

Département du Var

Arrondissement de
TOULON

Canton de
SAINT-CYR-SUR-MER

VILLE DE SAINT CYR SUR MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2022- 01 - 02

Séance du 25 janvier 2022

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

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33
Présents : 24
Représentés : 8
Absent excusé : 1

L'an deux mille vingt deux, le vingt-cinq janvier,
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-CYR-SUR-MER
réuni, en raison du contexte sanitaire, à l'Espace Provence, conformément à
l'information préalable de Monsieur le Préfet du Var, sur la convocation et
sous la présidence de Monsieur le Maire.

OBJET :

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

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE
(P.A.D.D)

Conseillers Municipaux : Mesdames AIELLO Béatrice, BEAUDOIN Anne-
Laure, ETCHANCHU Helen, GENEVOIS Laura GROC Cynthia,
MANOUKIAN Astrid, MONTLAUR Ambre, ROCHE-SANNA Corinne,
Messieurs BAIXE Bruno, LEPACHELET Jacques, OLIVIER Dominique,
PAMELLE Yohann, ROCHE Jean-Paul, STOPPOLANI Gilles, VALENTIN
Jean-Michel.

REVISION N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE
DE SAINT-CYR-SUR-MER

Etaient représentés :
Adjoint : Monsieur Louis FERRARA (procuration à Madame Andrée SAMAT)
Conseillers Municipaux : Mesdames Amandine CIDALE (procuration à
Monsieur le Maire), Sabine GIACALONE (procuration à Monsieur Pierre
LUCIANO), Christine ORSINI (procuration à Madame Pascale GUIROU),
Messieurs Yannick GUEGUEN (procuration à Madame Cynthia GROC),
Dominique HOCQUET (procuration à Madame Corinne ROCHE-SANNA),
Christian MAUBE (procuration à Monsieur Gilles STOPPOLANI), Christian
PEYRARD (procuration à Monsieur Pascal CORDEIL)

DEBAT
SUR LES ORIENTATIONS
DU P.A.D.D

Etait absente excusée :
Conseillère Municipale : Madame Mireille NEVIERE-MAESTRONI

<<<>>>

Le Conseil Municipal nomme Madame Ambre MONTLAUR, Secrétaire de
séance.

Rapporteur : Monsieur Bruno JOANNON

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20220125-DEL20220102-DE
Date de télétransmission : 27/01/2022
Date de réception préfecture : 27/01/2022

Il est rappelé que les documents concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) – Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Cyr-sur-Mer – Débat sur les orientations du P.A.D.D ont fait l'objet d'un envoi recommandé avec accusé de réception ainsi que par voie dématérialisée.

Par délibération n°2021-01-03 en date du 26 janvier 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, précisé les objectifs poursuivis et défini les modalités de concertation.

Pour rappel, les objectifs de la présente révision portent sur cinq aspects principaux :

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

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce maitresse définissant les enjeux et les objectifs du projet d'aménagement du territoire dans toutes les thématiques concernées.

Pour rappel, et conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la Commune.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La dernière révision du document d'urbanisme datant du 14 juin 2016, plusieurs enjeux forts identifiés lors de cette procédure sont toujours d'actualité. Ils sont donc adaptés aux besoins actuels au regard des évolutions législatives et de leur mise en œuvre effective.

Accusé de réception en préfecture 083-218301125-20220125-DEL20220102-DE Date de télétransmission : 27/01/2022 Date de réception préfecture : 27/01/2022
--

Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Chaque membre de l'Assemblée Communale a reçu préalablement à la date du Conseil Municipal le document du PADD, annexé à la présente délibération, dans son intégralité.

Il est rappelé que la Commission d'Urbanisme a été réunie pour la présentation dudit projet en date du 13 janvier 2022,

Ainsi, dans le respect de l'ensemble de ces dispositions, le projet territorial de la Commune se décompose en cinq enjeux :

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

Chaque enjeu est décliné en orientations et objectifs qui sont détaillés dans le projet de PADD joint en annexe de la présente délibération.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme et aux nouvelles dispositions issues de la Loi Climat & Résilience, la Commune définit les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivants :

1. Définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser, notamment en optimisant l'utilisation des ressources foncières existantes,
2. Préserver strictement les espaces naturels, agricoles et forestiers en visant une urbanisation nulle des espaces naturels et agricoles,
3. Réduire de l'ordre de 50 % la consommation d'espace sur la période 2021-2031.

Après avoir entendu l'exposé,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et les articles L.101-1 à L.101-8, L.131-4, L. 151-1, L.151-2, L.151-5 et L.153-12,

Vu la délibération n° 2021-01-03 en date du 26 janvier 2021 prescrivant la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de concertation,

Vu la présentation du projet de PADD aux membres de la Commission d'urbanisme réunie le 13 janvier 2022,

Considérant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU présentées en annexe de la présente délibération,

Accusé de réception en préfecture 083-218301125-20220125-OEL20220102-DE Date de télétransmission : 27/01/2022 Date de réception préfecture : 27/01/2022
--

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal, par :

25 voix POUR

7 voix CONTRE

(Messieurs Yvan MAUBE (procuration à Monsieur STOPPOLANI), Dominique HOCQUET (procuration à Madame ROCHE-SANNA), Gilles STOPPOLANI, Madame Corinne ROCHE-SANNA) (Madame Béatrice AIELLO) (Monsieur Dominique OLIVIER, Madame Laura GENEVOIS)

ADOpte l'exposé qui précède,

PREND ACTE de la tenue, au sein du Conseil Municipal, du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, organisé dans le cadre de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme couvrant le territoire communal.

PRECISE que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle le projet de PADD est annexé,

INDIQUE que la présente délibération, ainsi que le document qui lui est annexé, sera transmis en Préfecture et que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sur le site internet de la Commune.

INDIQUE que dès lors, et conformément aux dispositions de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan,

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de la mesure de publicité de cette délibération. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécoûrs citoyens" accessible via le site internet www.telerecours.fr.

