



 SAINT CYR  
SUR MER  
PORTE DU LITTORAL VAROIS

# Plan Local d'Urbanisme



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU PRESCRIT PAR DCM DU	03/06/2014
PLU ARRETE PAR DCM DU	13/10/2015
PLU APPROUVE PAR DCM DU	14/06/2016



## SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
I. Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? .....	5
II. Pourquoi une procédure d'évaluation environnementale ? .....	8
III. Articulation avec les principaux plans et programmes supra-communaux .....	10
IV. Contexte et problématiques du territoire .....	39
<b>PARTIE 2 : DIAGNOSTIC.....</b>	<b>45</b>
Chapitre 1 : Diagnostic territorial .....	46
I. Une démographie liée à l'héliotropisme et à la conurbation Marseille Toulon .....	46
II. Un parc de logement marqué par une forte dualité résidences principales/secondaires .....	50
III. Une économie dynamique .....	56
IV. Des équipements et services communaux diversifiés .....	70
V. Enjeux et perspectives du diagnostic .....	86
Chapitre 2 : État initial de l'Environnement .....	91
I. Un milieu physique marquant le territoire .....	91
II. Des espaces naturels et une biodiversité prégnants .....	95
III. Un cadre paysager et patrimonial remarquable .....	108
IV. Un patrimoine naturel, bâti et paysager identifié et reconnu.....	124
V. Santé et cadre de vie de qualité .....	139
VI. Des risques naturels et technologiques multiples.....	165
VII. État initial des sites susceptibles d'être touchés.....	172
VIII. Enjeux et perspectives du diagnostic environnemental .....	183
Chapitre 3 : Analyse urbaine.....	188
I. Analyse foncière .....	188
II. Etude sectorielle .....	192
III. Etude de densification et mutation des espaces bâtis .....	212
IV. Analyse Numérique .....	221
<b>PARTIE 3 / JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>	<b>224</b>
I. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	225
II. Justification du scénario retenu au regard des problématiques environnementales (Scénario au fil de l'eau).....	241
III. Intégration des enjeux environnementaux dans les choix du PADD.....	245
IV. Compatibilité du PLU .....	250
V. Motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires.....	279
<b>PARTIE 4 / INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</b>	<b>341</b>

**PARTIE 5 / ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE ŒUVRE DU PLU .....3433**

I.	Les incidences sur la ressource en eau et mesures .....	3444
II.	Les incidences sur les pollutions Nuisances et Risques et mesures .....	346
III.	Les incidences sur les milieux naturels .....	348
IV.	Les incidences sur l'agriculture.....	353
V.	Les incidences sur le paysage et le patrimoine .....	355
VI.	Les incidences sur la consommation d'espace .....	358
VII.	Les incidences sur les sites susceptibles d'être touchés .....	365
VIII.	Les incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000 .....	370

**PARTIE 6 / INDICATEURS DE SUIVI .....389**

**PARTIE 7/ RESUME NON TECHNIQUE .....391**

I.	Résumé du Diagnostic territorial.....	392
III.	Résumé des choix retenus.....	397
IV.	Résumé de l'évaluation environnementale.....	398

**PARTIE 8/ PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DE LA DREAL.....401**

# **PARTIE 1 : PREAMBULE**

---

# I. POURQUOI UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

## 1. LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, qui, à l'échelle communale ou intercommunale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, 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, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions...).

En application de l'article L 123-1, le PLU se compose :

- d'un **rapport de présentation** (le présent document) ;  
Il contient un diagnostic du territoire, explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ;  
Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;  
Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs ;
- d'un **règlement, d'un zonage et de documents graphiques** ;  
Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).  
Le règlement définit, pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.
- d'**annexes**.  
Les annexes regroupent l'ensemble des pièces écrites et graphiques permettant une meilleure compréhension du PLU. Celles-ci comprennent les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et des annexes complémentaires (périmètre de ZAC, droit de préemption urbain, voies bruyantes...).

## 2. LA REVISION DU POS EN VIGUEUR

La commune de Saint-Cyr sur Mer est actuellement couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1978.

Une première révision générale de ce POS a été réalisée et un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 03/05/2005. Un premier jugement du Tribunal Administratif de Toulon a annulé partiellement ce PLU (secteur de la Mûre) le 09/12/2010. Par son arrêt du 25/03/2014, la Cour administrative d'appel (CAA) de Marseille a procédé à l'annulation de la délibération du 03/05/2005 relative à l'approbation du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, entraînant de facto l'annulation complète du PLU.

Dans le cadre de cet arrêt de la CAA, le contenu du PLU n'est pas remis en cause – la CAA a annulé le PLU pour des motifs de forme -, cependant, la conséquence directe de celui-ci est le retour au document d'urbanisme directement antérieur, le Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 21/12/2001.

Ce premier PLU a donc été mis en œuvre sur la période 2005 -2014, durant laquelle le document a fait l'objet :

- d'une révision simplifiée en vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur La Miolane – La Mûre approuvée le 15/12/2009.
- d'une modification du PLU en vue de son actualisation approuvée le 21/09/2010.

Au regard de l'obsolescence du POS, des évolutions démographiques, économiques et environnementales et de l'obligation de réviser les POS avant le 27 mars 2017 (loi ALUR), le Conseil Municipal a engagé, par délibération n° 2014-06-14 en date du 3 juin 2014, une nouvelle mise en révision du POS valant élaboration du PLU.

Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme portent sur cinq aspects principaux :

- Favoriser la production d'une offre de logements en adéquation avec les besoins des habitants,
- Dynamiser l'activité économique,
- Conforter la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal,
- Améliorer le quotidien des Saint-Cyriens par une politique d'équipements et d'intermodalité adaptée,
- Privilégier la préservation des équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels.

### 3. UN PLU ADAPTE A LA COMMUNE DE SAINT-CYR-SUR-MER

Saint-Cyr-sur-Mer profite de nombreux atouts hérités de sa géographie :

- proximité avec les agglomérations marseillaise et toulonnaise ;
- accessibilité aisée et large éventail d'infrastructures de déplacement (routes, autoroutes, gare intercommunale...);
- environnement littoral remarquable ;
- des activités agricoles diversifiées (maraichage, vignobles, oliveraies...);
- etc.

La grande valeur agronomique des terres, les paysages exceptionnels, les risques naturels et les dispositions de la Loi Littoral limitent nécessairement les perspectives de développement. Sans pour autant les obérer, à condition de penser le projet urbain communal en termes qualitatifs et non en termes quantitatifs.

Saint-Cyr est une ville attractive. L'enjeu est de déterminer quelle place accorder au développement résidentiel et économique dans le PLU.

Dans ce contexte, la révision du PLU doit apporter des réponses aux questions suivantes :

- Comment concilier développement résidentiel et préservation des espaces naturels ?
- Quels secteurs peut-on densifier et développer tout en garantissant un bon fonctionnement urbain ?
- Quels types de formes urbaines faut-il privilégier dans les secteurs d'interface avec les zones agricoles ?
- Quelles sont les priorités en matière de développement touristique ?
- Comment faire évoluer l'armature commerciale communale et la zone d'activités des Pradeaux ?
- Quelles activités de types artisanales, services, bureaux, et en quels lieux les développer pour améliorer l'offre d'emploi sur la commune ?
- Quelles sont les priorités en matière d'équipement ?
- In fine, comment améliorer le fonctionnement urbain (circulations douces, automobiles..) global de la commune ?

