à l'infrastructure marquant une rupture entre deux typologies d'occupation des sols. C'est le cas de la voie ferrée qui marque à ce niveau une rupture entre les espaces semi-urbanisés au Sud et le mamelon boisé et agricole au Nord (distance approximative de 400m par rapport au rivage).
- Entre Les Lecques et La Madrague, l'importance et l'étendue de l'agglomération saint-cyrienne confèrent au littoral un caractère fortement urbanisé. Aucune co-visibilité particulière n'est à signaler, compte tenu de la topographie plane du site, et les premières voies structurantes s'avèrent relativement éloignés (voie ferrée - environ 1000 m). Ces éléments plaident donc pour limiter les espaces proches du rivage aux ports, aux plages et aux toutes premières rangées de maisons.
- A partir de La Madrague et jusqu'à Bandol, le relief plus important et la co-visibilité impliquent d'étendre à nouveaux la limite des espaces proches du rivage. La présence d'espaces urbanisés (quartiers de la Madrague et de Port d'Alon) d'ampleur plus modérée en comparaison avec le reste de l'agglomération ne justifie pas en effet la possibilité d'exclure ces espaces hors des espaces proches du rivage. Les lignes de crêtes des principaux reliefs ont été utilisés pour déterminés cette limite.

Au sein de ces espaces proches du rivage, en termes de réglementation :

- Aucune extension de l'urbanisation externe (c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine existante) n'est opérée dans le cadre du PLU ;
- L'urbanisation interne de la zone est encadrée afin de limiter la densification à outrance. Des coefficients d'emprise au sol et des interdictions d'édification de nouvelle construction ont été fixés au regard du tissu existant et des caractéristiques environnementales et paysagères.

6. L'EXTENSION DE L'URBANISATION

Plusieurs zones du PLU sont concernées par cette règle d'extension limitée de l'urbanisation et sont, de fait, classées au de zones dans lesquelles la réglementation vise principalement un maintien des formes urbaines existantes, ou interdit toute nouvelle construction, liée à l'habitat.

Les zones réglementaires situées à proximité du littoral de la commune se répartissent en cinq groupes distincts :

- La zone UM dans laquelle seule l'évolution mesurée des constructions existantes est permise (20 m² pour les annexes et 40 m² pour les extensions, hors secteurs soumis au risque incendie) ;
- Le secteur UBc de la MGEN dans lequel seul l'hébergement est autorisé et dont l'emprise au sol réglementaire est fixée à 20% alors que l'emprise au sol existante est de 13% ;
- Le secteur UAb, aux formes urbaines villageoises, dont les emprises au sol sont majoritairement supérieures à 50 %. Dans ce secteur, les emprises ne sont pas règlementées, mais les formes urbaines sont conservées. Il s'agit donc d'un maintien de la continuité des constructions.
- La zone UC : il s'agit de la seule zone, présente à proximité du littoral, autorisant une vraie densification de l'urbanisation. Toutefois les constructions existantes disposent d'une emprise au sol conséquente. La réglementation du PLU révisé ne permet pas d'accroitre significativement la densification du tissu existant. Le classement de la zone UC permet principalement un maintien des formes urbaines existantes.

- Les zones NL, N, NP, UP, les secteurs indicés « f », dans lesquels aucune construction à destination de l'habitat n'est permise.

7. LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont à protéger. A cet effet, le PLU doit prendre en compte la délimitation des espaces remarquables et leur affecter un zonage spécifique dont le règlement devra prendre en compte les dispositions de l'article R.121-5 du Code.

L'article L.121-23 du Code de l'urbanisme précise que : « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

Ainsi, d'après le décret R.121-4 du code de l'urbanisme : « En application de l'article L. 121-23, sont réservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- 3° Les îlots inhabités ;
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/ CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L.332-1 du code de l'environnement ;
- 8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ».

C'est le décret R.121-5 du code de l'urbanisme qui précise la nature et les modalités de réalisation des aménagements légers autorisés à l'article L.121-24 du C.U.

La démarche d'identification et de délimitation des espaces remarquables et caractéristiques doit être conduite à une échelle géographique pertinente et porter sur des ensembles cohérents, en faisant abstraction des limites administratives ou juridiques (point 7 de la circulaire du 10 octobre 1989).

Le SCoT détermine, aux termes de l'article L131-1 du C.U., les espaces naturels remarquables du littoral au titre de l'article L121-23 du C.U. qui se composeront notamment des éléments structurants de la trame verte.



Le socle du réseau vert, bleu et jaune

Les Maurettes — Espace à dominante naturelle

Vallée du Réal Collobrier — Espace à dominante agricole

La Reppe — Cours d'eau principaux

Le SCoT identifie comme espace terrestre remarquable, l'ensemble des espaces naturels inclus dans le site classé de Port d'Alon, offrant les caractéristiques d'un cap boisé, support d'une richesse écologique reconnue et permettant une transition naturelle entre la baie de Bandol et la baie des Lecques. Ces espaces regroupent également des formes géologiques remarquables telles la Galère et la dune éolienne de sable, présentent un intérêt historique et patrimonial (ancienne carrière de gypse). En limite de la commune, est aussi classé en espace naturel remarquable, le secteur agricole de la Garduère, au Nord-Est du site classé de Port d'Alon, pour sa valeur paysagère.

A ces espaces, le SCoT identifie également des sites d'intérêt paysager spécifique telles que les vignes et collines du massif de Port d'Alon offrant un espace de respiration sur le littoral entre Bandol et St Cyr et comportant des caractéristiques géologiques remarquables.

L'identification de ces espaces remarquables, à l'échelle du SCoT, s'appuie ainsi sur :

- Les différents sites inscrits et classés du territoire communal ;
- Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;
- Les sites NATURA 2000 ;
- Les sites du Conservatoire du Littoral.



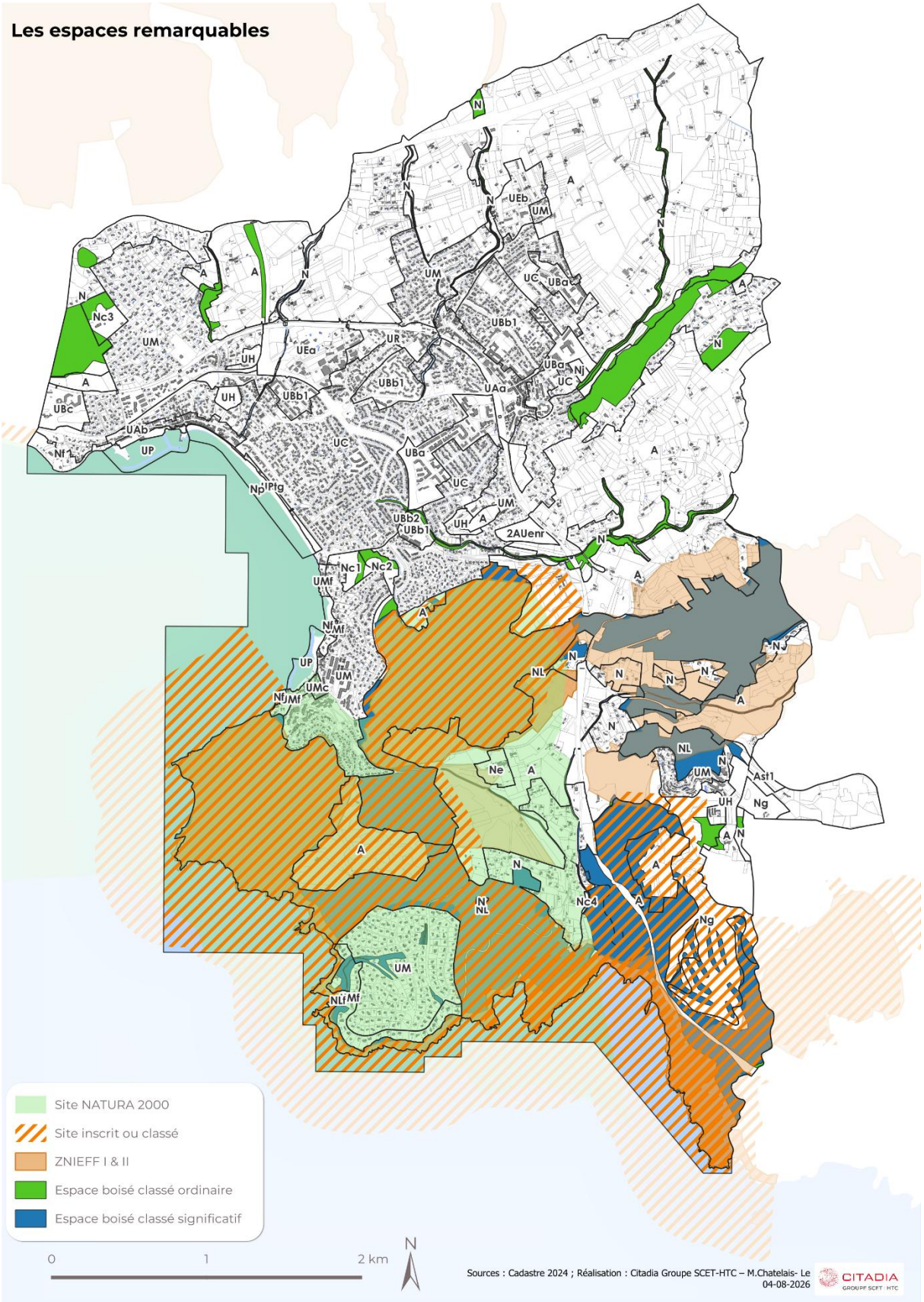
C'est à partir de ce travail d'inventaire et de croisement avec les enjeux environnementaux de la commune, qu'une définition des espaces remarquables a donc été entreprise dans le cadre de la révision du PLU, en conformité avec la législation et le SCoT, et dans le prolongement des espaces identifiés au sein du PLU en vigueur.

Les espaces naturels de la commune disposant d'une sensibilité écologique reconnue (ZNIEFF, Natura 2000, espaces naturels sensibles…), recensée par le SCoT, et définis au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, dont ont été exclus les espaces les plus anthropisés (zone d'habitat diffus avec plusieurs bâtiments autres que participant au fonctionnement naturel du site…) ont été reconnus comme espaces remarquables.

À ce titre, le PLU prévoit la préservation en zone naturelle (NL avec des règles de constructibilité très strictes en l'absence de constructions existantes et N ou secteurs de N avec des règles plus souples lorsque des constructions sont déjà présentes) des massifs boisés situés au Sud et à l'Est de la commune : collines littorales, pointe Grenier, Oratoire St Jean… Les espaces maritimes de la Baie de la Ciotat et des Lecques, la Pointe Fauconnière et la Pointe du Défens, sont également concernés par les règles de la zone NL car situées dans le domaine public maritime.

Le PLU révisé instaure également une nouvelle zone urbaine, à l'interface des zones remarquables notamment, dans laquelle les nouvelles constructions sont interdites. Cette disposition permet de limiter l'impact de l'urbanisation dans ses franges, en cohérence avec le respect du caractère environnementale et paysager du territoire communal et de ses espaces remarquables.

Le présent PLU prévoit également un dernier niveau, essentiel, de protection de ces espaces remarquables, par la conservation en Espaces Boisés Classés (EBC) de l'ensemble des sites appartenant aux « ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune », déjà identifiés au POS et au PLU en vigueur.


Les espaces remarquables
Site NATURA 2000
Site inscrit ou classé
ZNIEFF I & II
Espace boisé classé ordinaire
Espace boisé classé significatif
0
1
2 km
N
Sources : Cadastre 2024 ; Réalisation : Citadia Groupe SCET-HTC – M.Chatelais- Le 04-08-2026
CITADIA
GROUPE SCET - HTC

8. LES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au Plan Local d'Urbanisme des communes littorales de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

L'article L.121-27 place l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 des espaces boisés "ordinaires".