Ainsi fait et délibéré

Les Jour, Mois et An susdits

Pour extrait conforme

Le Maire

Signature électronique

Philippe BARTHELEMY

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20220125-DEL20220102-DE
Date de télétransmission : 27/01/2022
Date de réception préfecture : 27/01/2022

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL



Plan Local d'Urbanisme



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 MARS 2025,
ARRETANT LES DISPOSITIONS DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
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	7
Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	8
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	11
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.....	13
Les orientations générales concernant l'habitat.....	13
Les orientations générales concernant les équipements, les réseaux d'énergie et les réseaux de communication.....	15
Les orientations générales concernant les transports et les déplacements.....	16
Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.....	18
DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	20
Objectif 1/ Définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser	20
Objectif 2/ Préservation stricte des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	20
Objectif 3/ Réduire de l'ordre de 50 % la consommation d'espace.....	20

PREAMBULE

Le PADD, un document stratégique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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 est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques...

Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents et strictement conforme avec celui-ci.

Un projet qui s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit d'un changement de paradigme.

Ainsi, la révision du PLU de Saint-Cyr-sur-Mer s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé : lois Grenelle 1 et 2, Loi ALUR, loi LAAF, Loi ELAN, Loi Climat & Résilience...

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Les orientations du PADD abordent ainsi 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.

Poursuivre et Amplifier les dynamiques mises en œuvre dans le premier PLU

La révision générale d'un PLU est un moment fort qui permet de réinterroger les fondements et les dynamiques de son territoire. Cependant, il ne s'agit pas systématiquement à cette occasion de changer radicalement les orientations prises, mais plutôt de les adapter aux besoins actuels, au regard des évolutions législatives ou pour tenir compte de leur mise en œuvre effective.

C'est le cas pour le PADD de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer.

Dans le cadre de son PLU approuvé en 2016, plusieurs enjeux forts ont été identifiés. Ces enjeux sont toujours d'actualité.

La préservation de l'environnement (dans toutes ces composantes) et des paysages exceptionnels

La commune abrite des richesses écologiques majeures, reconnues par divers périmètres de protection environnementale (ZNIEFF et Natura 2000) qui se confondent pour la plupart avec des espaces naturels remarquables de la Loi Littoral. Ces richesses composent une trame verte et bleue, organisée autour des vastes massifs boisés au sud-est du territoire et de cours d'eau dont les fonctions de corridors écologiques peuvent être potentiellement altérées par les zones urbaines qui accompagnent une partie de leurs parcours (St Côte, La Barbarie, Le Dégouttant, La Salle). Si les réservoirs de biodiversité situés au sud de la commune sont à l'écart de la pression urbaine, le réseau de corridors écologiques principalement constitué du chevelu hydrographique est en revanche susceptible d'être fragilisé par certaines formes d'anthropisation du territoire : création de nouvelles voiries, artificialisation des sols... Cette richesse biologique et paysagère se poursuit au-delà des espaces côtiers, le long de

la façade maritime qui abrite également une grande diversité d'espèces et d'habitats protégés. La protection de cette trame verte et bleue est bien évidemment un enjeu fondamental du PLU. Il est également important de préciser l'importance de la sauvegarde de la trame jaune, regroupant les terres agricoles, pour des raisons agronomiques, environnementales, économiques et patrimoniales. La prégnance de cet enjeu est accentuée par le rôle essentiel joué par ce capital écologique sur l'attractivité touristique du territoire communal.

Ces milieux naturels remarquables sont révélateurs du caractère exceptionnel des paysages communaux. Une exception qui repose, au-delà des singularités des écosystèmes, sur le jeu des variations paysagères entre le littoral et, les espaces naturels et la plaine agricole qui s'étendent de la pointe sud du territoire à sa partie médiane. Ses traits paysagers sont une véritable force pour le rayonnement et la renommée communale. Longtemps soumises à d'importantes pressions liées à la proximité de Marseille et Toulon ainsi qu'au développement touristique, ces paysages remarquables semblent aujourd'hui relativement à l'abri d'un développement au rythme trop soutenu, grâce à la préservation, depuis une décennie, des équilibres –en termes de surfaces occupées– entre espaces urbanisés, agricoles et naturels. Les enjeux paysagers sont toujours sans équivoque : préservation paysages identitaires (massifs, littoral, vignobles), préservation des coupures d'urbanisation, évitement de l'urbanisation diffuse, préservation des cônes de vue et du patrimoine, traduction réglementaire des trames verte, jaune et bleue, limitation du développement à l'enveloppe urbaine existante...

Ces enjeux écologiques et paysagers se sont traduits dans le PLU de 2016 par une protection forte des zones agricoles et naturelles, et par

une protection des grands boisements de la commune. Cette approche macro, prioritaire dans le cadre du 1^{er} PLU, est aujourd'hui à affiner à une échelle plus micro : la qualité environnementale et paysagère s'exprime en effet également par un ensemble de détails (ripisylves, arbres remarquables, jardins, espaces verts urbains...) qu'il convient d'identifier et préserver. Cette qualité environnementale n'est par ailleurs pas l'apanage des grands espaces naturels et agricoles. Un travail de préservation et de reconstitution de la nature en ville doit désormais être enclenché, tout comme un travail sur les interfaces entre les espaces urbains et naturels/agricoles.

Des risques liés aux spécificités topographiques, environnementales et climatiques

La topographie parfois mouvementée conjuguée à la nature des sols et à la présence de plusieurs cours d'eau exposent le territoire à des risques naturels dont l'acuité (plus spécifiquement pour les mouvements de terrain) peut être rédhibitoire pour le développement urbain. Le dérèglement climatique vient renforcer ces problématiques avec un risque submersion et une évolution de la façade littorale qui complexifient les possibilités d'aménagement. Dans ce contexte, le projet de la commune devra être conçu sans accroissement de la vulnérabilité et désormais avec un souci d'adaptation et de résilience.

Un développement résidentiel orienté vers le maintien d'une population active résidente et le renouvellement urbain

Territoire à forte attractivité touristique, la commune se doit de maintenir un équilibre entre population active résidente, permettant d'animer et de faire vivre le dynamisme local et population temporaire (touristes ou résidents saisonniers).