- Répartition de l'occupation du sol :
  - Surfaces urbanisées = 31%
  - Surfaces à caractère agricole = 34%
  - Surfaces à caractère naturel = 35%
- **Population 2014** : 11 906 habitants
- Part des résidences secondaires en 2011 = 44,0%

## II. POURQUOI UNE PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

L'évaluation environnementale issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

Ainsi, une procédure d'évaluation environnementale est imposée pour certains plans et programmes, dont les SCoT et les PLU (Articles L 121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme qui précisent les plans et programmes soumis à évaluation environnementale : DTA, SCoT, PLU, ...).

Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement des PLU et ce à tous les stades de leur élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

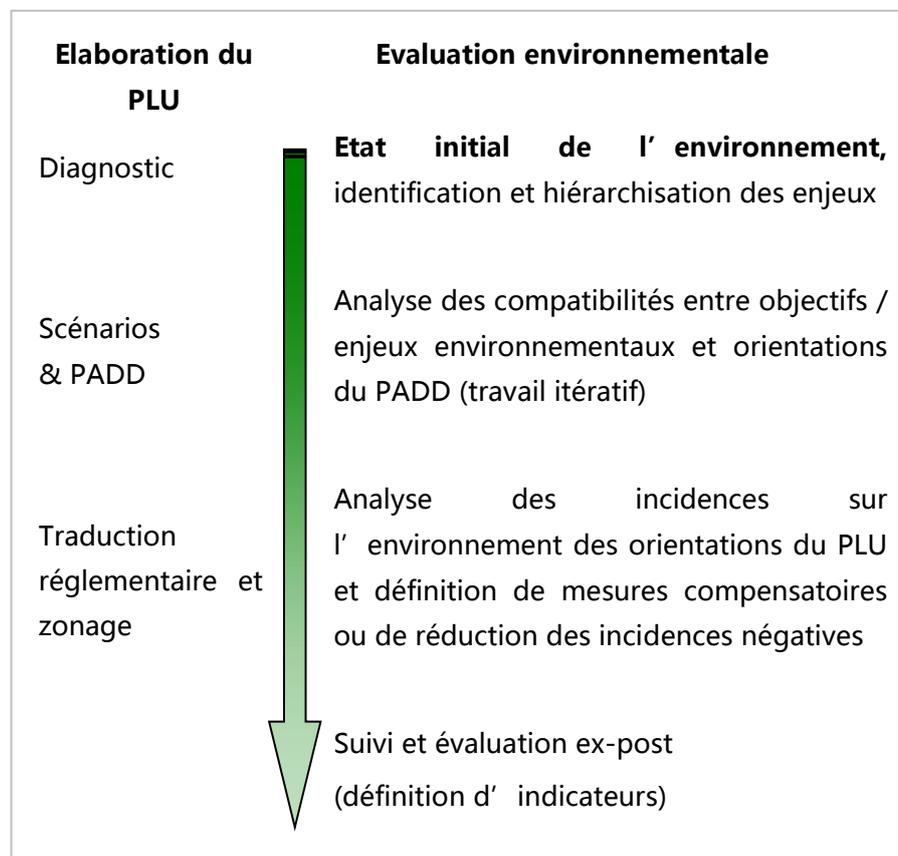
Dans le cas de communes soumises à la loi Littoral, l'évaluation environnementale revêt un caractère obligatoire.

Le processus d'évaluation environnementale du PLU est surtout fondé sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'évaluation environnementale est une démarche intégrée tout au long du projet de PLU. Elle vise à évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, et notamment les zones susceptibles d'être touchées (zones sensibles du point de vue environnemental et/ou zones de projets d'extension urbaine).

Son contenu est précisé à l'article R122-20 du Code de l'Environnement, ainsi qu'à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.



Enfin, le récent Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 impose aux SCoT, PLU et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale, non approuvés avant mai 2011, et étant susceptibles d'affecter les sites Natura 2000 sur le territoire concerné, de réaliser une étude d'incidences sur les sites Natura 2000 risquant d'être impacté par le projet.

L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme:

« Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

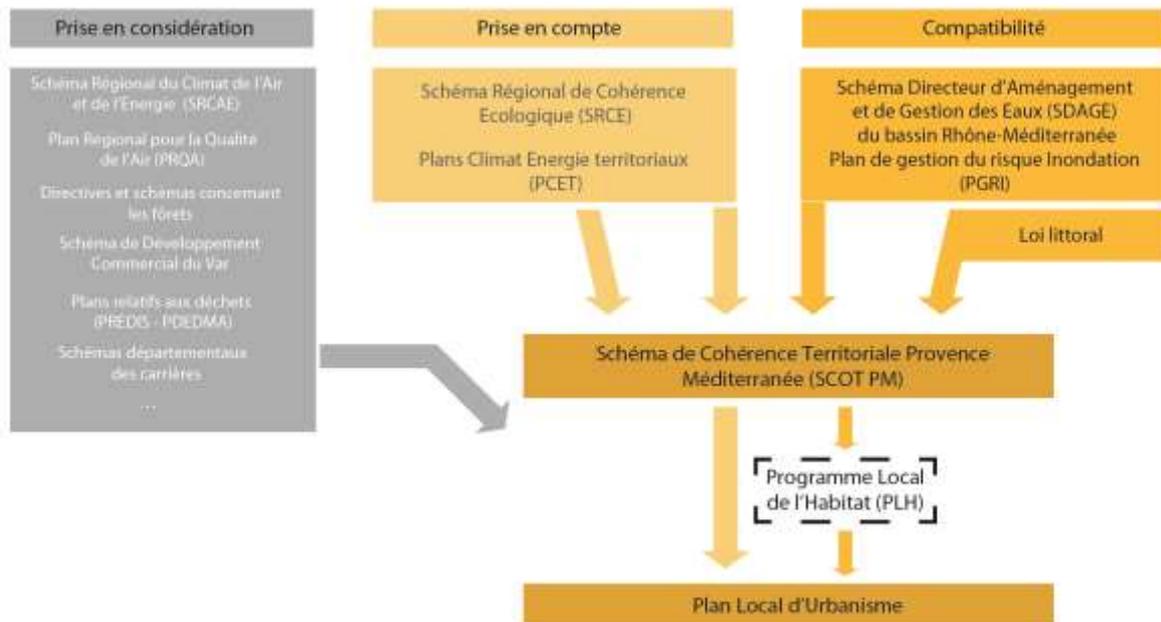
6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

### III. ARTICULATION AVEC LES PRINCIPAUX PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

L'aménagement du territoire communal de Saint-Cyr-sur-Mer est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. En effet, en application, notamment, des articles L122-1-15 et L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, il existe une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes qui impose un **rapport de compatibilité** entre eux. Ce rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.



Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

Le PLU de Saint-Cyr-sur-Mer doit ainsi être rendu compatible avec certains documents d'urbanisme supra-communaux :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCOT) ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume (CASSB) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée ;
- Le Plan de gestion des risques inondations.

Il doit prendre en compte les différents plans et programmes tels que :

- Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET).

Il prend aussi certains documents en considération, tels que :

- Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial ;
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement Du Territoire (SRADT) ;
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ;
- Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) ;
- Les Contrats de milieu ;
- Le Schéma Départemental des Carrières ;
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activité de Soins (PREDAS) ;
- Le Plan Départemental de Protection des Forêt Contre les Incendies (PDFCI) ;
- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI) ;
- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF) ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) ;
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPB) ;
- Le Plan local pour l'énergie « Énergie 2010 » ;
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) ;
- Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) ;
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ;
- La Charte Agricole ;
- Documents d'objectifs des sites Natura 2000 (DocOb) ;
- Schéma Départemental des Ressources d'Alimentation en Eau (SDRAE) ;
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) ;
- Agenda 21.

## 1. DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

### a. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE PROVENCE MEDITERRANEE (SCOT PM)

La commune de Saint-Cyr sur Mer est concernée par l'application du SCOT Provence Méditerranée, approuvé le 16 octobre 2009. Ce document fixe les grandes orientations d'aménagement sur le territoire communal à travers trois orientations générales.

Le SCOT permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Celui-ci est actuellement en cours de révision afin de prendre en compte les dispositions du Grenelle de l'Environnement (réalisation d'une évaluation environnementale) et intégrer un chapitre relatif au schéma de mise en valeur de la mer.

#### **Orientation n°1 - Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire**

Le SCOT identifie plusieurs éléments :

- **des espaces constitutifs du socle du réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise** dans la commune : espaces naturels et agricoles de Bandol au nord-est du site classé de Port d'Alon, pour leur valeur paysagère (2) ;
- **des espaces et milieux identifiés au titre de la Loi Littoral :**
  - o **Les espaces naturels remarquables** : 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 (dune de sable à l'intérieur des terres) et présentent un intérêt historique et patrimonial (ancienne carrière de gypse) (1) ;
  - o **Les coupures d'urbanisation** : Les espaces naturels identifiés comme remarquables entre la Madrague de St Cyr et le lotissement de Port d'Alon (A) et les espaces naturels identifiés comme remarquables entre le lotissement de Port d'Alon et Bandol (B).
- **les secteurs de développement :**
  - o le quartier de la Miolane est identifié par deux pixels autorisant une extension de l'urbanisation pour de l'habitat et de l'équipement dans la limite de 15 ha ;
  - o le quartier Pradeaux-Gare est identifié par deux pixels autorisant une extension de l'urbanisation pour de l'activité dans la limite de 10 ha.
- **les secteurs à conforter** : il s'agit du centre-ville de Saint-Cyr.

#### **Orientation 2 - Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise**

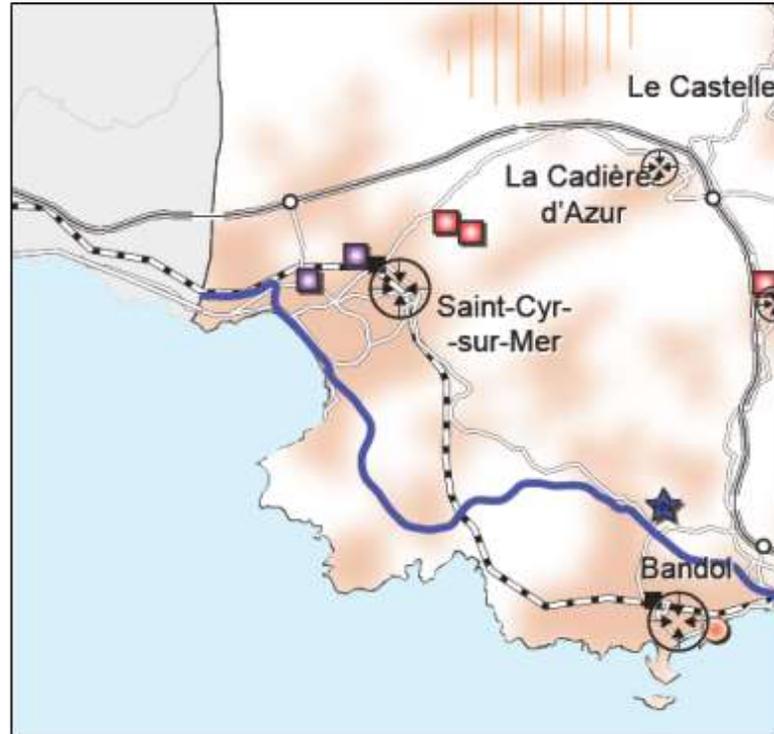
En complément de la simple localisation du foncier mobilisable, le SCOT identifie et caractérise les polarités existantes à requalifier et les polarités à consolider ou à créer. Ces sites font l'objet d'une réflexion quant à leur vocation dominante entre les collectivités concernées et sont soumis à des critères de qualité.

Aucun site d'intérêt métropolitain ou intercommunal n'est identifié dans la commune.

Le SCOT rappelle également l'importance de maintenir la pérennité de la filière agricole, en sauvegardant les capacités productives des filières présentes sur le territoire, qui sont soumis à une forte pression urbaine.

L'Orientation n°3, relative à la **promotion d'un cadre de vie de qualité**, n'a pas d'incidence spatiale spécifique sur le territoire communal. Elle fixe des objectifs généraux en termes de recherche de qualité urbaine, de prise en compte des risques et d'amélioration de la multimodalité.

Extraits cartographique du DOG



**Les espaces du renouvellement urbain**

- Espace urbanisé existant
- Pôle à conforter
- Principal site en mutation
- Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
- Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
- Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

**Les sites d'extension prioritaires**

- (un pixel = au maximum 10 ha)
- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
  - Vocation à dominante "activités économiques"

**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
- Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement (identification non exhaustive)



**LES ESPACES AGRO-NATURELS CONSTITUANT DES SITES D'INTERÊT PAYSAGER SPÉCIFIQUE**  
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG

**LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL :**

- Les espaces définis à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme  
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG
- Les espaces définis à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme  
La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG

Cette représentation est schématique :  
- elle ne représente ni la largeur, ni la profondeur de la coupure d'urbanisation  
- elle n'implique pas forcément que la coupure d'urbanisation soit perpendiculaire au littoral

b. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SUD SAINTE-BAUME (PLH CASSB)

**La commune est également concernée par le PLH de la CASSB sur la période 2012-2017.** Ce dernier fixe les orientations en matière de logements, de densité et de formes urbaines en fonction des préconisations du SCOT. Le PLH donne des objectifs programmatiques de production annuelle de logements et de logements locatifs sociaux.

**Sur la période 2012-2017, la commune de Saint-Cyr doit produire en moyenne 85 logements / an, dont 43 logements locatifs sociaux.**

Le PLH est actuellement en cours de révision pour prendre notamment en compte l'intégration de la commune de Sanary dans la Communauté d'Agglomération Sud Saint Baume.

c. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE (SDAGE RM)

Porté par l'Agence de l'Eau Rhône –Méditerranée – Corse, ce schéma a été approuvé le 20 décembre 1996. Il vient d'être révisé et approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de bassin.