Le PLU de Saint-Cyr-sur-Mer distingue donc deux types d'Espaces Boisés Classés (EBC) :

- Les Espaces Boisés Significatifs classés au titre de l'article L.121-27 du CU, qui correspondent aux espaces boisés inclus dans les espaces naturels remarquables définis dans le chapitre précédent et situés en zone Naturelle Littorale (NL) au PLU et justifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme ;
- Les Espaces Boisés « ordinaires » classés au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme

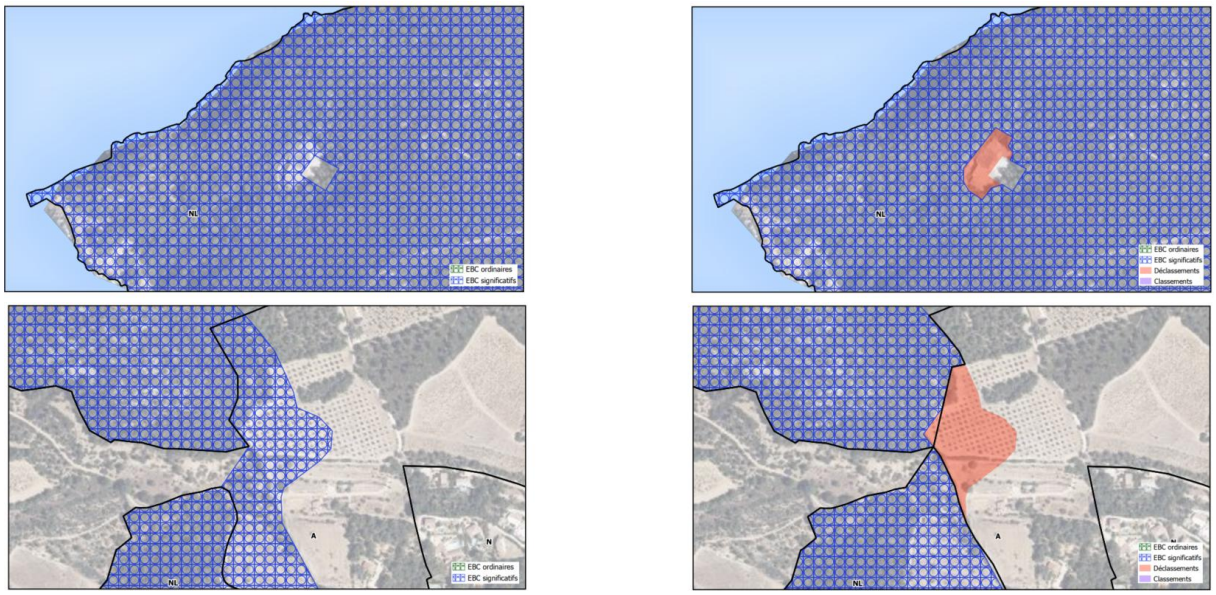
Ainsi, sur les près de 556 ha d'Espaces Boisés Classés que dénombre la commune, à travers son PLU révisé (contre 540 ha au sein du PLU en vigueur), ce sont plus de 489 ha d'EBC qui sont définis comme « significatifs », au sens de la Loi Littoral, soit plus de 88% des espaces boisés. Pour rappel, les EBC couvrent plus de 25% du territoire communal. Les EBC « significatifs », quant à eux, représentent 23% de la commune.

La présente révision du PLU prévoit donc une augmentation de la surface des EBC de près de 17 ha. Cette augmentation concerne principalement les EBC « significatifs ». En effet, bien que les EBC « ordinaires » enregistrent une légère diminution de leur surface (67 ha contre 74 ha), à la suite de plusieurs déclassements consécutifs au projet LNPCA et de création d'une nouvelle cuve d'eau potable au bénéfice de la communauté d'agglomération, la surface des EBC « significatifs » évolue positivement (489 ha contre 466 ha). Cette évolution démontre l'intention communale de préservation de ses espaces caractéristiques, ainsi que le caractère vertueux de cette procédure de révision.

Bien que la surface des EBC évolue positivement, certains déclassements sont opérés sur le territoire. Ils sont compensés par plusieurs classement, localisés notamment au Sud-Est de la commune.

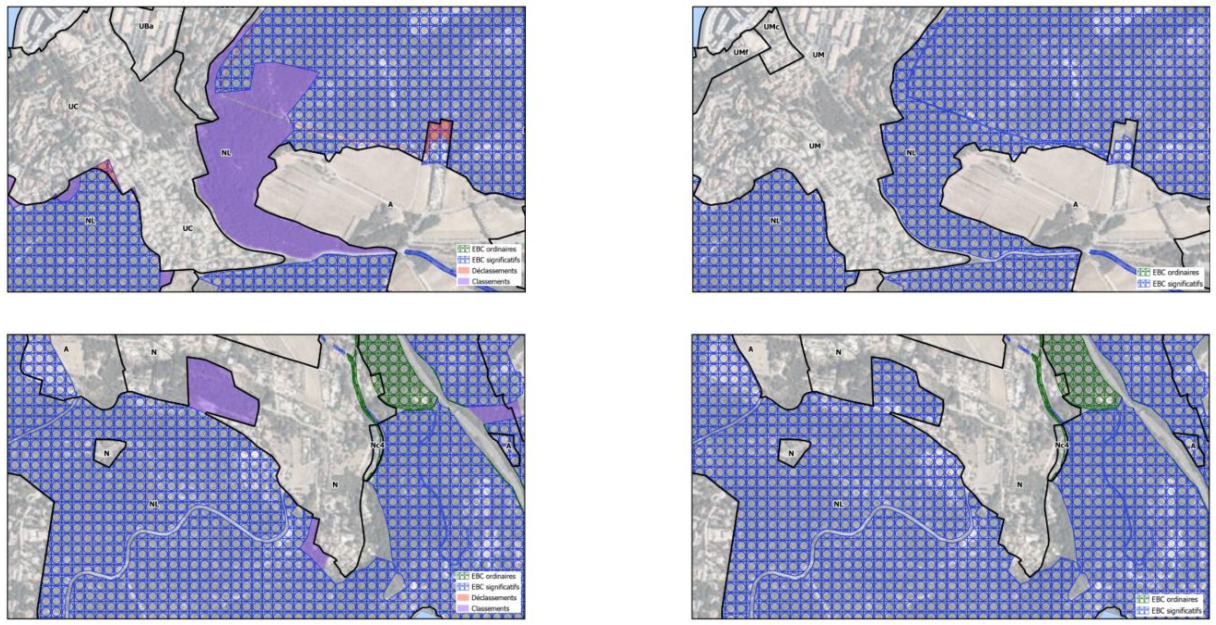
Deux grandes raisons motivent le déclassement de certains EBC existants aux PLU en vigueur :

- Suppression d'erreur manifeste de classement : tous les terrains n'ont pas vocation à devenir boisés, certains sont d'ailleurs déjà bâtis, artificialisés ou cultivés, et certains nécessitent d'être entretenus ou d'être mis en valeur. Dans ce cas, les EBC ne se révèlent pas être les outils de protection les plus adaptés ;
- La concrétisation de projet porté sur le territoire : création de cheminement piétons/cyclable, etc.



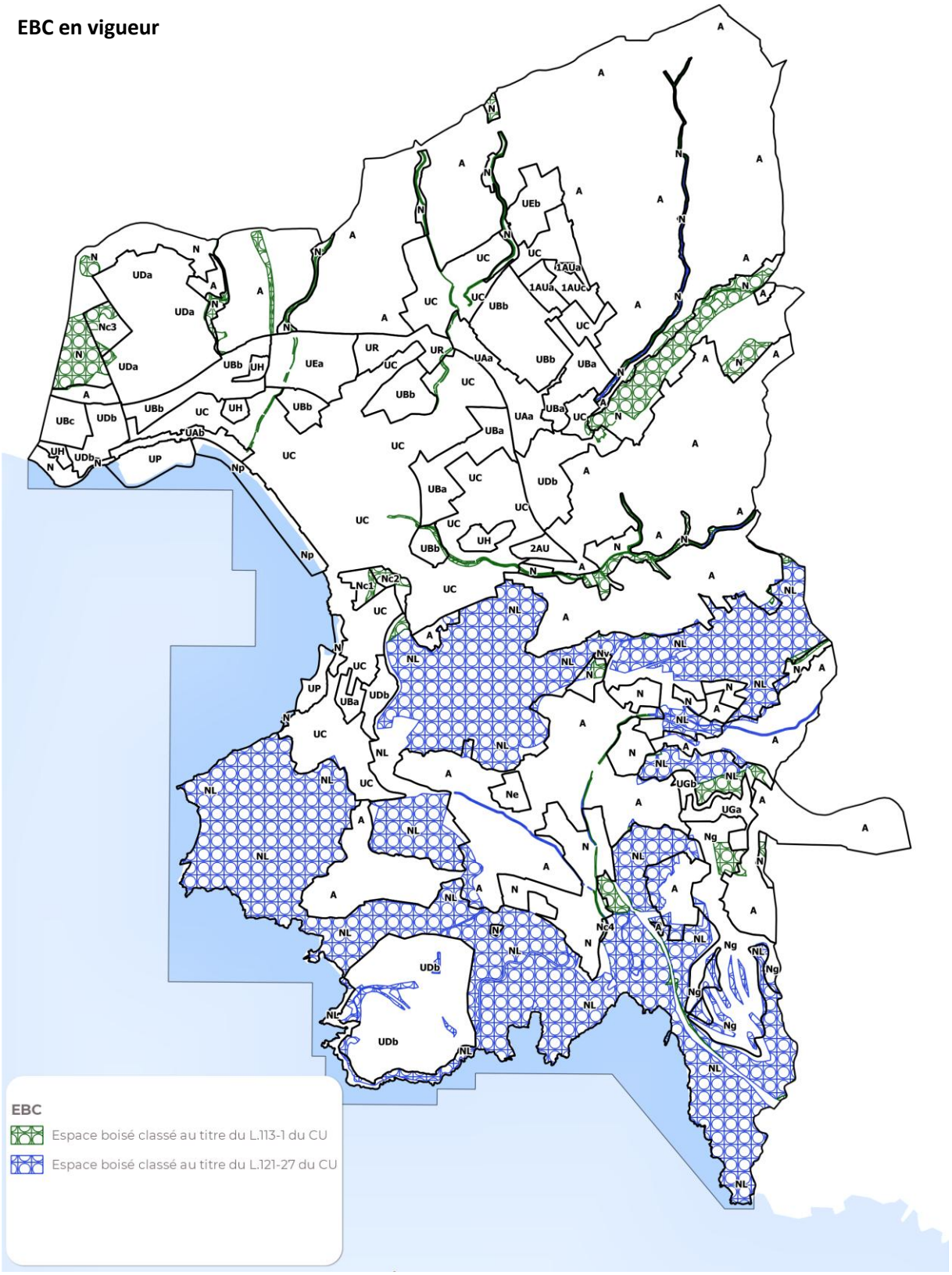
Exemples de déclassements

Les classements nouveaux sont motivés par une identification d'enjeux environnementaux ou paysagers. Ils sont opérés principalement en continuité des EBC existants, en cohérence avec les unités paysagères identifiées sur le territoire. Ils s'inscrivent, majoritairement, en zone NL.