La production d'un parc de logements diversifié (logement pour actifs, pour personnes âgées, logements sociaux...) est ainsi une nécessité. Cette production peut néanmoins sembler une gageure au regard des enjeux multiformes liés à la préservation de l'environnement et des terres agricoles. Cet objectif n'est pourtant pas inaccessible, à condition de miser sur le renouvellement urbain, l'utilisation optimale du potentiel foncier de quelques secteurs propices à la réalisation d'opérations.... Cet enjeu, d'ores et déjà identifié dans le 1^{er} PLU, se doit d'être renforcé et précisé. Le renouvellement urbain et la densification ne se décrètent pas, ils ne doivent pas être subis non plus, mais doivent être accompagnés, ciblés et phasés pour avoir du sens et permettre de construire une ville au cadre de vie qualitatif.

La valorisation de la multimodalité

Peu de communes peuvent se prévaloir de disposer d'une offre de transport multimodale complète. Avec sa gare SNCF, Saint-Cyr-sur-Mer dispose de cet atout. Le projet des phases 1 & 2 de la LNPCA prévoit un déplacement de la gare vers l'Ouest, dans le quartier Pradeaux-Gare. Ce déménagement, qui s'inscrit dans la volonté d'augmentation et d'amélioration du cadencement, va permettre de structurer un véritable pôle d'échange multimodal. L'accessibilité et la sécurisation des différentes voies d'accès à ce pôle seront également essentielles.

L'amélioration du maillage de circulations douces figure également comme un objectif intangible pour une commune dont la topographie est plane dans le centre-ville et dont la fréquentation touristique se prête à ce type de déplacements.

Ponctuellement, le schéma des circulations automobiles pourra également être amélioré :

fluidification des déplacements dans le village ; bouclage entre le chemin des Pradeaux et l'avenue des Lecques, etc.

La consolidation d'un tissu économique diversifié

Le tourisme est un levier essentiel du dynamisme économique communal. Dans ce champ d'activités, le rayonnement de Saint-Cyr-sur-Mer va bien au-delà des frontières de l'Hexagone. Plusieurs points doivent toujours et constamment être améliorés :

- Préservation et renforcement de l'offre hôtelière avec diversification de celle-ci tout au long de l'année.
- Renforcement du nombre et de la diversité des activités touristiques afin de favoriser le tourisme quatre saisons.

Cependant, la vie économique locale ne se résume pas aux activités touristiques. Les autres segments de l'économie résidentielle sont également développés : commerces et services dans les quartiers historiques de la commune (le Village, les Lecques...) ; zone d'activités des Pradeaux orientée vers les commerces et services. La vitalité du tissu existant appelle à la consolidation de son organisation actuelle. Le but est de toujours maintenir l'emploi déjà présent sur la Commune et de capter les hautes qualifications qui migrent aujourd'hui vers les zones d'emploi limitrophes (Toulon, Marseille, Aubagne, Aix-en-Provence). En effet, l'aménagement de nouvelles zones d'activités ne se profile pas comme un enjeu car elles se feraient aux dépens de zones naturelles ou agricoles. Or la préservation de ces dernières est un impératif par leur contribution à la dynamique économique et leurs liens organiques avec l'histoire communale.

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

Alinéa 1 de l'article L151-4 du Code l'urbanisme

Les grands principes d'aménagement des différentes composantes du territoire

L'organisation urbaine contemporaine de Saint-Cyr-sur-Mer a été largement configurée par l'essor du tourisme balnéaire. La physionomie urbaine originelle marquée par les liens distendus entre le Village, les Lecques et la Madrague s'est peu à peu métamorphosée. Un continuum urbain s'est en effet formé au gré d'opérations immobilières soutenues par la formidable attractivité touristique et résidentielle du territoire dans le sillage du développement de la conurbation Marseille/Toulon. La constitution progressive de la trame urbaine, composée de quartiers dont les personnalités et les enjeux urbains diffèrent sensiblement, a été facilitée par la clémence du relief dans le prolongement sud-est d'une plaine agricole, progressivement gagnée par une dynamique urbaine au cours des décennies passées.

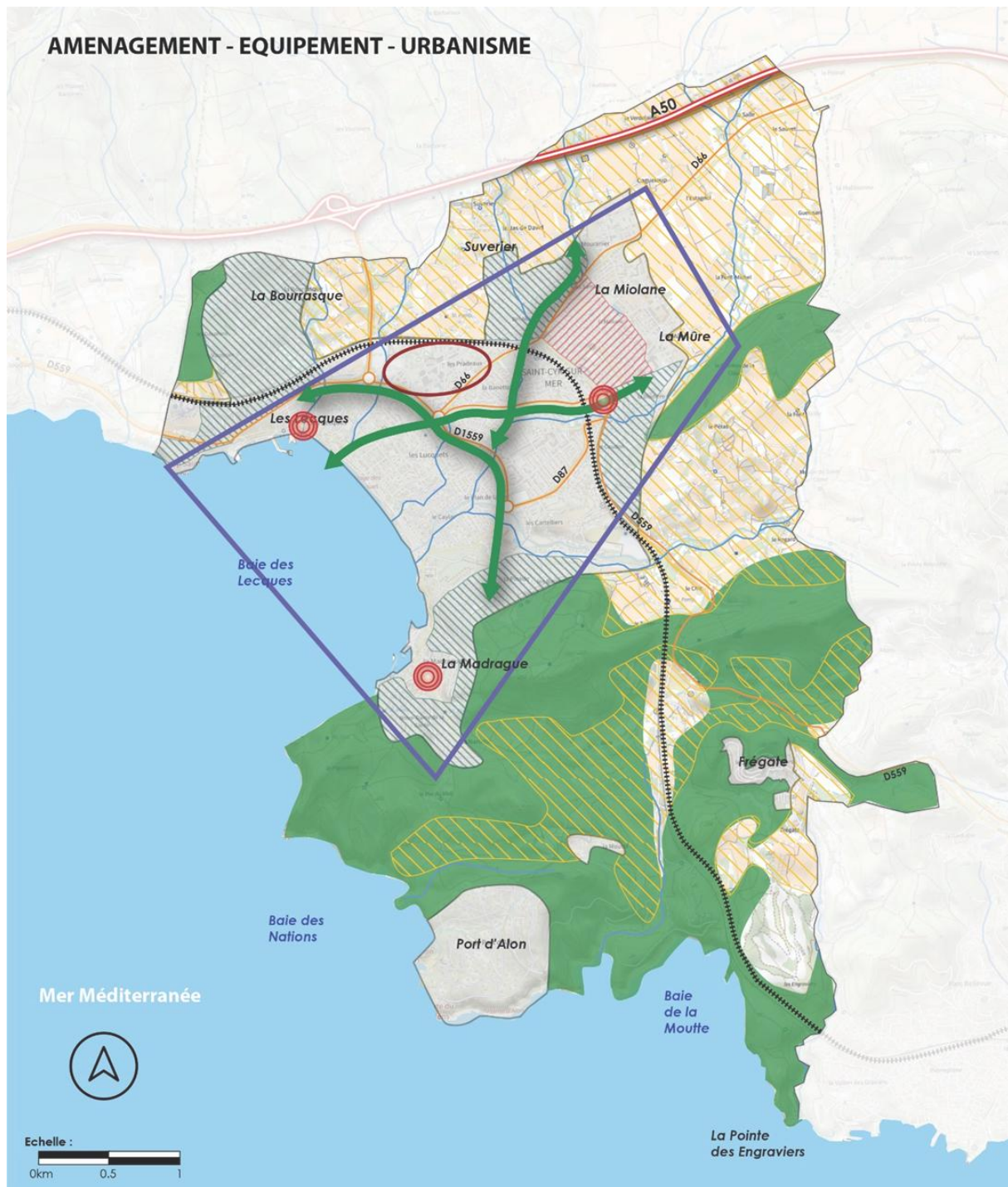
Aujourd'hui, la consommation foncière antérieure conjuguée aux enjeux manifestes en matière de renouvellement urbain invite à la définition d'un projet axé sur quelques principes forts en matière d'aménagement du territoire communal. Des principes qui ont deux dénominateurs communs : la valorisation et le renouvellement du tissu urbain existant ; le refus d'une consommation foncière et d'une densification effrénée et incontrôlée. Dans cette perspective, le projet :