Le nouveau SDAGE 2010 – 2015 est entré en vigueur le 21 décembre 2009 pour une durée de 6 ans et porte maintenant uniquement sur le bassin Rhône - Méditerranée (le bassin de la Corse ayant été détaché depuis 2003).

Il traduit la Directive Cadre Européenne sur l'Eau et décline les objectifs et les orientations qui permettront d'atteindre une bonne qualité des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015.

Les principes généraux portés par le SDAGE restent fondés sur une gestion équilibrée de la ressource en eau, à l'échelle du bassin versant, avec la participation de l'ensemble des acteurs de l'eau.

Les huit grandes orientations du SDAGE 2010 – 2015 sont les suivantes :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

En terme de gestion des inondations, le SDAGE édicte notamment plusieurs principes à respecter:

- Réduire les aléas à l'origine des risques, dans le respect du bon fonctionnement des milieux aquatiques
- Réduire la vulnérabilité : Eviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones de risques, réduire la vulnérabilité des activités existantes

*« Dans l'établissement des SCOT et des PLU, le SDAGE préconise de privilégier la recherche de zones de développement urbain hors zone inondable à une échelle intercommunale. »*

Le SDAGE n'a pas fait l'objet d'une traduction locale par un SAGE concernant le territoire de Saint-Cyr.

#### d. PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 est actuellement en cours d'élaboration.

Il s'agit de l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Il se structure autour de 5 grands objectifs complémentaires :

- **Prise en compte des risques dans l'aménagement et la maîtrise du coût des dommages liés à l'inondation** par la connaissance et la réduction de la vulnérabilité des biens, mais surtout par le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- **Gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques** au travers d'une approche intégrée sur la gestion de l'aléa et des phénomènes d'inondation (les débordements des cours d'eau, le ruissellement, les submersions marines ...), la recherche de synergies entre gestion de l'aléa et restauration des milieux, la recherche d'une meilleure performance des ouvrages de protection, mais aussi la prise en compte de spécificités des territoires tels que le risque torrentiel ou encore l'érosion côtière ;
- **Amélioration de la résilience des territoires exposés à une inondation** au travers d'une bonne organisation de la prévision des phénomènes, de l'alerte, de la gestion de crise mais également de la sensibilisation de la population ;
- **Organisation des acteurs et des compétences** pour mieux prévenir les risques d'inondation par la structuration d'une gouvernance, par la définition d'une stratégie de prévention et par l'accompagnement de la GEMAPI ;
- **Développement et partage de la connaissance** sur les phénomènes, les enjeux exposés et leurs évolutions...

**L'encadrement de la politique de prévention des inondations** au travers du PGRI se fait de la même manière que le SDAGE. **Son contenu est ainsi en partie lié à celui du projet de SDAGE 2016-2021**

Il oriente la manière d'utiliser les outils de prévention des inondations (ex : inciter la prise en compte d'une dimension intercommunale pour la planifier la gestion de crise en cas de crue).

#### e. RAPPEL DES PRINCIPES DE LA LOI « LITTORAL »

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite loi littoral affiche dans son article 1<sup>er</sup> « la nécessité d'une politique spécifique d'aménagement de protection et de mise en valeur du littoral ».

Cette loi consacre une double évolution. Si le littoral a fait l'objet de multiples législations particulières au cours des temps et bien souvent au gré des circonstances, il n'existait aucune législation tendant à appréhender d'une façon globale les diverses questions qui se posent à cet espace tant maritime que terrestre.

Par ailleurs, s'il existait depuis les années 70 une politique d'ensemble et une doctrine relative à l'aménagement et à la protection du littoral, celle-ci était interne à l'administration et n'avait pas été approuvée par le législateur.

L'urbanisme n'est concerné directement que par 9 des 42 articles de la loi Littoral. Cette loi est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol (L 146.1).

Le SCoT en offre une première approche, que le PLU vient compléter.

#### **Article L.146-2 : la détermination de la capacité d'accueil et les coupures d'urbanisation**

##### Rappel de l'Article L.146-2 du code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- 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.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. »

##### Circulaire du 22 octobre 1991

« La capacité d'accueil est une notion fondamentale, mais de quantification délicate. Son estimation doit découler d'une approche globale, portant sur des unités de territoire qui, par l'homogénéité de leurs caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage, constituent des entités résidentielles et touristiques. Son estimation porte sur la totalité des urbanisations existantes ou à créer et prend en compte les espaces naturels qu'il faut préserver d'une fréquentation excessive. »

Une des spécificités du littoral est sa fragilité environnementale qui implique de mesurer le plus finement possible la capacité d'accueil des populations permanentes et saisonnières ainsi que les équipements nécessaires pour les accueillir.

Les espaces naturels sont particulièrement sensibles à la fréquentation humaine. En dehors de leur valeur agricole ou forestière, ils sont aussi le support de nombreuses activités humaines qui valorisent leur dimension de patrimoine.

Leur délimitation, ainsi que la définition de leur affectation prioritaire nécessitent une analyse de leur sensibilité, donc de leur capacité d'accueil, en termes de population permanente et saisonnière. Ces études, menées par les pouvoirs publics (collectivités territoriales essentiellement) permettent de préciser les modes de valorisation de ces espaces et leurs modes de gestion par rapport à la fréquentation publique.

##### Cas particulier de la notion de coupure d'urbanisation

Selon le dernier alinéa de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme, une commune littorale a l'obligation d'intégrer dans son Plan Local d'Urbanisme une ou plusieurs coupures d'urbanisation. L'origine de la règle remonte au chapitre II-2 de la directive dite Dornano de 1979 qui prescrivait déjà de ménager entre les zones

urbanisées « des zones naturelles ou agricoles suffisamment vastes ». Ces zones devaient par ailleurs concerner les espaces les plus fragiles du littoral et être perpendiculaires au rivage.

L'instruction du 24 Octobre 1991 sur la protection et l'aménagement du littoral indiquait que : « l'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures, composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

#### Jurisprudences sur la notion de coupure d'urbanisation

La jurisprudence a également permis de mieux appréhender la présence ou non d'une coupure naturelle d'urbanisation.