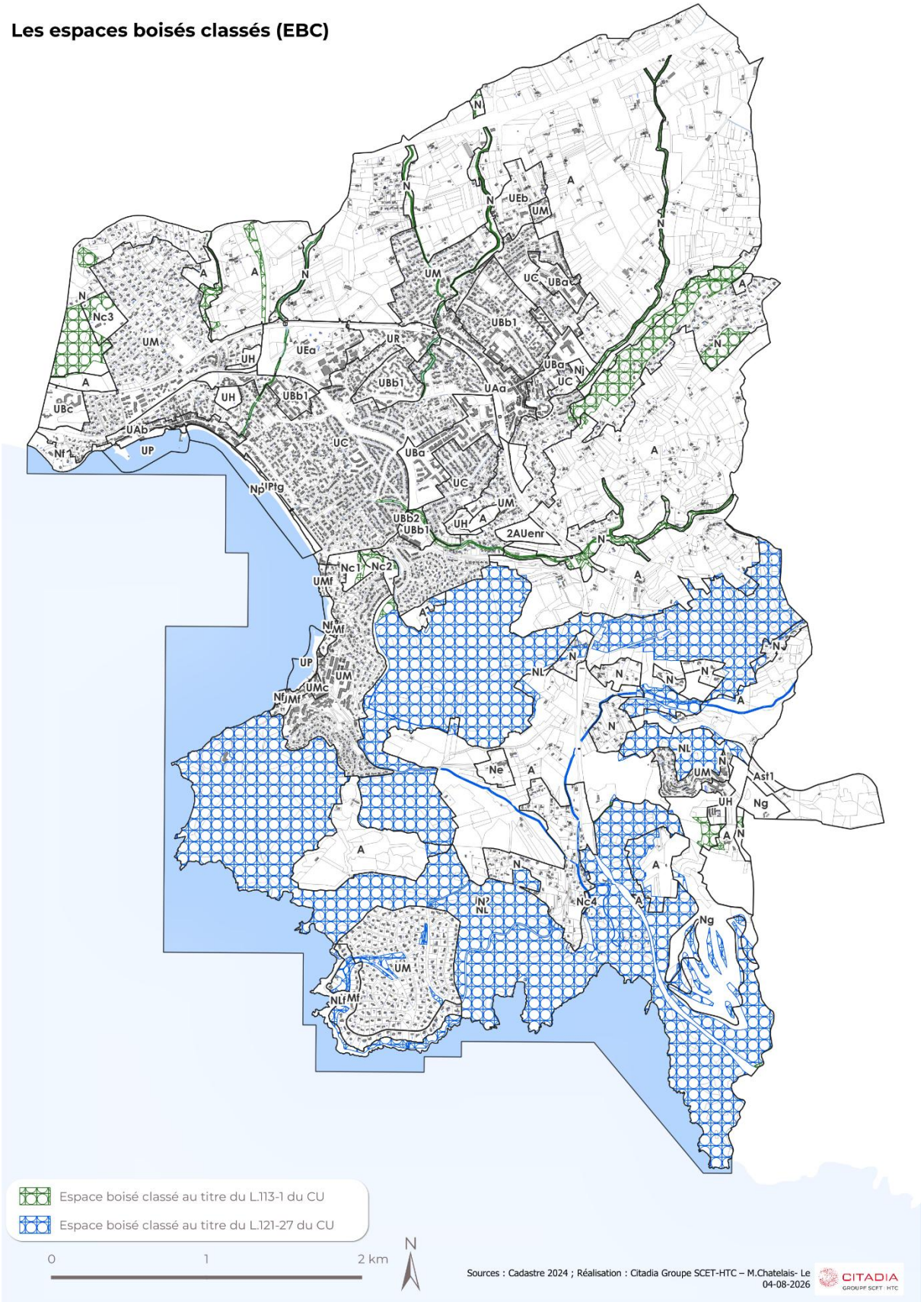


Exemples de classements

EBC en vigueur



Les espaces boisés classés (EBC)



II. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

1. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DE LA REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de la région SUD (Provence Alpes Côte d'Azur), a été approuvé le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et court termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le SRADDET a choisi de suivre trois lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :
   - ✓ Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique ;
   - ✓ Concilier attractivité et aménagement durable du territoire ;
   - ✓ Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource ;
2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :
   - ✓ Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités ;
   - ✓ Mettre en cohérence l'offre de mobilité et stratégie urbaine ;
   - ✓ Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques ;
3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants :
   - ✓ Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires ;
   - ✓ Soutenir les territoires et les populations pour une meilleurs qualité de vie ;
   - ✓ Développer échanges et réciprocités entre territoi

Le PLU de Saint-Cyr-sur-Mer doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses objectifs. (Les objectifs qui ne concernent pas le PLU de Saint-Cyr-sur-Mer, en raison de l'échelle ou de la thématique, ne sont pas abordés dans le tableau suivant).

Lignes directrices 1 - Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Objectif 4 – Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels	Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) met en avant plusieurs orientations stratégiques. Tout d'abord, il vise à valoriser et encourager l'agriculture locale, notamment en préservant les espaces agricoles et en promouvant des cultures à forte valeur ajoutée comme l'AOP viticole et oléicole. Ensuite, il cherche à consolider l'armature commerciale actuelle en limitant le développement commercial dans les secteurs résidentiels, sauf pour les commerces de proximité, afin de renforcer les pôles existants tels que le village, Les Lecques, et la Madrague. De plus, le PADD prévoit de préserver et mettre en valeur les lieux emblématiques de la commune, comme la façade littorale et les espaces naturels, tout en développant un réseau de sentiers de découverte et d'itinéraires cyclables. Enfin, il soutient la diversification des activités touristiques, y compris l'écotourisme et l'œnotourisme, pour maintenir et développer les activités

	hôtelières et touristiques sur le territoire, tout en évitant leur transformation en habitat. Ces orientations visent à renforcer l'attractivité économique et touristique de Saint-Cyr-sur-Mer
Objectif 7 – Consolider les liaisons avec les territoires limitrophes et renforcer l'arc méditerranéen	LA PLU révisé, à travers les orientations et les objectifs du PADD, vise à structurer un véritable pôle d'échange multimodal autour de la future gare, qui sera déplacée vers l'ouest dans le quartier Pradeaux-Gare, en lien avec le projet LNPCA. Ce pôle intégrera des stationnements, des locaux pour vélos, et des arrêts pour les transports en commun, facilitant ainsi les connexions intermodales. De plus, il vise à améliorer le maillage des circulations douces, en développant un réseau de cheminements doux et cyclables entre les différents quartiers et la façade littorale, tout en favorisant le partage de la voirie entre véhicules, cyclistes, et piétons. Ces efforts visent à renforcer la connectivité locale et régionale, en harmonie avec les objectifs de développement durable et de mobilité du SRADDET. Enfin, le PLU insiste sur l'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité des voies d'accès au pôle multimodal, contribuant ainsi à une meilleure intégration avec les territoires voisins et à la consolidation de l'arc méditerranéen.
Objectif 10 – Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous de la ressource en eau	Le projet de PLU intègre l'ensemble des risques naturels au travers de ses pièces graphiques et de son règlement. L'aléa incendie de forêt fait notamment l'objet d'une traduction du risque, avec un règlement rigoureux, élaboré avec les services l'Etat et le SDIS. Le règlement graphique dispose d'une cartographie synthétique des risques et une carte dédiée au risque incendie. De la même manière, le PADD énonce les risques et les nuisances tout en détaillant les pratiques d'aménagement, notamment en limitant l'urbanisation dans les zones soumises aux risques de submersion et d'évolution du littoral. Il met également en avant la nécessité de maîtriser les risques d'inondation par ruissellement pluvial et débordement de cours d'eau, en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les surfaces imperméabilisées. En outre, le PADD insiste sur la renaturation de la ville pour lutter contre les effets du dérèglement climatique, en favorisant la végétalisation des espaces publics et en limitant les îlots de chaleur urbains. Il prévoit également de protéger les grands réservoirs de biodiversité et les cours d'eau, essentiels pour la gestion des ressources en eau. Enfin, le PADD encourage la mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales dans les espaces privés et publics, contribuant ainsi à une gestion durable et équitable de la ressource en eau, en phase avec les objectifs régionaux du SRADDET.
Objectif 11 – Déployer des opérations d'aménagement exemplaires	La commune de Saint-Cyr-sur-Mer s'engage à déployer des opérations d'aménagement exemplaires, en ligne avec l'objectif du SRADDET. Pour ce faire, le PADD met en avant plusieurs initiatives clés. Il prévoit de structurer et de mettre en œuvre la future opération d'aménagement "Pradeaux-Gare" en lien avec le projet de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), en intégrant des liaisons viaires et douces, ainsi que la mixité urbaine et fonctionnelle. Cette opération vise à créer un pôle multimodal

	d'échanges, améliorant ainsi la connectivité et la mobilité au sein de la commune et avec les territoires voisins. De plus, le PLU révisé insiste sur la réalisation d'opérations urbaines géographiquement ciblées et exemplaires en termes de mixité urbaine, notamment dans des secteurs stratégiques comme le triangle formé par le chemin des Pradeaux, la gare, et l'avenue des Lecques. Ces opérations visent à favoriser un renouvellement urbain encadré, en préservant les quartiers emblématiques et en soutenant la diversification des aménagements futurs pour répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, et d'équipements publics. Enfin, le PADD encourage la transition énergétique en promouvant l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, tout en veillant à l'intégration urbaine et paysagère des projets. Ces orientations visent à créer des aménagements durables et résilients, répondant aux exigences de qualité et d'exemplarité fixées par le SRADDET.
Objectif 12 – Diminuer la consommation totale d'énergie primaire	Le PLU, et son PADD, mettent un accent particulier sur la transition énergétique en promouvant l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables. Cela inclut l'adoption d'une architecture bioclimatique, l'utilisation de la géothermie et de l'énergie solaire, ainsi que l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le PADD encourage également le développement d'écoquartiers, où l'intégration urbaine et paysagère des projets énergétiques est une priorité. En favorisant des opérations d'aménagement exemplaires en termes de mixité urbaine et de densification encadrée, le PADD vise à optimiser l'utilisation des ressources foncières et énergétiques. De plus, le PADD soutient le développement des communications numériques, ce qui peut réduire les déplacements grâce au télétravail, contribuant ainsi à une diminution de la consommation énergétique liée aux transports. Enfin, en améliorant le maillage des circulations douces et en favorisant les modes de transport alternatifs à la voiture, le PADD contribue à réduire la dépendance aux énergies fossiles, en phase avec les objectifs régionaux de réduction de la consommation d'énergie primaire.
Objectif 13 – Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant	Le PLU prévoit, à travers sa réglementation (règlement et OAP), de protéger les grands réservoirs de biodiversité, tels que les collines littorales et les zones tampon en lisière des espaces agricoles, ainsi que les cours d'eau et leurs ripisylves. A travers l'instauration d'une OAP thématique, le document d'urbanisme révisé insiste également sur la nécessité de conforter la trame verte urbaine en renforçant les alignements d'arbres, en végétalisant les espaces publics, et en limitant l'imperméabilisation des sols. En favorisant la renaturation de la ville et en intégrant des espaces verts dans les opérations d'aménagement, le PADD vise à améliorer la qualité environnementale et paysagère du territoire.