- Privilégie la préservation des équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels ;
- Favorise un développement résidentiel circonscrit uniquement à l'enveloppe urbaine existante ;
- Valorise et/ou requalifie des secteurs stratégiques pour le fonctionnement quotidien de St Cyr :
 - Triangle chemin des Pradeaux- Gare- avenue des Lecques (*pôle multimodal d'échanges et capacités de stationnement supplémentaires, requalification de la zone Est des Pradeaux et renforcement du secteur des services, accessibilité et sécurisation des accès*) ;
 - Quartier situé entre le boulevard Jean Jaurès le quartier de la Miolane.
- Préserve les quartiers emblématiques de l'histoire et de la géographie de Saint-Cyr-sur-Mer et de ses qualités de station balnéaire ;
- Soutient la réalisation d'opérations urbaines géographiquement ciblées et exemplaires en termes de mixité urbaine ;
- Conforte l'armature des zones d'activités et du tissu commercial existant ;
- Dynamise le rôle de vitrine touristique du front de mer ;
- Valorise et protège le patrimoine (agricole ; patrimoine vernaculaire...)
- Poursuit la requalification des entrées de ville.

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

ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Structurer le développement urbain	- Préserver les tissus urbains historiques du village, des Lecques et de la Madrague ; - Favoriser un renouvellement urbain encadré entre le village et le quartier de la Miolane, autour des principaux équipements communaux ; - Favoriser des opérations d'aménagement dans le quartier des « Pradeaux » ; - Structurer et mettre en œuvre la future opération d'aménagement « Pradeaux-Gare » en lien avec le projet de LNPCA (liaisons viaires, liaisons douces, mixité urbaine et fonctionnelle) - Maîtriser de manière différenciée l'urbanisation dans les secteurs quartiers pavillonnaires : - o 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... - o Encadrer strictement la densification dans les autres quartiers pavillonnaires
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 - Maîtriser la constructibilité dans les secteurs de renouvellement urbain potentiels pour les décennies à venir - Optimiser le foncier consommé par des opérations de qualité
Intégrer les risques et les nuisances dans les pratiques d'aménagement	- Assurer la sensibilisation des habitants aux risques naturels et aux nuisances sonores (inondation, submersion, recul du trait de côte, incendie de forêt, mouvements de terrains...). - Limiter les risques de nuisances associées aux activités vis-à-vis des quartiers résidentiels. - Limiter l'urbanisation dans les espaces soumis au risque submersion et à l'évolution du littoral - Maîtriser les risques d'inondations par ruissellement pluvial et débordement de cours d'eau en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les surfaces imperméabilisées par des mesures adaptées : - o Limitation de l'imperméabilisation des zones urbanisées et à urbaniser (maintien d'espaces verts de pleine terre, aménagement bassins de rétention, noues, etc.) dans le cadre d'opérations d'aménagement ; - o Renforcement des obligations de rétention des eaux pluviales dans les espaces privés.

	○ Veiller à la protection des personnes et des biens face à l'écoulement des eaux pluviales (exemple : limitation de l'emprise au sol ; imposer un pourcentage d'espaces verts ; favoriser les dispositifs de rétention) ; ○ Adapter le zonage aux prescriptions du PPR mouvements de terrain ;
Améliorer le cadre de vie	- Favoriser une renaturation de la ville afin de lutter contre les effets du dérèglement climatique - Améliorer au plan paysager le traitement des franges urbaines, en contact direct avec les espaces agricoles et naturels - Poursuivre l'embellissement des espaces publics afin de renforcer leur rôle fédérateur et de lien. Penser leur aménagement comme espaces de partage pour tous (accessibilité personnes à mobilité réduite, sécurisation des déambulations piétonnes...). - Poursuivre l'engagement de la commune sur son accessibilité dans la continuité des travaux déjà réalisés pour favoriser les différentes mobilités des habitants et des visiteurs. - Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal, notamment architectural, agricole, historique, vernaculaire... - Être exigeant sur la qualité de l'urbanisme au quotidien : accompagner les interventions sur le bâti existant, veiller à l'insertion des nouvelles opérations, être attentif à l'urbanisme « ordinaire » (climatiseur, clôtures...) ... - Adapter les voies de desserte de la ville en y intégrant les enjeux du fonctionnement urbain (intégration / sécurisation des déplacements piétons et cyclistes, qualification de l'espace public, lisibilité des transports en commun, etc.).