##### Présence d'une coupure d'urbanisation

(CE 31 Juillet 1996, Levasseur) « ... Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, applicable aux communes littorales définies à l'article 2 de la loi susvisée du 3 janvier 1986 : "Les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation" ; que ces dispositions s'appliquent à la commune de Vains ; qu'il ressort des pièces du dossier que, si la parcelle ZA 127 bénéficie d'éléments de raccordement à la voirie et aux réseaux publics, et jouxte une zone urbanisée, elle ne comporte cependant aucune construction et se trouve dans la partie la plus étroite d'une zone non urbanisée qui sépare nettement les deux ensembles d'habitation formant le bourg de Saint-Léonard ; qu'ainsi, le requérant n'est pas fondé à contester le classement de la partie Est de cette parcelle en zone ND, prononcé en vue de maintenir une coupure verte entre ces deux pôles d'agglomération ... »

« Le fait qu'un terrain de 15ha soit la dernière zone naturelle d'un quartier et réalise une coupure verte le séparant des quartiers urbanisés voisins, constitue un moyen de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision approuvant un PAZ, même si la moitié de la superficie de la ZAC projetée doit rester végétalisée ». TA Nice 25 Juin 2001

(TA Nice 4 Mars 1999, Bormes les Mimosas) « L'espace qui ne supporte que quelques structures légères d'accueil mais qui est constitué d'un secteur boisé et d'une pinède et qui se prolonge dans la zone limitrophe du POS est un espace essentiellement naturel et, s'il s'insère entre 2 secteurs d'urbanisation, il constitue une coupure d'urbanisation au sens de l'article L.146-2 ».

##### Absence de coupure d'urbanisation

(CE 1er Octobre 1997, Pornic) « Des espaces en partie urbanisés ne constituent pas des espaces naturels susceptibles de constituer une coupure d'urbanisation ».

(CE 15 Octobre 2001, Mme Sevet) « Le terrain compris dans un secteur urbanisé, situé à proximité d'une route nationale se caractérise par l'existence de plusieurs immeubles à usage d'habitat collectif et est desservi par les équipements publics. S'il comporte, sur une superficie de 15 223m<sup>2</sup> un boisement de 8 200m<sup>2</sup> constitué de chênes lièges et de mimosas, celui-ci ne peut être regardé comme un espace naturel présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

## **Article L.146-4-I : La notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux**

### Rappel de l'Article L.146-4-I du code de l'urbanisme

« I - 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...

Dans les zones proches du rivage comme dans les autres secteurs des communes Littorales, le I de l'article L. 146-4 impose que les extensions d'urbanisation se réalisent en continuité des villages et agglomérations existants ou par la constitution de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

Les termes de « Hameau », « Village » et « Agglomération » représentent une des difficultés les plus fréquemment rencontrées dans l'application de cet article. La circulaire du 14 Mars 2006, relative à l'application de la loi littoral, donne ainsi une définition utile de ces notions:

La notion de Hameau :

Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Un hameau se caractérise par sa taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau.

La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée. Le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale ou celui du plan local d'urbanisme ou de la carte communale peuvent utilement se référer à ces traditions locales pour définir les hameaux.

La notion de Village :

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Dans certaines régions, l'habitude a été prise d'appeler « village » des regroupements de quelques maisons. Pour l'application de la loi Littoral, ces groupes de maisons doivent être considérés comme des hameaux.

La notion d'Agglomération :

La notion d'agglomération, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier : il résulte de l'énumération même « agglomérations, villages, hameaux » que le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L. 146-4.

En prévoyant que l'urbanisation nouvelle devait être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants et que seuls des hameaux nouveaux pouvaient être autorisés en dehors de la continuité, la loi Littoral a entendu interdire à la fois 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.

Elle a également entendu imposer un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Pour l'application de cette loi, la taille de l'opération, appréciée en fonction des traditions locales, ainsi que la qualité du projet sont prépondérants.

### Jurisprudences sur la notion de continuité

« Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette de la construction projetée se trouve à environ 3,5km du centre aggloméré de St Tropez ; que s'il se situe en continuité avec le lotissement dit « les treilles de la

Moutte », ce lotissement de quelques villas ne constitue ni une agglomération ni un village. La continuité avec les agglomérations et villages existants ne peut s'entendre de la continuité par rapport à un lotissement existant notamment constitué de quelques villas. » CE 3 Juillet 1996.

« La continuité avec les agglomérations et villages existants ne peut s'entendre par rapport à la proximité d'une zone d'urbanisation future même partiellement construite. » CAA Bordeaux 5 Juin 1997.

« Une zone proche d'un centre médical de rééducation fonctionnelle et jouxtant une ZAC dont l'urbanisation n'était encore que très partiellement engagée à la date d'approbation du POS révisé ne peut être considérée comme située en continuité avec une agglomération existante.

Une construction implantée dans une zone ne comprenant aucune construction et située à 200m du lieu-dit le plus proche dont elle est séparée par une voie communale n'est pas en continuité de l'existant. » CE 15 Octobre 1999.

« N'est pas en continuité de l'existant le terrain situé en dehors d'un village, en contre-bas de celui-ci dont il est séparé par un espace boisé classé. » TA Nice, 16 Juin 2005.

« Se situe en continuité de l'existant le projet de village de vacances qui prolonge une partie agglomérée de la commune, même si l'accès routier se situe à l'opposé de cette urbanisation existante. » CAA Nancy, 23 Mai 1993.

#### Jurisprudences sur la notion d'agglomération

« Un terrain de camping comportant plusieurs constructions ne constitue ni une agglomération ni un village existants. » CAA Marseille, 8 Mars 2001.

Un lotissement ne constitue ni une agglomération ni un village au sens des dispositions de l'article L.146-4-1.

« S'agissant d'un lotissement, la CAA de Marseille constate que le terrain en cause est situé dans une zone comportant 17 constructions individuelles édifiées pour partie dans un lotissement, dans un rayon de 250m, et que l'ensemble de ces constructions, situé à environ 3,5km de l'agglomération, ne constitue ni un village, ni une agglomération. » CAA Marseille, 16 Mars 2000. Commune de St Tropez

« Les terrains litigieux sont situés à l'extérieur d'un village et entourés pour l'essentiel d'espaces naturels, et les quelques constructions situées entre le village et ces terrains ne constituent pas une agglomération, dès lors, l'urbanisation envisagée n'est pas en continuité de l'existant. » CE, 26 Octobre 2001.

« Le lieu-dit qui comporte un habitat diffus d'une vingtaine de maisons le long du littoral ne constitue ni une agglomération, ni un village, alors même qu'il est couramment identifié à un hameau. » CAA Lyon, 10 Déc 2002.

#### Jurisprudences sur la notion de hameaux

L'implantation de collectifs denses avec SHON surdimensionnée ne constitue pas le hameau nouveau visé à l'article L.146-4-1.

« Ne constitue pas un hameau un îlot où sont prévus 23 800 m<sup>2</sup> de SHON ni un ensemble de 4 îlots de 45 000 m<sup>2</sup> de SHON. » CE 3 Juillet 1996.

## Article L.146-4-II : Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

### Rappel de l'Article L.146-4-II du code de l'urbanisme

« II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Dans les espaces proches du rivage :

- l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le schéma de cohérence territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer (cf. note 1) ;
- en l'absence de schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- en l'absence de SCOT ou de justification spéciale dans le PLU, les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et avec accord du préfet (cf. note 2).

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants. Elles incitent en outre fortement à une planification intercommunale de l'aménagement des zones Littorales, par le biais des schémas de cohérence territoriale, qui permettent de déterminer, à une échelle supra communale, l'équilibre entre la protection et les possibilités limitées d'urbanisation de ces espaces sensibles (voir point suivant).

L'importance de ces règles implique qu'un soin tout particulier soit apporté à la délimitation des espaces proches du rivage en veillant à éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro Littorale », ce qui serait contraire à l'esprit de la loi.