	De plus, le PLU encourage la protection des terres agricoles et la valorisation des cultures locales, contribuant ainsi à la préservation de la biodiversité et à la promotion de pratiques agricoles durables. Enfin, en mettant en valeur la façade littorale et maritime, le PLU soutient la création d'un environnement riche en biodiversité, tout en favorisant l'écotourisme et les activités respectueuses de l'environnement. Ces initiatives visent à intégrer la biodiversité comme un élément central du développement durable de Saint-Cyr-sur-Mer.
Objectif 14 – Préserver les ressources souterraines, les milieux aquatiques et les zones humides	Le PLU vise à protéger les captages d'eau potable par des périmètres de protection spécifiques, limitant l'utilisation d'intrants chimiques et nécessitant des études hydro-géomorphologiques pour tout prélèvement d'eau. Les cours d'eau et leurs ripisylves sont préservés par des zones tampons et des mesures de semi-perméabilité, tandis que les zones humides sont protégées par des dispositions visant à éviter leur obstruction et à favoriser la continuité écologique. La commune encourage également la gestion écologique des berges et la sensibilisation des habitants à la préservation des milieux aquatiques. En outre, le PLU promeut la renaturation des espaces urbains par la désimperméabilisation des sols et la végétalisation, tout en préservant les espaces agricoles et naturels en périphérie urbaine pour maintenir leur rôle écologique et paysager. Les lisières urbaines sont aménagées pour assurer une transition douce entre les zones urbaines et les espaces naturels ou agricoles, renforçant ainsi les continuités écologiques et la biodiversité locale.
Objectifs 15 – Préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestres, littoral et marin	Le PLU vise à protéger les espaces naturels et agricoles, qui jouent un rôle crucial dans le maintien de la biodiversité, en limitant l'urbanisation dans ces zones et en favorisant des pratiques agricoles durables. La commune encourage la renaturation de la ville pour lutter contre les effets du dérèglement climatique et améliorer la qualité environnementale, notamment par la végétalisation des espaces publics et la création de continuités écologiques. Les milieux aquatiques et humides sont préservés grâce à des mesures de protection des cours d'eau et des zones tampons, assurant ainsi la continuité écologique et la préservation des habitats naturels. De plus, le PLU met en avant la valorisation des lisières urbaines et des franges bâties pour créer des transitions douces entre les zones urbaines et les espaces naturels, favorisant ainsi la biodiversité. Enfin, la commune s'engage à protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, agricole et historique, tout en intégrant des exigences environnementales dans les projets de construction pour garantir un développement urbain respectueux de l'environnement.
Objectif 16 – Favoriser une gestion durable et dynamique de la forêt	Le PLU intègre plusieurs mesures visant à protéger et valoriser les zones boisées, notamment en identifiant les espaces remarquables du territoire, au sens de la Loi Littoral. Le PLU propose notamment le classement en EBC significatifs de près de 600 ha d'espaces boisés. En outre, la commune s'engage à préserver les espaces forestiers existants en limitant l'urbanisation dans ces zones et en

	promouvant des pratiques de gestion forestière durable. Cela inclut la protection des arbres et des boisements, ainsi que la création de continuités écologiques à travers des alignements d'arbres et des espaces verts. Le PLU encourage également la renaturation des espaces urbains par la végétalisation des zones publiques et privées, favorisant ainsi la biodiversité et améliorant la qualité de vie des habitants. De plus, la commune met en place des mesures pour sensibiliser les habitants à l'importance de la préservation des forêts et promeut des initiatives locales visant à restaurer et à entretenir les espaces boisés. En intégrant ces principes, Saint-Cyr-sur-Mer vise à maintenir un équilibre harmonieux entre développement urbain et conservation des ressources naturelles, tout en renforçant la résilience écologique du territoire.
Objectif 17 – Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants	La commune s'engage à protéger et valoriser les paysages naturels et agricoles, qui constituent une part essentielle de l'identité locale, en limitant l'urbanisation dans ces zones et en favorisant des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement. Le PLU met également l'accent sur la renaturation des espaces urbains par la végétalisation des zones publiques et privées, créant ainsi des environnements plus agréables et sains pour les habitants. La préservation des parcs urbains et des jardins partagés est également une priorité, offrant des espaces de détente et de loisirs qui renforcent le lien social. De plus, la commune promeut l'amélioration des espaces publics pour les rendre plus accessibles et sécurisés, notamment pour les personnes à mobilité réduite, tout en favorisant les mobilités douces pour réduire l'impact environnemental. En intégrant ces principes, Saint-Cyr-sur-Mer vise à maintenir un cadre de vie de qualité, harmonieux et respectueux des identités paysagères locales, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de ses habitants.
Objectif 18 – Accompagner la transition vers de nouveaux modes de productions et de consommation agricoles et alimentaires	Dans le cadre de son PLU, la commune promeut des pratiques agricoles durables et respectueuses de l'environnement, telles que l'agriculture biologique ou raisonnée, en limitant l'utilisation d'intrants chimiques et en favorisant la certification environnementale des exploitations. Le PLU prévoit également de protéger les terres agricoles, notamment celles portant le label AOC Bandol et Côtes de Provence, en limitant l'urbanisation dans ces zones et en valorisant ces espaces comme des vitrines des cultures locales. En outre, la commune encourage le développement de circuits courts et de marchés locaux pour favoriser la consommation de produits agricoles de proximité, réduisant ainsi l'empreinte carbone liée au transport des denrées alimentaires. En intégrant ces principes, Saint-Cyr-sur-Mer vise à soutenir une transition vers des systèmes alimentaires plus durables, tout en renforçant l'économie locale et en préservant la biodiversité et les paysages ruraux.

Objectif 20 – Accompagner le développement de « territoires intelligents » avec des services numériques utiles aux habitants, aux visiteurs et aux entreprises	La commune met en œuvre plusieurs initiatives clés. Elle s'engage à améliorer l'accessibilité numérique en développant des infrastructures de communication modernes, telles que la fibre optique et les réseaux sans fil, afin de garantir une connectivité rapide et fiable pour tous. Le PLU encourage également l'utilisation de technologies numériques pour optimiser la gestion des ressources urbaines, comme les systèmes de gestion intelligente de l'énergie et de l'eau, contribuant ainsi à une utilisation plus durable et efficace des ressources. En outre, le règlement du PLU précise que les nouvelles constructions, notamment d'aménagement d'ensemble, doivent mettre en place des infrastructures pour prévoir le raccordement au très haut débit. De plus, la commune promeut le développement de plateformes numériques pour faciliter l'accès aux services publics et privés, améliorant ainsi la qualité de vie des résidents et l'expérience des visiteurs. En intégrant ces principes, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer un environnement urbain connecté et innovant, capable de répondre aux besoins actuels et futurs de ses habitants et de ses entreprises, tout en renforçant son attractivité économique et touristique.
Objectif 21 – Améliorer la qualité de l'air et préserver la santé de la population	La commune s'engage à promouvoir des modes de transport durables et à réduire la dépendance aux véhicules motorisés en développant des infrastructures pour les mobilités douces, telles que les pistes cyclables et les voies piétonnes, favorisant ainsi une diminution des émissions polluantes. Pour ce faire de nombreux emplacements réservés sont maintenus et étendus. Ils permettent ainsi d'adapter les infrastructures de communication aux modes doux et actifs. Le PLU encourage également la végétalisation des espaces urbains, y compris les toitures et les façades végétalisées, pour améliorer la qualité de l'air en capturant les polluants atmosphériques et en réduisant les îlots de chaleur urbains. La commune met en place des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, contribuant ainsi à la réduction des polluants transportés par les eaux de ruissellement. En outre, le PLU soutient l'utilisation de matériaux de construction écologiques et la mise en œuvre de pratiques de construction durables pour minimiser l'impact environnemental des nouvelles constructions. En intégrant ces principes, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer un environnement urbain sain et résilient, protégeant ainsi la santé de ses habitants tout en améliorant la qualité de vie.

Objectif 23 - Faciliter tous les types de reports de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables	La commune développe des infrastructures pour les mobilités douces, telles que des pistes cyclables et des voies piétonnes sécurisées, afin d'encourager les déplacements à vélo et à pied, à travers notamment la mise en place d'emplacements réservés dédiés. Le PLU prévoit également l'aménagement de pôles d'échanges multimodaux, notamment autour de la gare, pour favoriser l'interconnexion entre les différents modes de transport, y compris les transports en commun, les vélos et les voitures partagées. La commune promeut le télétravail et les espaces de coworking pour réduire les déplacements quotidiens, tout en améliorant l'accessibilité des transports publics pour les rendre plus attractifs et efficaces. En intégrant ces mesures, Saint-Cyr-sur-Mer vise à réduire la dépendance à la voiture individuelle, à diminuer les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de vie de ses habitants grâce à des solutions de mobilité plus durables et inclusives.
Ligne directrice 2 : Maitriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Objectif 29 – Soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité	Les documents du PLU favorisent le développement de pôles multifonctionnels au sein des quartiers, intégrant des services de proximité tels que des commerces, des équipements publics et des espaces de coworking, afin de répondre aux besoins quotidiens des résidents. Le zonage réglementaire prévoit ainsi un linéaire d'interdiction de changement de destination des linéaires commerciaux, empêchant tout changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en faveur de la mixité fonctionnelle de certains quartiers. Le PLU encourage également la mixité fonctionnelle en prévoyant des zones où cohabitent logements, activités économiques et services, ce qui permet de réduire les déplacements et de dynamiser la vie locale. La commune soutient la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs en améliorant leur accessibilité et en y intégrant des espaces publics de qualité, favorisant ainsi les interactions sociales et économiques. En intégrant ces principes, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer des espaces de vie équilibrés et attractifs, où les habitants peuvent accéder facilement aux services et aux opportunités, tout en renforçant le tissu social et économique local.
Objectif 34 – Préserver la qualité des espaces ruraux et naturels et l'accès aux services dans les centres locaux et de proximité	A travers ses dispositions réglementaires, la commune s'engage à protéger les espaces agricoles et naturels en limitant l'urbanisation dans ces zones, favorisant ainsi la préservation des paysages ruraux et des écosystèmes locaux. Le PLU encourage également des pratiques agricoles durables et la valorisation des productions locales, soutenant ainsi l'économie rurale. Parallèlement, la commune met en œuvre des stratégies pour renforcer les services de proximité dans les centres locaux, en développant des infrastructures et des équipements publics accessibles à tous. Cela inclut la création de pôles multifonctionnels intégrant des commerces, des services de santé, et des espaces

	communautaires, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants. En intégrant ces principes, Saint-Cyr-sur-Mer vise à maintenir un équilibre harmonieux entre la préservation des espaces naturels et le développement de services essentiels, améliorant ainsi la qualité de vie dans les zones rurales et périurbaines.
Objectif 35 – Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport	Le PLU prévoit de renforcer le renouvellement urbain en renforçant les centralités urbaines, notamment à travers le projet Pradeaux-Gare, qui joue un rôle crucial dans la dynamisation du territoire. Ce projet vise à créer un pôle multimodal d'échanges autour de la future gare, en lien avec la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA). Ce pôle intégrera des infrastructures de transport variées, telles que des stationnements, des locaux pour vélos, et des arrêts pour les transports en commun, facilitant ainsi les connexions intermodales. A cet effet, le secteur bénéficie, en plus d'une OAP dédiée, d'une zone à part entière (UR) qui permet et encadre son renouvellement. Ce développement vise à optimiser le potentiel foncier en créant des logements et des espaces commerciaux et tertiaires, tout en sécurisant les mobilités piétonnes, cyclables et automobiles. En outre, le projet inclut la requalification des voies internes et externes pour les adapter au trafic, ainsi que la mise en place de cheminements doux pour favoriser les déplacements non motorisés. La commune s'engage également à intégrer des exigences environnementales dans les projets de construction, en promouvant une architecture bioclimatique et l'utilisation d'énergies renouvelables. En intégrant ces initiatives, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer une centralité urbaine cohérente et durable, où l'urbanisme et les transports sont harmonieusement intégrés pour améliorer la qualité de vie des habitants et l'efficacité des déplacements. Le projet Pradeaux-Gare est un exemple concret de la volonté de la commune de renforcer le renouvellement urbain tout en assurant une cohérence entre les infrastructures de transport et le développement urbain.
Objectif 36 – Réinvestir les centres-villes et centres bourgs par des stratégies intégrées	La commune favorise la revitalisation des centres urbains en promouvant la mixité fonctionnelle, intégrant des logements, des commerces, des services et des équipements publics au sein de ces zones. Cela permet de créer des espaces de vie dynamiques et attractifs, répondant aux besoins quotidiens des habitants et réduisant la nécessité de déplacements. A ce titre, des prescriptions graphiques ont été mises en place afin de restreindre les changements de destinations des rez-de-chaussée commerciaux, notamment au sein du centre ancien et des noyaux villageois (Les Lecques). En outre, Saint-Cyr-sur-Mer soutient les initiatives locales visant à préserver et à valoriser le patrimoine architectural et culturel des centres-villes, renforçant ainsi l'identité locale et l'attractivité touristique. En intégrant ces stratégies, la commune vise à créer des centres urbains vivants et résilients, où les habitants peuvent