Préserver les tissus urbains historiques

Favoriser un renouvellement encadré et préserver les secteurs de renouvellement potentiels futurs

Limiter drastiquement la densification des quartiers pavillonnaires sensibles

Favoriser des opérations d'aménagement d'ensemble

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

Favoriser une renaturation de la ville

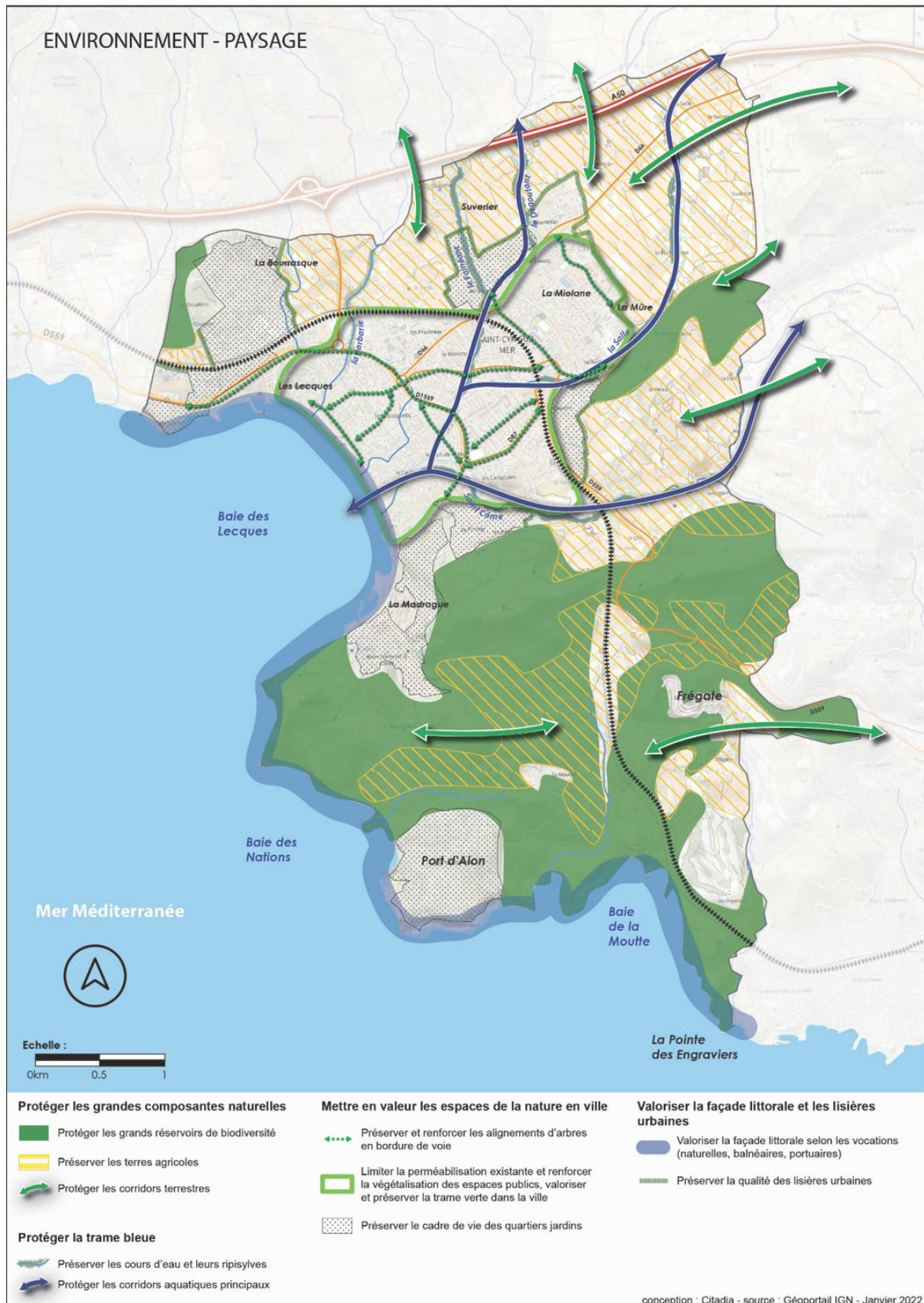
Protéger les grands réservoirs de biodiversité

Préserver les terres agricoles

conception : Citadia - source : Géoportail IGN - Décembre 2021

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

ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Préserver et mettre en valeur la trame écologique et paysagère	- Protéger les grands réservoirs de biodiversité : collines littorales de la Madrague à la Pointe des Engravières, la Pointe Fauconnière ; les zones tampon et de transit localisées en lisière sud de la plaine agricole ou des collines littorales ; les ripisylves et espaces fortement végétalisés dans les zones urbaines - Préserver les terres agricoles (cultivées ou avec un potentiel agronomique) et interdire tout nouveau mitage de l'espace agricole - Protéger les cours d'eau et leurs ripisylves : St Côte ; le Fainéant ; la Salle ; la Barbarie ; le Dégouttant. - Préserver les qualités paysagères du territoire : - o Confirmer des limites franches à l'urbanisation ; - o Veiller à la qualité des lisières urbaines, notamment au Nord de la zone constructible communale (formations végétales masquant les constructions par exemple) ; - o Préserver la lisibilité des grandes entités paysagères : plaine agricole ; collines littorales ; pointes Fauconnière, du Défens, Grenier... - o Maintenir des coupures d'urbanisation - o Mettre en valeur la façade littorale et maritime
Conforter la trame verte urbaine diffusant la nature en ville	- Préserver et renforcer les alignements d'arbres en bordure de voie (proposition nature en ville) en veillant à ne pas entraver les circulations piétonnes sur les trottoirs - Limiter la perméabilisation existante en végétalisant les espaces tels que les parkings - Limiter les îlots de chaleur par une végétalisation des espaces publics sur l'ensemble du territoire communal (permis de végétaliser) - Valoriser la trame verte dans la ville (abords des voies, espaces verts, etc.) - Préserver le cadre de vie naturel des quartiers en limitant l'urbanisation des zones périphériques des zones agricoles et naturelles, - Végétaliser les équipements tels que les écoles ou les places publiques