Pour procéder à la délimitation des espaces proches du rivage, doit être pris en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- la distance par rapport au rivage de la mer ;
- le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ;
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route).

Cette analyse doit reposer sur une approche géographique concrète. En aucun cas, elle ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique. En particulier, la distance du rivage ne peut être le seul élément à prendre en compte.

Cette méthode a été confirmée récemment par le Conseil d'Etat. Comme l'a expliqué la commissaire du Gouvernement : «Se limiter au seul critère de distance reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer ou [l'urbanisation] venant boucher toute perspective sur la mer et non d'interdire aux communes Littorales tout développement vers l'arrière ».

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparées, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

## Article L.146-4-III : la bande des 100m

### Rappel de l'Article L.146-4-III du code de l'urbanisme

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau....

Cet article porte une exception à l'inconstructibilité de principe de la bande des 100m, à savoir la présence d'espaces urbanisés. Se pose alors la question de la notion d'espaces urbanisés ou non.

Le Juge procède pour la qualification des espaces urbanisés à une appréciation matérielle, indépendante du zonage.

Le commissaire du Gouvernement Chiavérini expose la méthode du "faisceau d'indices" retenue par les Juridictions administratives pour qualifier l'espace urbanisé :

Ces critères sont notamment :

- le nombre de constructions ;
- le type d'habitat ;
- la continuité et la contiguïté ;
- la proximité immédiate de l'agglomération (distance du bourg) ;
- la desserte par des équipements collectifs ;
- l'insertion dans l'environnement.

### Jurisprudences sur la bande des 100m

Le Conseil d'État a jusqu'à présent privilégié les trois premiers critères en ne faisant appel aux trois derniers qu'à titre confortatif. Concernant la métropole, semble se dégager des décisions de la juridiction administrative une volonté de lutter contre le mitage et le développement en "tache d'huile" de l'urbanisation.

### Constituent des espaces urbanisés

« Un terrain, situé pour sa plus grande partie dans la bande des cent mètres calculée à partir de la rive d'un étang qui le borde en totalité côté nord, dès lors qu'il est bordé au sud sur sa plus grande longueur, soit environ 200 mètres, par des immeubles collectifs de plusieurs étages réalisés en ordre continu le long d'une avenue dont il est parallèle, qu'il est bordé sur l'un de ses petits côtés par un centre de vacances composé de 150 bungalows en dur et de bâtiments à usage commun, et est desservi par les réseaux. » CAA Bordeaux, 13 juin 1996, CLIVEM.

### Ne constituent pas un espace urbanisé

« N'est pas comprise dans un espace urbanisé la parcelle qui est bordée sur un seul côté par une zone d'urbanisation, alors que ses trois autres côtés l'incluent dans un espace naturel. La circonstance qu'une casemate de faibles dimensions ait autre fois été utilisée comme bureau du port n'est pas de nature à caractériser un espace urbanisé. » CE 12 avril 1995, M. Kirche.

« Le terrain d'assiette du permis de construire, situé sur le cordon sablonneux que longe la "route du sel", à moins de 100 m du rivage, est isolé des quelques constructions les plus proches : qu'ainsi et alors même que celles-ci sont situées du même côté par rapport à la route départementale D 559, ce terrain ne peut être regardé comme situé dans "un espace urbanisé" au sens des dispositions précitées de l'article L. 146-4-III du Code de l'urbanisme ». CE 9 octobre 1996, Union départementale Vie et Nature 83.

« Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : " III – En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage..." ; que la demande de permis de construire présentée par M. Le Gall au maire de Plougastel-Daoulas portait sur un bâtiment placé en deçà de la limite des cent mètres ; qu'il ressort des pièces

du dossier que le terrain où était prévu ce projet est, bien que limitrophe d'une zone de construction diffuse, située dans un espace non urbanisé ; que le maire était, par suite, légalement tenu de refuser ce permis. »  
Conseil d'État 29 décembre 1993, M. François Le Gall

### **Article L.146-6: la protection des espaces naturels remarquables**

#### Rappel de l'Article L.146-6 et de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

##### Article L.146-6

« 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 européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. »

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Dans le Document d'Orientations Générales (DOG), les orientations relatives aux espaces caractéristiques du littoral sont les suivantes :

« Les espaces ou milieux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet dans le PLU d'un zonage spécifique et d'un règlement précisant les seuls aménagements légers pouvant y être implantés en vertu de l'article L.146-6 et R.146-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupures d'urbanisation doivent faire l'objet dans le PLU d'un zonage et d'un règlement permettant de les préserver de toute forme d'urbanisation.

Le règlement du PLU indique les seules constructions et installations autorisées dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, conformément à l'article L.146-4 III du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLU indique le régime de protection applicable aux parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs qu'il a classé au titre du dernier alinéa de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme. »

##### Article R.146-1

« En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) 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 ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de

nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;

h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;

i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer. »

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

#### Jurisprudences sur la notion d'espaces naturels remarquables

Constituent un espace remarquable :

- une zone humide abritant une avifaune caractéristique (CE 30 Avril 1997, req n°158945 ;
- un paysage caractéristique recouvert de chênes lièges et d'une végétation typique avec vue sur la baie, conservant un caractère boisé malgré les incendies (CAA Lyon, 19 Avril 1994,) ;
- l'espace situé dans une partie naturelle d'un site classé, inscrit à l'inventaire des ZNIEFF et à l'inventaire des ZICO ;
- un secteur boisé de pins d'Alep et de chênes blancs, ni bâti, ni urbanisé, sur plusieurs kilomètres le long du littoral (CAA Lyon, 24 Octobre 1995) ;
- des zones boisées des contreforts du massif des Maures, site remarquable dominant le rivage de la mer, ainsi que des milieux représentant un intérêt écologique pour la faune et la flore sont au nombre des espaces protégés par l'article L.146-6 (CE, 25 Novembre 1998) ;
- une zone dont l'écosystème présente un intérêt particulier correspondant pour une grande partie à une ZNIEFF de type 1, et à une zone proposée au titre de Natura 2000 et identifiée par la France au titre de la convention Ramsar doit, pour partie, être qualifiée « espace remarquable » au sens de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme. (TA Caen, 12 Mai 1998) ;
- le secteur situé hors zone urbanisée et dépourvu de toute construction constitue la partie naturelle d'un site même s'il a fait l'objet de travaux de terrassement pour l'aménagement d'une piste de moto-cross eu égard à ces caractéristiques géologiques et à la diversité de son boisement (CAA Bordeaux, 18 Novembre 1999).