	bénéficier d'un cadre de vie de qualité tout en soutenant le développement économique local.
Objectif 37 – Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville	A travers son PADD et ses pièces opposables la commune s'engage à améliorer les espaces publics en les rendant plus accessibles, sécurisés et agréables pour tous les usagers. Cela inclut la création de places publiques, de parcs et de jardins partagés qui servent de lieux de rencontre et de détente, renforçant ainsi le lien social. La commune promeut également, au sein de son OAP « Nature en ville » entre autres, la végétalisation des espaces urbains, en intégrant des éléments naturels tels que des arbres, des alignements d'arbres, des parcs et des jardins publics. Ces initiatives visent à améliorer la qualité de vie des habitants en offrant des espaces verts qui favorisent le bien-être et la santé. En outre, le PLU encourage la désimperméabilisation des sols et la création de continuités écologiques à travers des espaces verts connectés, ce qui contribue à la préservation de la biodiversité et à l'amélioration du cadre de vie urbain. Le projet Pradeaux-Gare est un exemple concret de cette démarche, avec la création d'un pôle multimodal intégrant des espaces publics de qualité et des aménagements paysagers. En intégrant ces principes, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer un environnement urbain où la nature et les espaces publics de qualité sont au cœur du développement, offrant ainsi un cadre de vie harmonieux et résilient pour ses habitants.
Objectif 39 – Fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux	La commune développe des infrastructures qui facilitent les connexions entre différents modes de transport, rendant ainsi les déplacements plus fluides et durables. Un exemple phare de cette initiative est le projet Pradeaux-Gare, qui vise à créer un pôle multimodal autour de la future gare, en lien avec la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA). Ce pôle intégrera des stationnements, des locaux pour vélos, et des arrêts pour les transports en commun, offrant ainsi une interface efficace entre les trains, les bus, les vélos et les voitures. En améliorant l'accessibilité et la sécurité des différents modes de transport, ce projet favorise une mobilité plus durable et réduit la dépendance à la voiture individuelle. La commune s'engage également à améliorer les infrastructures de transport existantes et à développer de nouvelles liaisons pour les mobilités douces, telles que les pistes cyclables et les voies piétonnes. Ces initiatives visent à encourager les habitants et les visiteurs à adopter des modes de déplacement alternatifs, contribuant ainsi à une réduction des émissions de gaz à effet de serre et à une amélioration de la qualité de l'air. La commune de Saint-Cyr-sur-Mer vise ainsi à créer un réseau de transport interconnecté et efficace, où les pôles d'échanges multimodaux jouent un rôle central dans la promotion de la mobilité durable et dans l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Objectif 40 – Renforcer la convergence entre réseaux et services, en lien avec la stratégie urbaine régionale	La commune met en œuvre des initiatives visant à intégrer harmonieusement les infrastructures de transport et les services urbains, afin de créer un environnement connecté et efficace. Le projet Pradeaux-Gare prévoit ainsi la création d'un pôle d'échanges multimodal autour de la future gare. Ce pôle est conçu pour optimiser les connexions entre les différents modes de transport, tels que les trains, les bus, les vélos et les voitures, tout en intégrant des services urbains essentiels comme les commerces et les bureaux, etc. En favorisant cette convergence, le projet vise à améliorer l'accessibilité et la mobilité des habitants et des visiteurs, tout en soutenant le développement économique local. La commune s'engage également à améliorer les infrastructures numériques pour soutenir les services en ligne et les technologies intelligentes, facilitant ainsi l'accès aux informations et aux services publics.
Objectif 44 – Accélérer la réalisation de La Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur	La commune s'engage activement dans le projet Pradeaux-Gare, qui prévoit la création d'un pôle multimodal autour de la future gare. Ce pôle est conçu pour intégrer la LNPCA, en offrant des connexions efficaces entre les trains, les bus, les vélos et les voitures. En optimisant les infrastructures de transport et en favorisant l'intermodalité, ce projet vise à fluidifier les déplacements et à réduire les émissions de gaz à effet de serre. La révision générale du PLU intègre l'ensemble des modifications initiées par la déclaration d'utilité publique. En outre, la commune collabore avec les autorités régionales et les partenaires locaux pour faciliter la mise en œuvre de la LNPCA, en assurant une coordination efficace et en surmontant les obstacles potentiels.
Objectif 47 – Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces	La commune favorise le renouvellement urbain en densifiant les zones déjà urbanisées plutôt que d'étendre l'urbanisation sur de nouvelles terres, ce qui permet de préserver les espaces naturels et agricoles environnants. Une seule zone à urbaniser est maintenue dans le cadre de la révision du PLU. Cette dernière est liée au développement des énergies renouvelables au sol. Par ailleurs, le zonage révisé instaure une nouvelle zone UR, dans laquelle seule l'évolution des constructions existantes est permise. Le projet Pradeaux-Gare illustre cette démarche en transformant un quartier existant en un pôle multimodal et en un centre urbain dynamique. En intégrant des logements, des commerces et des services dans un espace limité, ce projet optimise l'utilisation du sol et réduit la pression sur les terres non urbanisées. La commune encourage également la mixité fonctionnelle, en créant des quartiers où cohabitent logements, activités économiques et équipements publics, ce qui permet de réduire les besoins en déplacements et de renforcer la cohésion sociale. En outre, le PLU met en avant des pratiques de construction durable et l'utilisation de matériaux écologiques pour minimiser l'impact environnemental des nouvelles constructions. In-fine, la commune tend à créer un environnement urbain compact, durable et résilient, où la préservation des espaces

	naturels et agricoles est une priorité, tout en répondant aux besoins de développement de la commune.
Objectif 48 – Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional	La commune vise une protection des espaces naturels et agricoles en limitant l'urbanisation dans ces zones, favorisant ainsi la préservation des paysages ruraux et des écosystèmes locaux. Le zonage révisé instaure comprend également une zone réglementaire à l'interface des espaces agricoles et naturels, limitant l'impact de l'urbanisation sur ces derniers et les paysages. Par ailleurs, le PLU encourage des pratiques agricoles durables et la valorisation des productions locales, soutenant ainsi l'économie rurale et la biodiversité. La commune met également en œuvre des initiatives pour renforcer la trame verte et bleue, en créant des continuités écologiques à travers des espaces verts connectés et en protégeant les cours d'eau et les zones humides. Le PLU comprend une OAP « Nature en Ville » qui vise à maintenir et développer les espaces naturels et paysager au sein de l'enveloppe urbaine tout en renforçant la trame verte et bleue. Saint-Cyr-sur-Mer vise à maintenir un équilibre harmonieux entre développement urbain et préservation des ressources naturelles, tout en renforçant l'identité paysagère régionale et en soutenant une agriculture durable et respectueuse de l'environnement.
Objectif 49 – Préserver le potentiel de production agricole régional	La commune s'engage à protéger les terres agricoles en limitant l'urbanisation dans ces zones, et en périphérie, favorisant ainsi la préservation des espaces de production agricole et des paysages ruraux. Le PLU encourage les pratiques agricoles durables et la valorisation des productions locales, telles que les cultures labellisées AOC Bandol et Côtes de Provence, soutenant ainsi l'économie rurale et la biodiversité. La commune met également en place des initiatives pour promouvoir l'agriculture biologique ou raisonnée, en limitant l'utilisation d'intrants chimiques et en favorisant la certification environnementale des exploitations. En intégrant ces principes, la commune cherche à maintenir un équilibre harmonieux entre développement urbain et préservation des ressources agricoles, tout en soutenant une agriculture durable et respectueuse de l'environnement. Ces efforts contribuent à garantir la pérennité des activités agricoles locales et à renforcer l'identité rurale de la région.
Objectif 50 – Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire	La commune, à travers son PLU révisé, vise à préserver et à renforcer les continuités écologiques en protégeant les espaces naturels et agricoles, et en créant des corridors écologiques qui permettent la circulation de la faune et de la flore. Les espaces remarquables identifiés au sein du PLU reprennent la trame verte et bleue régionale et s'appuie sur les espaces sensibles définis dans l'ensemble des documents supra-territoriaux. Le PLU encourage par ailleurs la végétalisation des espaces urbains, y compris les toitures et les façades végétalisées, pour améliorer la biodiversité et la qualité de l'air. Le projet Pradeaux-Gare illustre cette démarche en intégrant des aménagements paysagers de qualité et en favorisant la création de continuités écologiques à travers des espaces verts connectés.

	La commune met également en place des mesures pour protéger les cours d'eau et les zones humides, dans l'ensemble de ses pièces opposables, essentiels pour la biodiversité locale. En intégrant ces principes, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer un environnement urbain où la nature et les continuités écologiques sont au cœur du développement, offrant ainsi un cadre de vie harmonieux et résilient pour ses habitants, tout en soutenant la biodiversité régionale.
Objectif 51 – Assurer les liaisons écologiques au sein du territoire régional et avec les régions voisines	La commune cherche à protéger et à améliorer les corridors écologiques, qui permettent la circulation de la faune et de la flore entre les différents habitats naturels. Cela inclut la préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que la création de zones tampons et de passages pour la faune le long des infrastructures de transport. Le PLU encourage la végétalisation des espaces urbains et la désimperméabilisation des sols pour favoriser la biodiversité et améliorer la connectivité écologique, notamment à travers son OAP « Nature en Ville ». L'OAP intègre des aménagements paysagers de qualité et des espaces verts connectés, contribuant ainsi à la création de continuités écologiques au sein du territoire. La commune collabore également avec les régions voisines pour assurer la cohérence des politiques de protection de la biodiversité et pour renforcer les liaisons écologiques à l'échelle régionale. La commune cherche à créer un réseau écologique robuste et interconnecté, soutenant ainsi la biodiversité et la résilience environnementale de la région.
Ligne directrice 3 : Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants	
Objectif 52 – Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale	La ville de Saint-Cyr favorise le développement de logements diversifiés et abordables, répondant ainsi aux besoins de différentes catégories de population, y compris les jeunes, les familles et les personnes âgées. Le projet Pradeaux-Gare démontre cette démarche en intégrant des logements, des commerces et des services dans un espace dynamique et bien connecté, renforçant ainsi l'attractivité du centre-ville. A travers son scénario démographie, en compatibilité avec le SCoT, la commune attend une hausse de sa population de l'ordre de 670 habitants. Pour ce faire, les dispositions réglementaires de son PLU sont calibrées afin de permettre l'édification de près de 780 nouveaux logements, dont 357 dédiés à l'accueil de nouveaux résidents. La commune s'engage également à améliorer la qualité de vie en développant des infrastructures de transport durables, des espaces publics de qualité et des services de proximité. En favorisant la mixité fonctionnelle et en créant des quartiers vivants et inclusifs, Saint-Cyr-sur-Mer vise à attirer de nouveaux résidents tout en répondant aux besoins de sa population existante. En intégrant ces principes, la commune contribue à l'ambition démographique régionale en offrant un cadre de vie attractif et

	résilient, soutenant ainsi le développement démographique et économique de la région.
Objectif 57 – Promouvoir la mise en tourisme des territoire	La commune favorise le développement d'infrastructures touristiques de qualité, telles que des hébergements variés, des espaces de loisirs et des équipements culturels, pour répondre aux attentes des touristes. Le projet Pradeaux-Gare, par exemple, contribue à cette dynamique en créant un pôle multimodal qui facilite l'accès des visiteurs et améliore la mobilité au sein de la commune. Le règlement comprend une zone dédiée à l'hébergement hôtelier et un secteur encadrant le développement des campings, afin de conforter ces espaces et favoriser leur attractivité. La commune met également en avant ses espaces naturels et agricoles, en les préservant et en les intégrant dans des circuits touristiques, tels que des sentiers de randonnée ou des itinéraires cyclables. En promouvant des activités de plein air et en valorisant son patrimoine, Saint-Cyr-sur-Mer vise à offrir une expérience touristique riche et authentique. En intégrant ces initiatives, la commune cherche à renforcer son attractivité touristique, à soutenir les activités économiques locales et à offrir un cadre de vie agréable pour ses habitants et ses visiteurs.
Objectif 59 – Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits	La commune encourage la diversification de l'offre de logements en développant la construction de logements sociaux, intermédiaires et abordables, répondant ainsi aux besoins de différentes catégories de population, y compris les jeunes, les familles et les personnes âgées. Le PLU prévoit également des mesures pour faciliter l'accession à la propriété, notamment par des dispositifs d'aide financière et des programmes de logements aidés. La commune s'engage à améliorer la qualité et la localisation des logements, en intégrant des logements dans des quartiers bien desservis par les transports et les services, tels que le projet Pradeaux-Gare. La commune cherche ainsi à offrir un cadre de vie inclusif et adapté aux besoins et aux aspirations de ses habitants, soutenant ainsi le développement social et économique de la commune.
Objectif 61 – Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population	La commune favorise la diversité des logements en encourageant la construction de logements sociaux, intermédiaires et adaptés aux personnes âgées, garantissant ainsi un accès équitable au logement pour toutes les catégories de population. Le PLU prévoit également des aménagements urbains inclusifs, tels que des espaces publics accessibles et des équipements partagés, pour renforcer le lien social et la cohésion entre les générations. La commune met en place des infrastructures et des services adaptés aux besoins des jeunes et des personnes âgées, comme des espaces de coworking, des crèches, des maisons de retraite et des centres de loisirs.