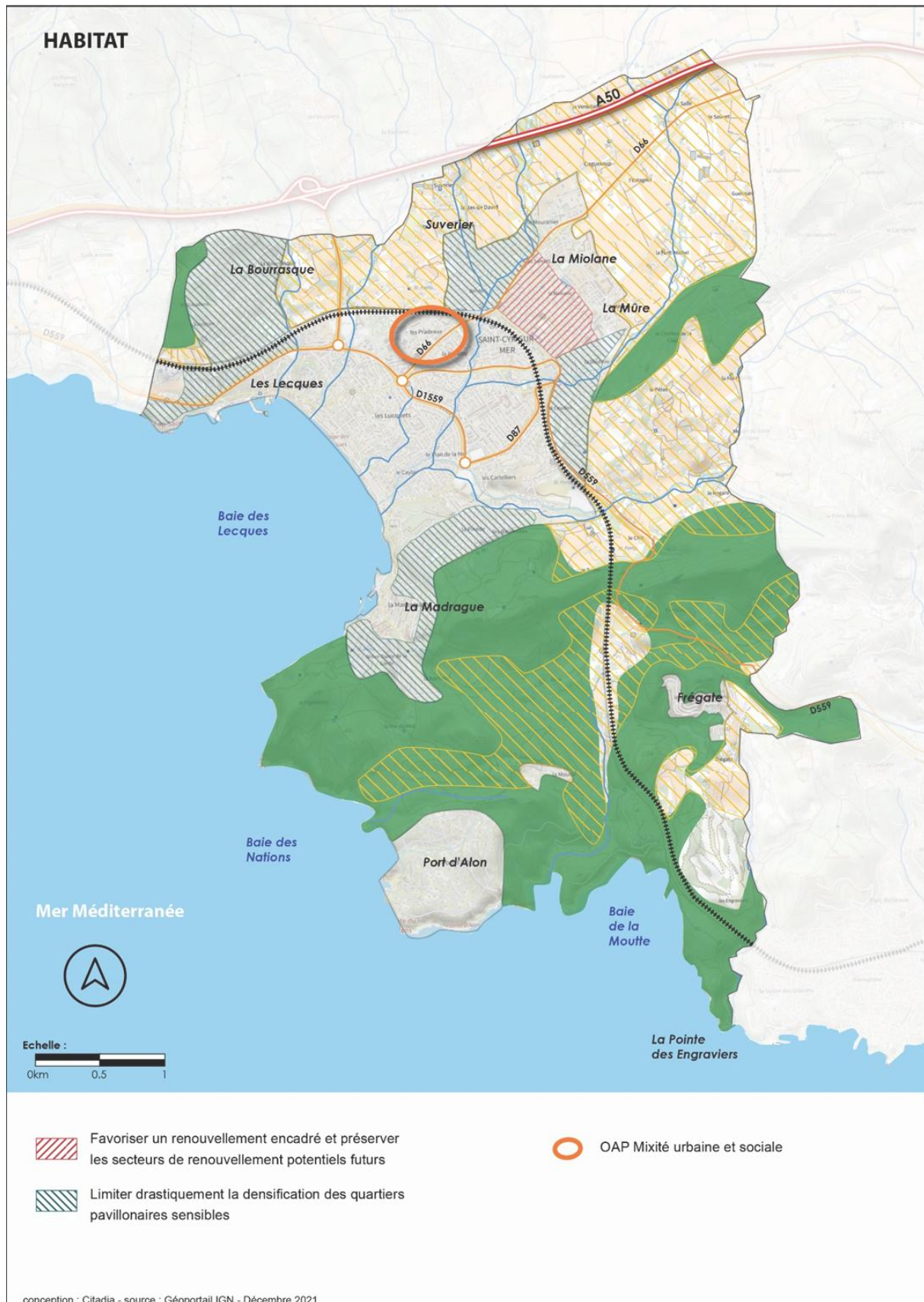


LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Alinéa 2 de l'article L151-4 du Code l'urbanisme

Les orientations générales concernant l'habitat

ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Favoriser la production d'une offre de logements destinée à la population active résidente	- Répondre aux objectifs en matière de logements sociaux ; - Permettre des parcours résidentiels en diversifiant le parc de logements en termes de typologie afin de : - o Répondre aux besoins de toutes les populations (familles, jeunes actifs, personnes âgées...) désireux de s'installer ou rester sur la commune ; - o Développer un parc de logements locatifs abordables ;
Enclencher une politique de renouvellement urbain et de densification encadrée	- Favoriser la réhabilitation du bâti et encourager la réduction de la vacance - Favoriser le renouvellement urbain dans et autour du village et autour de la future gare (Pradeaux – Gare) par une densification encadrée - Limiter drastiquement la densification des tissus pavillonnaires les plus sensibles sur le plan paysager