Ne constituent pas un espace remarquable

- un terrain sableux séparé du rivage par la route même s'il recèle au moins une végétation dunaire (TA Rennes, 24 Mars 1994) ;
- la parcelle, vierge de toute construction se raccordant par un appendice boisé à un vaste ensemble boisé et naturel classé par le POS espace remarquable mais dont elle est séparée par un ensemble d'immeubles collectifs relativement élevés sur 3 de ses côtés et qui se situe dans une zone urbanisée (TA Nice, 16 Mai 2002) ;
- le maintien ou la reconstitution d'un environnement végétal de qualité dans un lotissement ancien situé en zone urbanisée n'entraîne pas la protection prévue par l'article L.146-6 (CAA Lyon, 6 Juin 2000) ;
- des parcelles séparées du rivage par une route côtière et un ensemble de constructions de type pavillonnaire, et enserrées dans une zone urbanisée, alors même qu'elles sont comprises dans un espace littoral de forme irrégulière resté à l'état de dunes et de landes côtières et constituant une ouverture réduite sur la mer (CAA Nantes, 8 Décembre 2001) ;
- un site comportant déjà de nombreuses habitations, situé à proximité d'une zone de commerce urbanisée, séparé du rivage et d'une zone naturelle par des voies publiques et ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection (CAA Marseille, 5 Juin 2003).

## **Article L.146-6 dernier alinéa: la protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune**

### Rappel du dernier alinéa de l'Article L.146-6

« Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, 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. »

Contrairement à la situation générale où le classement des espaces boisés est laissé à la discrétion des rédacteurs du PLU, dans les espaces littoraux, les communes ont obligation de classer " les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites ".

Cette obligation ne concerne cependant que les espaces " les plus significatifs ", cette qualification devant être analysée au cas par cas.

### Jurisprudences sur la notion de parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

La jurisprudence en la matière permet de mieux cerner les boisements méritant le classement et a contrario ceux qui ne constituent pas des boisements significatifs.

On retiendra globalement que les éléments pris en compte par le Conseil d'Etat pour le classement d'un espace au titre de l'article L.146-6 sont :

- la prise en considération de l'importance et de la qualité de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune ;
- l'existence d'une importance intrinsèque quantitative et qualitative du boisement considéré, qu'il soit privé ou public ;
- la configuration des lieux et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré ;
- l'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste.

Ainsi, constituent un parc ou un ensemble boisé significatif :

- le versant d'un massif boisé, non encore urbanisé, proche du rivage avec espèces végétales et animales rares (TA Nice, 20 Décembre 2001) ;
- un terrain vierge de toute construction, complanté d'espèces diverses et présentant, avec la présence de clairières et de restanques, un aspect agreste et de caractère méditerranéen, au sein d'une vaste zone naturelle qui s'intègre dans un des derniers massifs boisés (TA Nice, 20 Décembre 2001) ;
- le site de la vallée du Cardenon, proche du site classé du cap Bénat à Bormes les Mimosas (CE, 10 Mars 1995) ;
- le secteur du Cros du Diable à La Londe des Maures, faisant partie de la première frange de collines du massif des Maures très perçues à partir des plaines et du littoral, et la présence d'habitations aurait un impact visuel très préjudiciable à l'unité paysagère de ce versant boisé ; il résulte du document audiovisuel fourni par la commune que cette poche, en dépit de son boisement épars ou meurtri par les intempéries fait partie intégrante de l'ensemble boisé du massif des Maures, lequel doit conserver son caractère forestier.

Ne constituent pas un parc ou un ensemble boisé significatif

- une pinède entourée de propriétés bâties et de lots de lotissements en bordure de voies en cours d'élargissement (TA Nice, 9 Mai 1989 ; CE 14 Novembre 1990) ;
- un terrain compris dans un secteur urbanisé, situé à proximité d'une route nationale, se caractérisant par l'existence de plusieurs immeubles à usage d'habitat collectif et est desservi par les équipements publics. S'il comporte sur une superficie de 8 200m<sup>2</sup> sur 15 223m<sup>2</sup> un boisement constitué de chênes lièges et de mimosas, celui-ci ne peut être regardé, eu égard à la configuration des lieux et au caractère de son boisement par rapport à d'autres espaces boisés de la commune, comme faisant partie de ses parcs et ensembles boisés les plus significatifs (CE 15 Octobre 2001) ;

- le boisement situé sur une parcelle de 2 198m<sup>2</sup> en zone urbanisée et voisin de parcelles déjà construites, alors que ce boisement ne présente aucun caractère remarquable du fait de la nature des essences présentes sur le site (TA Nice, 4 Octobre 2001) ;
- le terrain composé de différentes parcelles, la plupart construites, comportant des zones de clairières non boisées, eu égard à la configuration des lieux, à la faible importance de cet espace au regard de l'ensemble des espaces boisés de la commune, alors même qu'il comporterait des arbres de haute tige et serait composé de diverses espèces (TA Nice, 14 Juin 2001),
- la parcelle, vierge de toute construction se raccordant par un appendice boisé à un vaste ensemble boisé et naturel classé par le POS espace remarquable, mais dont elle est séparée par un ensemble d'immeubles collectifs relativement élevés sur 3 de ses côtés et qui se situe dans une zone urbanisée (TA Nice, 16 Mai 2002) ;
- la parcelle desservie par des réseaux, située dans un secteur d'habitat dispersé caractérisé par des constructions disséminées dans les bois et qui comprend un secteur de boisement dense qui n'a pas été lui-même retenu ;
- Le fait que la commission départementale des sites a reconnu une valeur paysagère importante du fait de la rareté des boisements dans le département ne peut, à elle seule, établir le caractère significatif du boisement au plan communal (CAA Nantes, 5 Février 2002) ;
- la parcelle d'une superficie de 5 825 m<sup>2</sup>, plantée d'une centaine d'arbres dont quelques soixante sont de hautes tiges, mais comportant également des constructions et des surfaces non boisées et jouxtant des parcelles bâties et l'Avenue Ortolan en cours d'élargissement (CE, 14 Novembre 1990).

## 2. DOCUMENTS QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

### a. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international et communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et outils de déclinaisons territoriales.

#### Niveau international

- Le Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997 et Conférence de Durban de décembre 2011 ;
- La Convention RAMSAR ;
- La Convention de Berne ;
- La Convention de Bonn.

#### Niveau national

- La Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 Août 2009 ;
- La Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- La Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La Loi du 31 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) ;
- L'Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique ;
- La Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) ;
- La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) ;
- La Stratégie nationale pour la biodiversité ;
- Le Plan Climat France 2004-2012.

#### Niveau communautaire

- La Directive Habitats et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000 ;
- La Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004 ;
- La Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la directive 75/442/CEE et de ses modifications successives.

#### b. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

**Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Ce nouvel outil co-piloté par l'Etat et la Région est en cours de finalisation : l'enquête publique s'est terminée en Mars 2014.