Objectif 62 – Conforter la cohésion sociale	La commune favorise la mixité sociale et intergénérationnelle en développant des quartiers inclusifs où cohabitent différentes catégories de population. Cela inclut la construction de logements diversifiés, accessibles à tous les revenus, ainsi que la création d'espaces publics partagés qui encouragent les interactions entre les habitants. Le PLU met également l'accent sur le développement de services et d'équipements de proximité, tels que des centres communautaires, des espaces de coworking, et des infrastructures culturelles et sportives. Ces initiatives visent à renforcer le lien social et à offrir des opportunités de participation active à la vie locale. Le projet Pradeaux-Gare est un exemple concret de cette démarche, en intégrant des logements, des commerces et des services dans un environnement urbain dynamique et connecté. En créant un espace où les habitants peuvent vivre, travailler et se divertir, ce projet contribue à renforcer la cohésion sociale et à améliorer la qualité de vie des résidents.

2. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) PROVENCE MEDITERRANEE

Au titre de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale. Le rapport de présentation doit donc justifier de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCoT.

Saint-Cyr-sur-Mer appartient au SCoT Provence Méditerranée, qui comprend 32 communes réparties comme suit dans différentes intercommunalités :

- Les communes de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (Carqueiranne, Toulon, Hyères, Le Revest-les-Eaux, La Valette, La Garde, Le Pradet, Saint-Mandrier-sur-Mer, Ollioules, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer et la Crau)
- Les communes de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (Solliès-Pont, Belgentier, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, La Farlède)
- Les communes de la Communauté de d'Agglomération Sud Sainte Baume (Evenos, Riboux, Le Castellet, Signes, Le Beausset, Saint-Cyr-sur-Mer, La Cadière d'Azur, Bandol, Sanary)
- Les communes de la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures (Bormes-les-Mimosas, Collobrières, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var, Cuers, le Lavandou)

Le périmètre du SCoT Provence Méditerranée s'étend ainsi sur 125 286 hectares, de la mer Méditerranée à l'arrière-pays, et accueille une population de plus de 560 000 habitants. La révision du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT PM) a été approuvée le 6 septembre 2019, et est en cours de révision.

La SCoT Provence Méditerranée permet d'organiser et d'améliorer au niveau intercommunal le fonctionnement de l'aire toulonnaise, en maintenant un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les grands axes de réflexion et d'actions du SCoT Provence Méditerranée sont de 4 types :

- Les axes environnementaux : La maîtrise de la consommation de l'espace – La préservation du capital naturel et agricole de l'aire toulonnaise – La mobilisation et la gestion économe et durable des ressources – La réduction des pollutions et de l'impact des activités humaines – La réponse aux défis énergétiques.
- Les défis liés au fonctionnement et à l'équilibre du territoire : La maîtrise de la localisation du développement – L'amélioration des déplacements – La limitation du phénomène de périurbanisation – Le renforcement des centralités urbaines et villageoises – L'équilibre entre préservation et valorisation du territoire, et du littoral en particulier.
- Les défis sociaux : La réponse aux besoins de logements – La promotion d'un cadre de vie urbain de qualité – La mise en valeur du patrimoine bâti et urbain et des entrées de ville – La valorisation de la diversité géographique et du génie des lieux – La réduction des risques et leur prise en compte dans les projets d'aménagement.
- Les défis économiques : Le rayonnement métropolitain de l'aire toulonnaise – La performance de l'activité économique ainsi que l'équilibre de l'offre commerciale.

A noter que le SCoT approuvé en 2019 est un SCoT intégrateur.

Orientations	Compatibilité et conformité
Défi 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire	
Orientations relatives à la préservation et la valorisation du capital écologique, naturel et agricole : réseau vert, bleu et jaune de Provence Méditerranée	Le PLU met en avant des stratégies visant à protéger et à renforcer les espaces naturels et agricoles, tout en favorisant la biodiversité et la gestion durable des ressources. Le réseau vert est intégré dans le PLU par la préservation des espaces naturels sensibles, tels que les forêts et les zones humides, et la création de corridors écologiques pour assurer la continuité des habitats naturels, en cohérence avec les espaces remarquables identifiés par le SCoT. Ces initiatives visent à maintenir la biodiversité locale et à offrir des espaces de respiration au sein du tissu urbain. Par ailleurs, le réseau bleu est valorisé à travers la protection des cours d'eau et la mise en place de solutions innovantes pour la gestion des eaux pluviales, telles que la désimperméabilisation des sols et la création de bassins de rétention, contribuant ainsi à la préservation des ressources en eau et à la réduction des risques d'inondation. En ce qui concerne le réseau jaune, le PLU de Saint-Cyr-sur-Mer accorde une importance particulière à la valorisation des terres agricoles, notamment celles dédiées aux cultures labellisées AOC Bandol et Côtes de Provence. En encourageant les pratiques agricoles durables et en soutenant les circuits courts, la commune favorise une agriculture locale résiliente et respectueuse de l'environnement. Ces mesures, en harmonie avec les orientations du SCoT, permettent de préserver le patrimoine agricole tout en soutenant l'économie locale. En intégrant ces éléments, le PLU révisé de Saint-Cyr-sur-Mer démontre sa compatibilité avec le SCoT de Provence Méditerranée, en promouvant un développement territorial équilibré et durable, où la préservation des espaces naturels et agricoles est au cœur des préoccupations, tout en répondant aux besoins de la population et en soutenant la vitalité économique de la région.
Orientations relatives à l'organisation et la maitrise du développement	En s'appuyant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU met en œuvre des stratégies visant à structurer le développement urbain de manière cohérente et durable. Le PLU favorise le renouvellement urbain en privilégiant la densification des zones déjà urbanisées plutôt que l'extension sur de nouvelles terres. Cette approche permet de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles environnants, en ligne avec les objectifs du SCoT. Par exemple, le projet Pradeaux-Gare illustre cette démarche en transformant un quartier existant en un pôle multimodal dynamique, intégrant

Orientations	Compatibilité et conformité
	logements, commerces et services dans un espace limité. Une zone, à part entière, du règlement graphique lui est, à ce titre, dédié. Par ailleurs, une nouvelle zone est instaurée au sein du PLU révisé (UM), qui vise à préserver les espaces d'interface, en limite de l'enveloppe urbaine, en interdisant toutes nouvelles constructions à destination de l'habitat. L'intérêt de cette zone réside dans la conservation d'espaces urbains tampons entre les zones urbaines denses et les espaces agricoles et urbains, dans des zones disposant d'une certaine sensibilité paysagère. Son règlement vise ainsi à respecter le tissu urbain aéré en privilégiant une implantation éparse à travers une emprise limitée et une prépondérance des espaces de pleine de terre dans les espaces d'interface avec les zones agricoles et naturelles. En outre, le PLU met l'accent sur la mixité fonctionnelle, en créant des quartiers où cohabitent logements, activités économiques et équipements publics. Cette stratégie vise à réduire les besoins en déplacements et à renforcer la cohésion sociale, tout en dynamisant la vie locale. La commune s'engage également à améliorer les infrastructures de transport, en développant des pôles d'échanges multimodaux et en favorisant les mobilités douces, telles que les pistes cyclables et les voies piétonnes. En intégrant ces orientations, le PLU de Saint-Cyr-sur-Mer assure une organisation harmonieuse et maîtrisée du développement urbain, en cohérence avec les objectifs du SCoT de Provence Méditerranée. Ces initiatives visent à créer un environnement urbain résilient et durable, répondant aux besoins actuels et futurs de la population, tout en préservant les ressources naturelles et agricoles de la région.
Défi 2 : Afficher les axes de développement	
Orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du SCOT Provence Méditerranée	En intégrant les principes de développement urbain durable et d'interconnexion, le PLU contribue à renforcer le rôle de la commune au sein de la dynamique métropolitaine. Le PLU met en avant des stratégies pour améliorer les infrastructures de transport et favoriser l'intermodalité, notamment à travers le projet Pradeaux-Gare. Ce pôle multimodal, en lien avec la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), vise à optimiser les connexions entre les différents modes de transport, facilitant ainsi les déplacements des habitants et des visiteurs sur toute l'aire métropolitaine, et au-delà. En outre, le PLU encourage le développement économique local en favorisant la mixité fonctionnelle et en créant des espaces attractifs pour les entreprises et les commerces (OAP Pradeaux et Pradeaux-

Orientations	Compatibilité et conformité
	Gare). En intégrant des logements, des services et des équipements publics dans des quartiers dynamiques, la commune renforce son attractivité et participe activement à la vitalité économique de la métropole. Enfin, Saint-Cyr-sur-Mer s'engage à valoriser son patrimoine naturel et culturel, en le mettant en tourisme et en le connectant aux réseaux métropolitains. En promouvant des activités de plein air et en valorisant ses espaces agricoles et viticoles, la commune contribue à l'attractivité touristique de la région, tout en soutenant une économie locale durable. En intégrant ces orientations, le PLU de Saint-Cyr-sur-Mer affirme sa contribution à la dimension métropolitaine du SCoT Provence Méditerranée, en favorisant un développement urbain harmonieux, connecté et résilient.
Orientations relatives à la localisation préférentielle des activités économiques et des services	En s'appuyant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU met en œuvre des stratégies visant à structurer le développement économique de manière cohérente et durable. Le PLU favorise la localisation des activités économiques et des services dans des zones stratégiques, telles que les pôles d'échanges multimodaux et les centres-villes, afin de maximiser l'accessibilité et l'efficacité. Le projet Pradeaux-Gare en est un exemple emblématique, intégrant des espaces commerciaux et tertiaires autour de la future gare, en lien avec la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA). Cette approche vise à créer des synergies entre les différents modes de transport et les activités économiques, facilitant ainsi les déplacements et renforçant l'attractivité économique de la commune. Par ailleurs, à travers l'OAP « Pradeaux », la commune cherche à renouveler les espaces d'activités existants, afin d'accroitre leur attractivité et développer, sur des espaces déjà urbanisés, l'économie du territoire communal et métropolitain. En outre, le PLU met l'accent sur la mixité fonctionnelle, en créant des quartiers où cohabitent logements, commerces, services et équipements publics. Cette stratégie permet de réduire les besoins en déplacements et de dynamiser la vie locale, tout en offrant un environnement propice au développement économique. La commune s'engage également à soutenir les initiatives locales et à promouvoir l'économie circulaire, en favorisant les circuits courts et les pratiques durables.