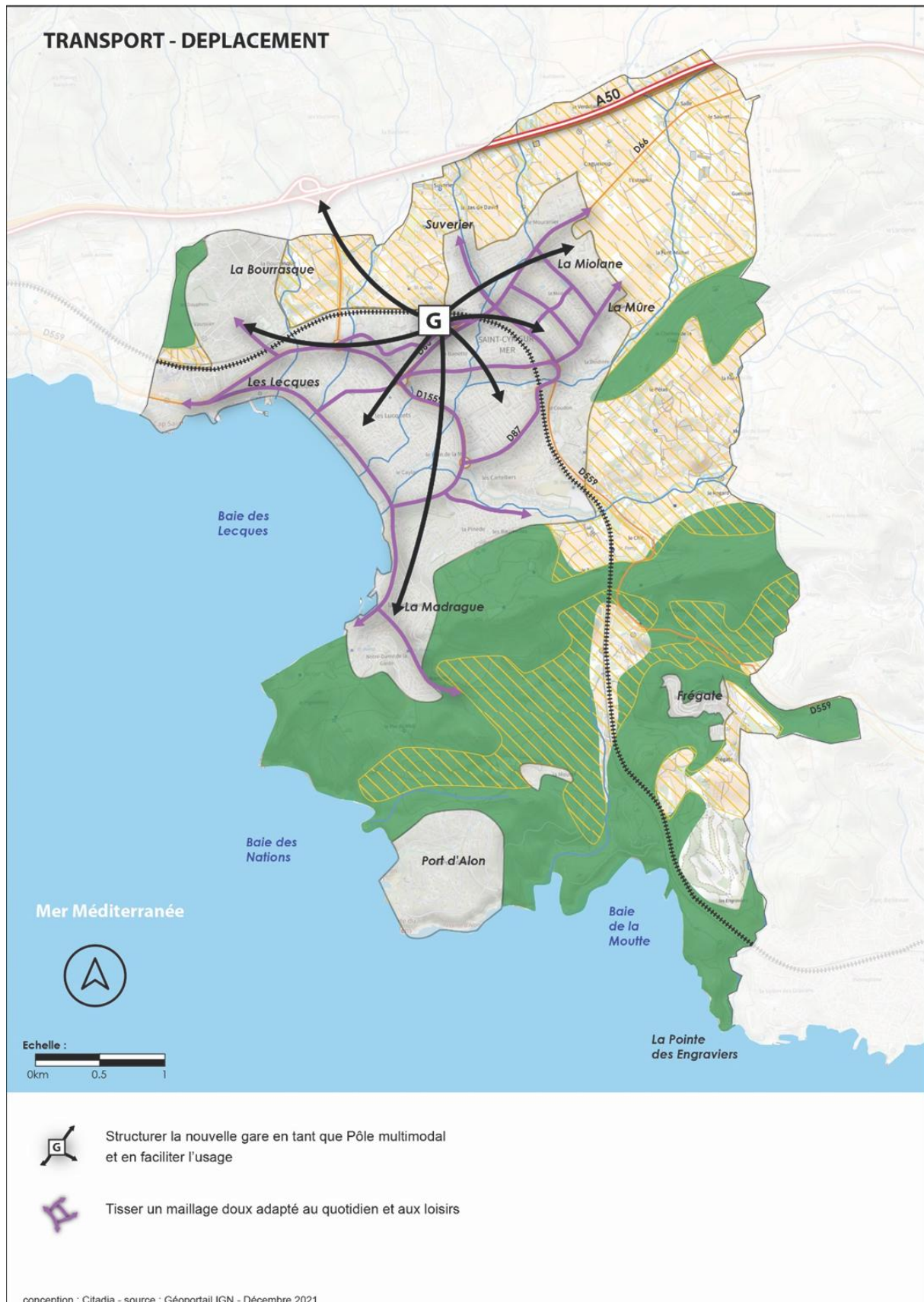


Les orientations générales concernant les équipements, les réseaux d'énergie et les réseaux de communication

ORIENTATIONS	OBJECTIFS
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)
Assurer le développement des communications numériques	- Programmer en amont la desserte très haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement - Assurer le développement des communications numériques dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements.

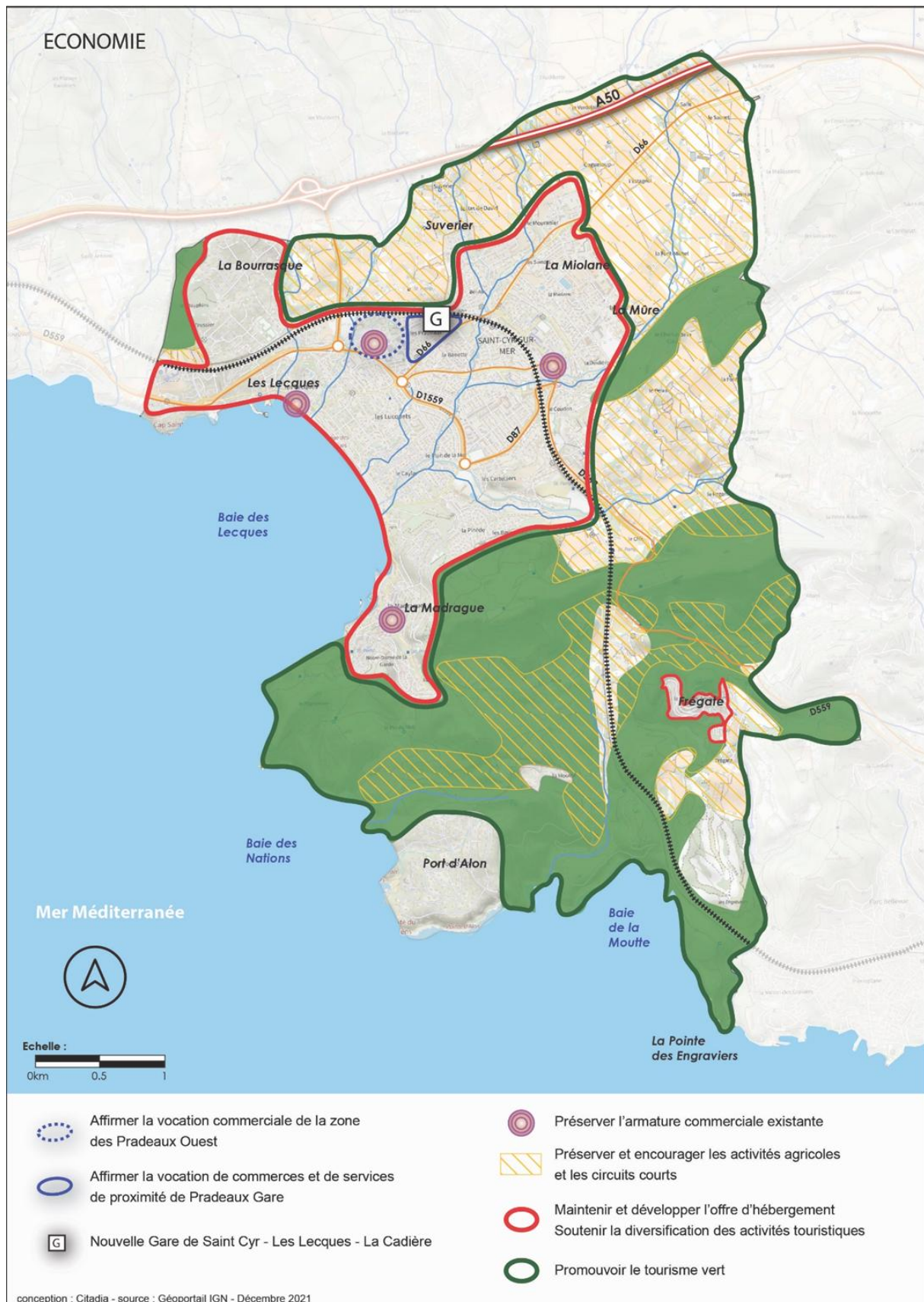
Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Favoriser les alternatives efficaces à la voiture	- Tisser un maillage doux adapté au quotidien et aux loisirs, offrant de véritables alternatives à la voiture individuelle entre les quartiers situés au Nord de la route de la Ciotat, le Littoral et tous les projets d'aménagement nouveaux (La Miolane, Pradeaux-Gare...) : - o Promouvoir les modes actifs en développant le réseau de cheminements doux entre les différents quartiers de la commune et la façade littorale ; - o Développer le réseau cyclable à l'échelle communale et connecté aux territoires voisins ; - o Implanter des stationnements vélos à proximité des commerces, des équipements et des pôles attractifs. - Favoriser le partage de la voirie entre les véhicules, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite (création d'espaces partagés...) - Faciliter la pratique du covoiturage par l'aménagement des espaces nécessaires - Structurer la nouvelle gare en tant que pôle multimodal : - o Accompagner le déplacement de la gare dans le cadre des phases 1 & 2 du projet LNPCA qui intègre stationnement, locaux vélos et arrêt pour les transports en communs - o Développer des liaisons lisibles et faciles entre ce pôle et les quartiers d'habitat et les zones économiques : modes actifs notamment - o Reconfigurer les accès à la gare entre l'avenue du Général de Gaulle (ex-avenue des Lecques) et le chemin des Pradeaux en facilitant la mise en œuvre d'un système de bouclage via le chemin Taconne - Maintenir et améliorer l'offre et la desserte en transport en commun
Améliorer les conditions de circulation automobile	- Penser un 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 - Adapter les voies de desserte locale (élargissements, sécurisation de carrefours, etc.) en veillant à maintenir ou à restituer leurs ambiances paysagères
Améliorer les conditions de stationnement	- Développer une offre de stationnement adaptée dans les opérations nouvelles (PMR, visiteurs...) - Restreindre les possibilités de transformation des aires de stationnement existantes