Orientations	Compatibilité et conformité
	En intégrant ces orientations, le PLU de Saint-Cyr-sur-Mer assure une localisation préférentielle des activités économiques et des services, en cohérence avec les objectifs du SCoT de Provence Méditerranée. Ces initiatives visent à créer un environnement économique dynamique et résilient, répondant aux besoins actuels et futurs de la population, tout en soutenant la vitalité économique de la région.
Orientations relatives à la réponse aux besoins de logement	La production de logement envisagée (780 logements) sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer a été calibré en fonction du scénario démographique envisagé par le SCoT (+0,4%). Suite à l'analyse des capacités d'accueil, la réglementation du PLU s'inscrit pleinement dans ces objectifs, en permettant l'édification de près de 800 logements à l'horizon du PLU. En outre, le PLU favorise la construction de logements diversifiés, incluant des logements sociaux, intermédiaires et abordables, afin de répondre aux besoins des jeunes, des familles, des personnes âgées et des ménages à revenus modestes. Cette diversification vise à garantir un accès équitable au logement et à promouvoir la mixité sociale au sein de la commune. Le projet Pradeaux-Gare illustre prévoit la création de logements dans un environnement urbain dynamique et bien connecté, offrant ainsi des opportunités de logement attractives et accessibles. En outre, le PLU met en place des dispositifs pour faciliter l'accession à la propriété, notamment par des aides financières et des programmes de logements aidés, soutenant ainsi les ménages dans leur parcours résidentiel. La commune s'engage également à améliorer la qualité des logements existants et à favoriser la rénovation énergétique, contribuant ainsi à la durabilité et à l'efficacité énergétique du parc immobilier. En intégrant ces orientations, le PLU de Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer un cadre de vie inclusif et adapté aux besoins évolutifs de sa population, en cohérence avec les objectifs du SCoT de Provence Méditerranée.
Orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile	Le PLU favorise l'intermodalité en permettant le développement d'un pôle d'échanges multimodaux, tel que le projet Pradeaux-Gare, qui intègre des infrastructures pour les trains, les bus, les vélos et les voitures. Ce pôle vise à optimiser les connexions entre les différents modes de transport, facilitant ainsi les déplacements des habitants et réduisant la dépendance à la voiture individuelle. La commune met également en place des initiatives pour encourager les mobilités douces, telles que la création de pistes cyclables et de voies piétonnes. Ces aménagements visent à rendre les déplacements à vélo et à pied plus sûrs et plus attractifs, tout en

Orientations	Compatibilité et conformité
	réduisant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant la qualité de l'air. En outre, le PLU soutient le développement des transports en commun en améliorant les infrastructures existantes et en favorisant des liaisons efficaces entre les différents quartiers et les pôles d'activité. En intégrant ces orientations, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer un réseau de transport interconnecté et durable, répondant aux besoins de mobilité de ses habitants tout en soutenant les objectifs de développement durable de la région.
Défi 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre	
Orientations relatives à l'amélioration du cadre de vie	Le PLU met un accent particulier à préserver la qualité de vie reconnue du territoire communal, en préservant les atouts environnementaux et paysager de Saint-Cyr-sur-Mer. Près de 70% du territoire est couvert par un zonage agricole et naturel, dont la constructibilité y est limitée. Par ailleurs, une nouvelle zone réglementaire est instaurée par le PLU révisé. Hérité des zones UD, UC, et UG partiellement, la zone UM vise à assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés et les zones agricoles ou naturelles. Fortement soumise à de nombreux risques, dont le risque incendie, cette zone répond à un objectif de préservation du paysage et de limitation de l'urbanisation diffuse. Par ailleurs, les pièces opposables tendent à accroître la qualité des espaces publics en les rendant plus accessibles, sécurisés et agréables pour tous les usagers. Cela inclut la création de places publiques, de parcs et de jardins partagés, qui servent de lieux de rencontre et de détente, renforçant ainsi le lien social. La commune s'engage également à végétaliser les espaces urbains, en intégrant des éléments naturels tels que des arbres, des alignements d'arbres et des espaces verts, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air et au bien-être des habitants. En outre, le PLU favorise la mixité fonctionnelle en créant des quartiers où cohabitent logements, commerces, services et équipements publics, réduisant ainsi les besoins en déplacements et offrant un cadre de vie dynamique et pratique. La commune s'engage également à soutenir les initiatives locales visant à préserver et à valoriser le patrimoine architectural et culturel, renforçant ainsi l'identité locale et l'attractivité du territoire. En intégrant ces orientations, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer un cadre de vie harmonieux et résilient, répondant aux aspirations de ses habitants tout en soutenant le développement durable de la région.

Orientations	Compatibilité et conformité
Orientations relatives à la transition énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	Dans le cadre de la présente procédure, la seule zone à urbaniser maintenue (2AUenr) est destinée au développement des énergies renouvelables, de façon à inscrire la commune dans la transition énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le PLU encourage également l'utilisation d'énergies renouvelables et la mise en œuvre de solutions énergétiques innovantes dans les nouveaux projets de construction. Cela inclut l'intégration de panneaux solaires, de systèmes de géothermie et d'autres technologies propres, visant à réduire la dépendance aux énergies fossiles et à diminuer l'empreinte carbone des bâtiments. La commune met également en avant des initiatives pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions existantes, en favorisant la rénovation énergétique des bâtiments et en promouvant des pratiques de construction durable. Le projet Pradeaux-Gare illustre cette démarche en intégrant des normes de performance énergétique élevées dans les nouvelles constructions, contribuant ainsi à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. En outre, le PLU soutient le développement des mobilités douces et des transports en commun, réduisant ainsi la dépendance à l'automobile et les émissions liées aux transports. En intégrant ces orientations, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer un environnement urbain résilient et durable, en phase avec les objectifs de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique du SCoT de Provence Méditerranée.
Défi 4 : Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique	
Orientations relatives à la maitrise des risques naturels et technologiques	Le PLU identifie et cartographie les zones à risques, telles que les zones inondables, les secteurs exposés aux feux de forêt ou les zones de mouvements de terrain, afin de mieux anticiper et gérer ces risques. Deux cartographies réglementaires, associés à plusieurs dispositions générales et particulières, ont été instaurées. Une première dédiée à la traduction du risque incendie, élaboré en étroite collaboration avec les services de l'Etat et le SDIS, en vue de limiter drastiquement l'exposition de nouveaux biens et personnes au risque. Une seconde synthétisant l'ensemble des aléas et risques reconnus sur le territoire. Parallèlement, le PLU met en place des mesures de prévention et de protection, telles que la création de bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales, la mise en œuvre de plans de prévention des risques naturels (PPRN) et la réalisation d'aménagements spécifiques pour réduire la vulnérabilité des zones exposées.

Orientations	Compatibilité et conformité
	La commune favorise également la résilience des constructions en imposant des normes de construction adaptées aux risques locaux, telles que des techniques de construction parasismique ou des matériaux résistants au feu. En outre, le PLU encourage la sensibilisation et l'éducation des habitants aux risques naturels et technologiques, en collaboration avec les services de secours et les autorités compétentes. En intégrant ces orientations, Saint-Cyr-sur-Mer vise à renforcer la sécurité de son territoire et à protéger ses habitants contre les aléas et risques naturels et technologiques, en cohérence avec les objectifs de gestion des risques du SCoT de Provence Méditerranée.
Orientations relatives à la gestion durable des ressources	A l'horizon 2032, le bilan besoins/ressources en retenant le diagnostic du SCoT, serait d'un besoin d'environ 4 000 m^3 par jour moyen et d'un besoin d'environ 7 200 m^3 par jour de pointe. Les ressources disponibles quant à elles s'élèvent à plus de 8 000 m^3/j. Les capacités d'alimentation en eau disponibles permettent de répondre aux besoins en jour moyen et en jour de pointe, sans générer de déséquilibre quantitatif structurel. Le projet de PLU révisé met en avant des initiatives innovantes pour la gestion durable de l'eau, en favorisant la désimperméabilisation des sols, la création de bassins de rétention pour les eaux pluviales et la promotion de pratiques de gestion durable des ressources en eau. Ces mesures visent à préserver les ressources hydriques et à réduire les risques d'inondation. La commune encourage également l'utilisation d'énergies renouvelables et la mise en œuvre de solutions énergétiques innovantes dans les nouveaux projets de construction. Cela inclut l'intégration de panneaux solaires, de systèmes de géothermie et d'autres technologies propres, visant à réduire la dépendance aux énergies fossiles et à diminuer l'empreinte carbone des bâtiments. En outre, le PLU soutient la gestion durable des déchets en favorisant le recyclage, la réduction des déchets à la source et la mise en place de solutions de traitement des déchets respectueuses de l'environnement. La commune promeut également l'économie circulaire en encourageant les circuits courts et les pratiques durables.

3. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE

Prévu par les articles L.212-1 et L 212-6 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la directive cadre sur l'eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2022-2027 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Orientations du SDAGE	***Compatibilité***
***OF 0** : S'adapter aux effets du changement climatique*	Le PLU met en œuvre des mesures pour gérer les risques liés aux inondations et aux sécheresses, en favorisant la désimperméabilisation des sols et la création de bassins de rétention pour les eaux pluviales. Ces initiatives visent à améliorer la gestion des ressources en eau et à réduire les impacts des événements climatiques extrêmes. La commune encourage également l'utilisation de techniques de construction et d'aménagement résilientes, telles que l'intégration de toitures végétalisées et de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour mieux gérer les ressources hydriques et atténuer les effets des vagues de chaleur. En outre, le PLU soutient la préservation et la restauration des écosystèmes naturels, tels que les zones humides et les forêts, qui jouent un rôle crucial dans la régulation du cycle de l'eau et la protection contre les risques climatiques. En intégrant ces orientations, Saint-Cyr-sur-Mer vise à créer un environnement urbain adapté aux défis posés par le changement climatique, en cohérence avec les objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.

Orientations du SDAGE	*Compatibilité*
***OF 1** : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité*	/
***OF 2** : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques*	Le PLU révisé met en place des mesures de protection des cours d'eau et des zones humides, en limitant l'urbanisation dans ces zones sensibles et en favorisant la restauration des habitats naturels. Cela inclut la création de zones tampons végétalisées autour des cours d'eau pour filtrer les polluants et prévenir l'érosion des sols. La commune encourage également des pratiques de gestion durable des eaux pluviales, telles que la désimperméabilisation des sols et la mise en place de systèmes de récupération et de traitement des eaux de pluie. Ces initiatives visent à réduire les rejets polluants dans les milieux aquatiques et à améliorer la qualité de l'eau. En outre, le PLU soutient la sensibilisation et l'éducation des habitants aux enjeux de la protection des milieux aquatiques, en collaboration avec les associations locales et les autorités compétentes. En intégrant ces orientations, Saint-Cyr-sur-Mer vise à garantir la préservation des écosystèmes aquatiques et à assurer la pérennité des ressources en eau, en cohérence avec les objectifs du SDAGE.
***OF 3** : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau*	/
***OF 4** : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux*	/
***OF 5** : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé*	La commune encourage la surveillance et le contrôle des rejets polluants dans les cours d'eau, en collaboration avec les autorités compétentes et les acteurs locaux. Des initiatives de sensibilisation et d'éducation sont mises en place pour informer les habitants et les entreprises sur les impacts des pollutions et les bonnes pratiques à adopter. En outre, le PLU soutient la restauration des écosystèmes aquatiques dégradés, en mettant en œuvre des projets de renaturation des cours d'eau et de réhabilitation des zones humides. Ces actions visent à améliorer la qualité de l'eau et à protéger la biodiversité locale.
***OF 6** : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides*	Le PLU intègre des mesures de protection des cours d'eau et des zones humides, en limitant l'urbanisation dans ces zones sensibles et en favorisant la restauration des habitats naturels.

Orientations du SDAGE	*Compatibilité*
	Cela inclut la création de zones tampons végétalisées autour des cours d'eau pour filtrer les polluants et prévenir l'érosion des sols. La commune encourage également des pratiques de gestion durable des eaux pluviales, telles que la désimperméabilisation des sols et la mise en place de systèmes de récupération et de traitement des eaux de pluie. Ces initiatives visent à réduire les rejets polluants dans les milieux aquatiques et à améliorer la qualité de l'eau. En outre, le PLU soutient des projets de renaturation des cours d'eau et de réhabilitation des zones humides, visant à restaurer les écosystèmes dégradés et à améliorer la biodiversité locale. Ces actions incluent la restauration des berges, la reconnexion des habitats aquatiques et la création de mares et d'étangs pour favoriser la faune et la flore aquatiques.
***OF 7** : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir*	Le PLU met en œuvre des stratégies pour une gestion durable et équitable de l'eau, en favorisant une utilisation efficace et en limitant le gaspillage. Cela inclut la promotion de pratiques d'économie d'eau dans les secteurs résidentiel, agricole et industriel, ainsi que la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux de pluie. La commune encourage également l'amélioration des infrastructures de gestion de l'eau (ER), telles que la modernisation des réseaux de distribution. Ces initiatives visent à réduire les pertes en eau et à optimiser l'utilisation de la ressource. En outre, le PLU intègre des mesures pour anticiper les besoins futurs en eau, en tenant compte des évolutions démographiques et climatiques. Cela inclut la planification de nouvelles sources d'approvisionnement en eau et la mise en place de stratégies de stockage et de gestion des eaux souterraines. Le scénario choisi par la commune possède un objectif de croissance démographique contenu, en cohérence avec la capacité des réseaux. De plus ce scénario prévoit une diminution de la part des résidences secondaires. Cela permet de limiter la pression saisonnière estivale sur la ressource en eau et la capacité des réseaux, sur la production d'eau usée et sur la production de déchets.
***OF 8** : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques*	Le PLU met en œuvre des stratégies de gestion des risques d'inondation en identifiant et en cartographiant les zones à risque, telles que les plaines inondables et les zones de ruissellement. Ces cartes permettent de mieux anticiper les événements et de planifier des aménagements adaptés pour réduire la vulnérabilité des habitants. La commune favorise la restauration et la préservation des milieux naturels, tels que les zones humides et les prairies inondables, qui jouent un rôle crucial dans l'absorption des

Orientations du SDAGE	*Compatibilité*
	excès d'eau et la réduction des crues. Ces écosystèmes agissent comme des tampons naturels, régulant le débit des cours d'eau et protégeant les zones urbaines. En outre, le PLU encourage des pratiques de gestion durable des eaux pluviales, telles que la désimperméabilisation des sols et la création de bassins de rétention. Ces mesures visent à ralentir le ruissellement et à permettre une infiltration naturelle de l'eau dans le sol, réduisant ainsi les risques d'inondation.

4. PLAN DE GESTION DU RISQUE (PGRI) DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive Le PGRI est un outil stratégique élaboré sur chaque grand bassin qui définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et fixe les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs. Le PGRI 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022.

Le PGRI défini 4 grand objectifs, auxquels répond le PLU révisé :

Objectifs	**Compatibilité**
Grand Objectif 1 – Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maitriser le coût des dommages liés à l'inondation	
Améliorer la connaissance et réduire la vulnérabilité du territoire	Pour améliorer la connaissance des risques, le PLU intègre des études et des cartographies détaillées des zones inondables, permettant d'identifier précisément les secteurs exposés. Ces outils sont essentiels pour anticiper les événements et planifier des aménagements adaptés, tels que la création de zones tampons et de bassins de rétention pour les eaux pluviales. La commune favorise également la sensibilisation et l'éducation des habitants aux risques d'inondation, en collaboration avec les services de secours et les autorités compétentes. Des campagnes d'information et des ateliers sont organisés pour informer la population sur les mesures de prévention et les comportements à adopter en cas d'alerte. En outre, le PLU met en place des mesures pour réduire la vulnérabilité des infrastructures et des habitations, en encourageant des pratiques de construction résiliente et en intégrant des solutions de gestion des eaux pluviales, telles que la désimperméabilisation des sols et la végétalisation des espaces urbains.

Objectifs	Compatibilité
Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations	Le PADD du PLU définit dans son premier axe, la volonté d'améliorer la protection des personnes et des biens face aux risques en maitrisant notamment les risques d'inondations par ruissellement pluvial et débordement des cours d'eau. Le PLU a pris en compte le risque d'inondation dans la réalisation de son zonage. Ce dernier est complété par un règlement favorisant la prise en compte de ce risque, notamment au niveau des dispositions générales. Il définit des coefficients d'espaces verts et d'emprise au sol qui limitent ainsi l'imperméabilisation des sols. Le zonage identifie également des EBC et EVP pour renforcer la protection des espaces boisés et de la végétalisation des zones résidentielles. Enfin, le projet de PLU prévoit de diminuer de 50 % la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier.
Grand Objectif 2 – Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Agir sur les capacités d'écoulement	Le PLU prescrit la prise en compte dans le zonage et le règlement des périmètres de protection des ressources en eau existants. Le règlement définit également des marges de reculs par rapport aux axes d'écoulement qui parcourent le territoire. Le PLU conditionne tous les projets de construction vis-à-vis de la capacité de la ressource en eau. Le PLU prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols pour limiter le ruissellement et donc les potentiels pollution des eaux souterraines et de surfaces via notamment un coefficient d'espaces verts et d'emprise au sol ainsi que le classement d'EVP au sein des zones résidentielles.
Prendre en compte les risques torrentiels	Pas à l'échelle du PLU
Prendre en compte l'érosion côtière du littoral	Le PLU identifie les zones vulnérables à l'érosion côtière et met en place des mesures pour protéger ces secteurs. Cela inclut la limitation de l'urbanisation dans les zones à risque et la mise en œuvre de solutions de protection, telles que la construction de digues et de brise-lames, pour réduire l'impact des vagues et des marées sur le littoral. La commune favorise également des approches basées sur la nature, telles que la restauration des dunes et des écosystèmes côtiers, qui jouent un rôle crucial dans la stabilisation du littoral et

Objectifs	Compatibilité
	la protection contre l'érosion. Ces initiatives visent à renforcer la résilience naturelle du littoral face aux aléas climatiques. En outre, le PLU encourage la surveillance et le suivi de l'évolution du trait de côte, en collaboration avec les autorités compétentes et les experts en géomorphologie. Ces données permettent d'adapter les stratégies de gestion et de planifier des interventions ciblées pour protéger le littoral.
Assurer la performance des systèmes de protection	Le zonage du PLU identifie la majorité des cours d'eau au sein des zones A et N. De même, les ripisylves des cours d'eau principaux sont classées en EBC. La grande majorité des espaces boisés situés à proximité du littoral sont préservé par ce classement. Ces protections permettent de garantir l'intégrité de ces espaces d'intérêt pour la ressource en eau.
Grand Objectif 3 – Améliorer la résilience des territoires exposés	
Agir sur la surveillance et la prévision	Pas à l'échelle du PLU
Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations	Pour se préparer à la crise, le PLU met en place des plans d'urgence et des protocoles d'intervention en cas d'inondation, en collaboration avec les services de secours et les autorités locales. Ces plans incluent des exercices de simulation réguliers pour tester la réactivité et l'efficacité des réponses en situation d'urgence. La commune favorise également la résilience des infrastructures et des habitations en encourageant des pratiques de construction adaptées aux risques d'inondation, telles que l'élévation des bâtiments et l'utilisation de matériaux résistants à l'eau. Ces mesures visent à réduire les dommages potentiels et à faciliter la reprise rapide des activités après une inondation.
Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information	Le PLU encourage également le développement de la mémoire du risque en documentant et en partageant les expériences passées d'inondations. Cela inclut des annexes, des cartographies synthétiques des risques, et des dispositions réglementaires dédiées.

Objectifs	Compatibilité
Grand objectif 4 – Organiser les acteurs et les compétences	
Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte	Le PLU intègre une approche transversale qui aligne la gestion des risques naturels, tels que les inondations et l'érosion côtière, avec les stratégies de gestion des milieux aquatiques et des écosystèmes côtiers. Cela inclut la mise en œuvre de solutions basées sur la nature, telles que la restauration des zones humides et des dunes, qui jouent un rôle crucial dans la régulation des crues et la stabilisation du littoral. La commune favorise également une planification urbaine qui prend en compte les risques naturels et les dynamiques environnementales. Cela se traduit par la limitation de l'urbanisation dans les zones à risque et la promotion de pratiques de construction résiliente, telles que l'élévation des bâtiments et l'utilisation de matériaux adaptés.
Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection	Pas à l'échelle du PLU

5. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Cet outil est co-piloté par l'Etat et la Région. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), approuvé le 26 novembre 2014, est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions. Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différents gestes pouvant être mis en œuvre, pour atteindre ces objectifs.

Orientation stratégique	Compatibilité
***Orientation stratégique 1** : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien des corridors écologiques*	Le PLU favorise une approche de densification urbaine, en privilégiant le renouvellement des zones déjà urbanisées plutôt que l'extension sur de nouvelles terres. Cette stratégie vise à limiter l'étalement urbain et à protéger les espaces naturels et agricoles environnants, essentiels pour la préservation de la biodiversité. La commune met en place des mesures pour protéger et restaurer les réservoirs de biodiversité, tels que les forêts, les zones humides et les habitats naturels, en les intégrant dans les plans d'aménagement et en limitant les activités humaines qui pourraient les dégrader. Ces espaces sont identifiés et cartographiés pour assurer leur protection à long terme. En outre, le PLU encourage la création et la préservation de corridors écologiques, qui permettent la circulation de la faune et de la flore entre les différents réservoirs de biodiversité. Cela inclut la végétalisation des espaces urbains, la création de zones tampons autour des espaces naturels et la mise en œuvre de pratiques de gestion durable des milieux naturels.
***Orientation stratégique 2** : maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques*	Le PLU privilégie la protection des terres agricoles et forestières en limitant leur artificialisation et en favorisant des pratiques agricoles et sylvicoles durables. Cela inclut le soutien aux exploitations locales qui adoptent des méthodes respectueuses de l'environnement, telles que l'agroécologie et la gestion durable des forêts. La commune encourage également la préservation des espaces naturels en intégrant des mesures de protection dans les documents d'urbanisme, telles que la création de zones protégées et la mise en place de servitudes environnementales. Ces dispositifs visent à garantir la

Orientation stratégique	Compatibilité
	pérennité des écosystèmes et à maintenir les continuités écologiques nécessaires à la biodiversité. In-fine, le PLU favorise le développement d'usages durables des espaces naturels, agricoles et forestiers, en promouvant des activités compatibles avec la préservation de la biodiversité, telles que l'écotourisme, les circuits courts et les pratiques de gestion durable des ressources naturelles.
Orientation stratégique 3 *: développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture*	Le PLU intègre des approches prospectives pour identifier et atténuer les impacts potentiels des futurs développements urbains et infrastructures sur les écosystèmes. Cela inclut la mise en place de mesures préventives pour éviter la fragmentation des habitats naturels par les nouvelles constructions ou les infrastructures de transport. La commune encourage l'innovation en matière de solutions écologiques, telles que la création de corridors écologiques urbains, la végétalisation des toitures et des façades, et l'intégration de la nature en ville. Ces initiatives visent à renforcer la connectivité écologique et à améliorer la résilience des écosystèmes face aux pressions urbaines.
Orientation stratégique 4 : *restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins*	Le PLU met en œuvre des mesures pour restaurer et protéger les écosystèmes littoraux et marins, tels que les dunes, les marais salants et les herbiers marins, qui jouent un rôle crucial dans la biodiversité et la résilience écologique. Ces actions incluent la mise en place de zones de protection et la restauration des habitats dégradés. La commune favorise également la création et la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux et marins, en intégrant ces espaces dans les plans d'aménagement et en limitant les activités humaines qui pourraient les dégrader. Cela inclut la mise en place de zones tampons et la promotion de pratiques de gestion durable des ressources marines.

6. LE PLAN CLIMAT AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) est un document de planification dont les objectifs sont d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie.

Cet outil remplace le Plan Climat-Energie depuis l'arrêté du 4 août 2016, et est obligatoire pour toute intercommunalité de plus de 20 000 habitants. Son contenu est fixé par la loi et est composé :

- D'un diagnostic ;
- D'une stratégie territoriale ;
- D'un plan d'actions ;
- D'un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées.

Le PCAET doit prendre en compte le SCoT qui s'applique sur le territoire lorsqu'il en existe un. Cela permet d'intégrer les dispositions relatives à l'urbanisme, comme les thématiques des mobilités, de la consommation d'espace, etc.

Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Sud Saint-Baume n'a pas encore été élaboré.

Mairie de Saint-Cyr-sur-Mer
Place d'Estienne D'Orves
83270 Saint-Cyr-sur-Mer

Plan Local d' Urbanisme