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

ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Valoriser et encourager l'agriculture	- Préserver des espaces agricoles cohérents de la pression foncière pour permettre le maintien ou la reconquête agricole. - Valoriser les cultures à forte valeur ajoutée (AOP viticole et oléicole notamment) et promouvoir également la diversification valorisant les productions locales en circuits-courts et les modes de production et de consommation respectueux de l'environnement (agriculture biologique...). - Permettre le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles exploitations. - Favoriser l'écotourisme, l'agritourisme et l'œnotourisme en permettant la diversification des domaines viticoles et exploitations agricoles
Consolider l'armature commerciale dans sa configuration géographique actuelle	- Limiter les possibilités de développement commercial, à l'exception des commerces de proximité, dans les secteurs résidentiels afin de conforter les pôles existants : le village, Les Lecques, la Madrague, le pôle Gare... - Favoriser la mixité fonctionnelle dans le cadre d'opérations urbaines ponctuelles - Conforter la vocation commerciale de la zone des Pradeaux Ouest
Préserver le potentiel touristique	- Préserver et mettre en valeur les lieux emblématiques : - o La façade littorale : les Lecques, La Madrague, calanque de Port d'Alon... - o Les espaces naturels : site classé... - Constituer un véritable réseau de sentiers de découverte et d'itinéraires cyclables reliant les différents quartiers - Maintenir et développer les activités hôtelières et touristiques sur le territoire et éviter leur transformation en habitat ; - Maintenir et pérenniser les activités touristiques attractives de la commune : activités nautiques et balnéaires, golf, centre d'art, musée Tauroentum... - Préserver le patrimoine local, vecteur d'attractivité touristique - Jouer des complémentarités touristiques (tourisme patrimonial et culturel, tourisme « nature », agrotourisme...) en recherchant la mise en réseau des différents points d'intérêt



DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Alinéa 3 de l'article L151-4 du Code l'urbanisme

Objectif 1/ Définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser

Le projet de PLU vise un développement urbain modéré. L'objectif est double : il s'agit de protéger rigoureusement l'environnement tout en favorisant la production d'une offre de logements qui contribue de façon significative au maintien d'une population active résidente.

Pour ce faire, le développement résidentiel s'appuiera sur une densification modérée des quartiers dont le tissu urbain mérite une requalification. Mais aussi sur la réalisation d'opérations qui répondent au principe de mixité urbaine afin d'optimiser l'utilisation des ressources foncières par des poches de renouvellement urbain définies dans le cadre de la concertation et des études menées.

Objectif 2/ Préservation stricte des espaces naturels, agricoles et forestiers

La protection et la valorisation des paysages, des boisements et des milieux naturels remarquables constituent une orientation fondamentale du projet de PLU. Ces espaces seront protégés de toute urbanisation.

Le projet de PLU vise une urbanisation nulle des espaces naturels et agricoles.

Objectif 3/ Réduire de l'ordre de 50 % la consommation d'espace

Les objectifs chiffrés de modulation de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs... et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la commune est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire, conformément aux dispositions de la Loi Climat & Résilience.

Le projet de PLU vise donc à réduire de 50 % sa consommation d'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la consommation foncière observée sur la période 2011-2021.

Mairie de Saint-Cyr-sur-Mer
Place d'Estienne D'Orves
83270 Saint-Cyr-sur-Mer

Plan Local d'Urbanisme

A large version of the PLU logo is positioned below the title. It consists of three colored squares: a yellow square with a white 'P' and a stylized sunburst, a brown square with a white 'L' and a stylized hand, and a blue square with a white 'U' and stylized waves.