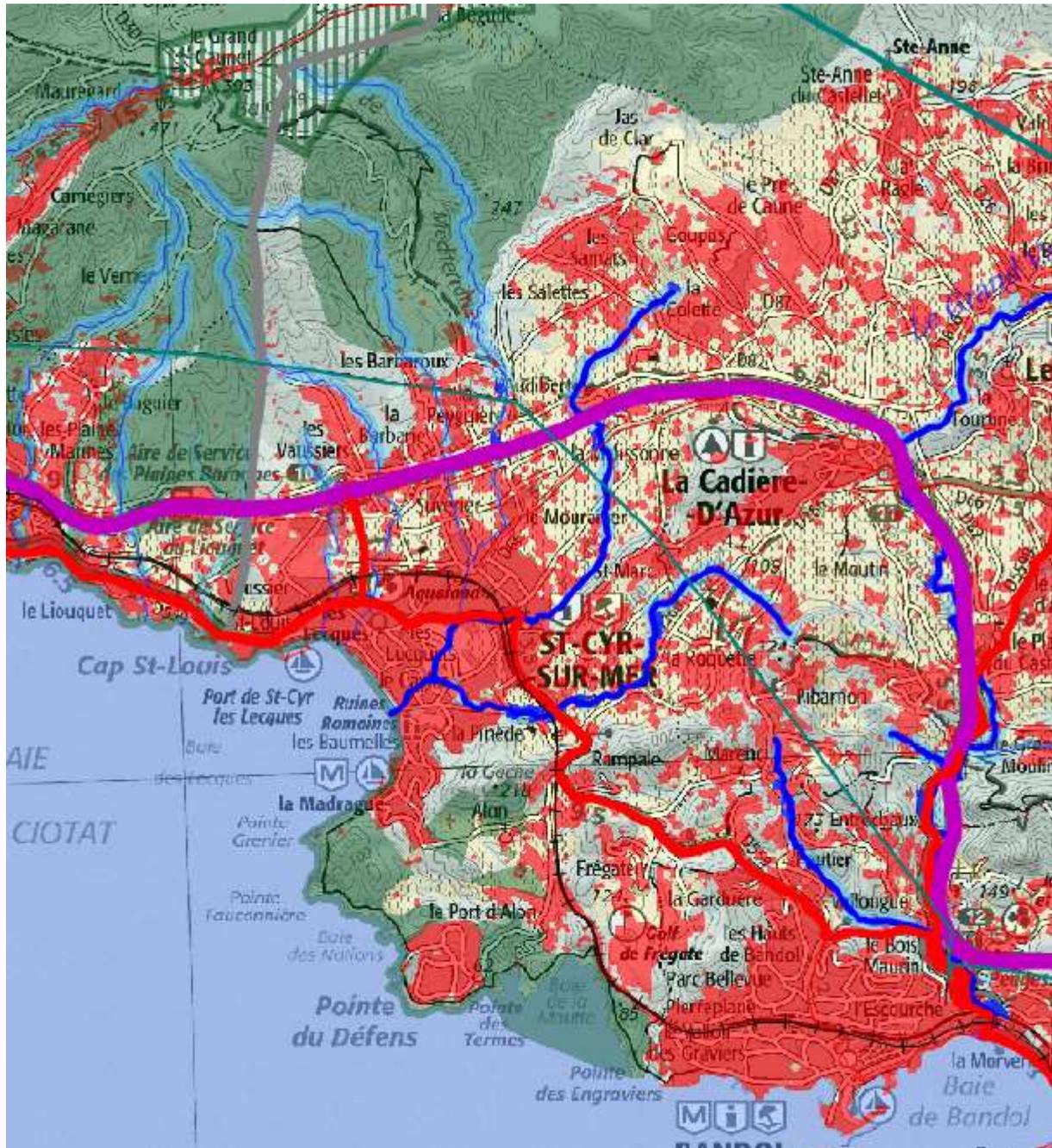
Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions.

Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale, sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une « recherche » de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Extrait cartographique du SRCE



**Éléments de la Trame Verte et Bleue régionale**

**Trame verte**

- Réservoir de biodiversité
- Corridor

*Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface*

- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

**Trame bleue**

- Réservoir de biodiversité

**Occupation du sol**

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace artificialisé
- Domaine skiable

- Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- Cours d'eau
- Espace de fonctionnalité des cours d'eau

**Réseau routier**

- Type autoroutier
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Bretelle

**Lignes électriques à haute tension**

- Tension supérieure à 150Kv
- Tension inférieure à 150Kv

### c. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL (PCET)

La loi Grenelle 2 rend obligatoire l'élaboration de Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) pour les collectivités locales de plus de 50 000 habitants.

Le PCET Provence Méditerranée est en cours d'élaboration.

### d. PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL DU DEPARTEMENT DU VAR (PCET DU VAR)

La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement adoptée le 21 octobre 2008 à l'Assemblée Nationale et le 10 février 2009 par le Sénat (dite loi Grenelle 1) stipule que «l'Etat incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme, des plans climat-énergie territoriaux avant 2012».

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle de l'Environnement et de la loi Grenelle 1. Pour poursuivre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le Grenelle de l'Environnement renforce les mesures d'économies d'énergie et soutient le développement des énergies renouvelables.

Dans ce contexte, le Conseil Départemental du Var a choisi de réaliser son Agenda 21 départemental, dont le volet « énergie » correspond au Plan Climat Energie, actuellement en cours d'élaboration. Le premier axe d'intervention du Conseil Départemental concerne la sécurisation de l'approvisionnement électrique du Département, qui fait l'objet d'un Contrat d'Objectifs Ministériel (COM).

Le Plan Climat Energie du Var répondra aux objectifs suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois ;
- Améliorer la qualité de l'air ;
- Valoriser les ressources locales et renouvelables ;
- Améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire ;
- S'adapter aux effets du changement climatique.

### 3. AUTRES DOCUMENTS A PRENDRE EN CONSIDERATION

#### a. SCHEMA DEPARTEMENTAL POUR L'ACCUEIL ET L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage est le document de référence sur lequel les élus doivent s'appuyer pour développer sur le territoire de leur commune l'accueil des Gens du Voyage. Ce schéma fixe les obligations de chaque commune et permet aux élus de situer leur projet au sein de l'ensemble du dispositif départemental. Il précise la destination et la capacité des aires à réaliser. Il donne également des précisions sur les actions d'accompagnement socio-éducatives à prévoir afin d'offrir aux familles concernées un véritable accueil au-delà du stationnement de la caravane.

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit dans chaque département l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans lequel figurent obligatoirement les communes de plus de 5 000 habitants.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Var a été approuvé le 17 avril 2003. Celui-ci a fait l'objet d'une révision engagée en 2010 et a été approuvé conjointement par le préfet du Var et le président du Conseil Départemental le 15 octobre 2012. Il s'applique sur la période 2012 -2018.

Saint-Cyr-sur-Mer appartient au bassin d'habitat de Toulon 2ème couronne Ouest. Dans ce bassin, trois aires d'accueil était envisagées dans le schéma approuvé en 2003 (2 aires d'une trentaine de place et 1 aire de grand passage de 150 places), mais aucune aire n'a pu être réalisée. Le schéma 2012-2018 a réduit cet objectif et n'impose plus désormais que la création d'une aire d'accueil de 30 emplacements minimum et d'une aire de grand passage pouvant accueillir un minimum de 150 caravanes. La réalisation de ces aires d'accueil relève de la compétence de la CASSB. Des études et des échanges sont actuellement en cours pour définir les emplacements les plus adaptées pour ces aires à l'échelle de l'intercommunalité.

Dans la commune de Saint-Cyr sur mer, la présence de gens du voyage sédentarisés est également soulignée par le schéma.



*Les bassins d'habitat du département du Var-Données Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018*

b. PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES DU VAR (PDEDMA)

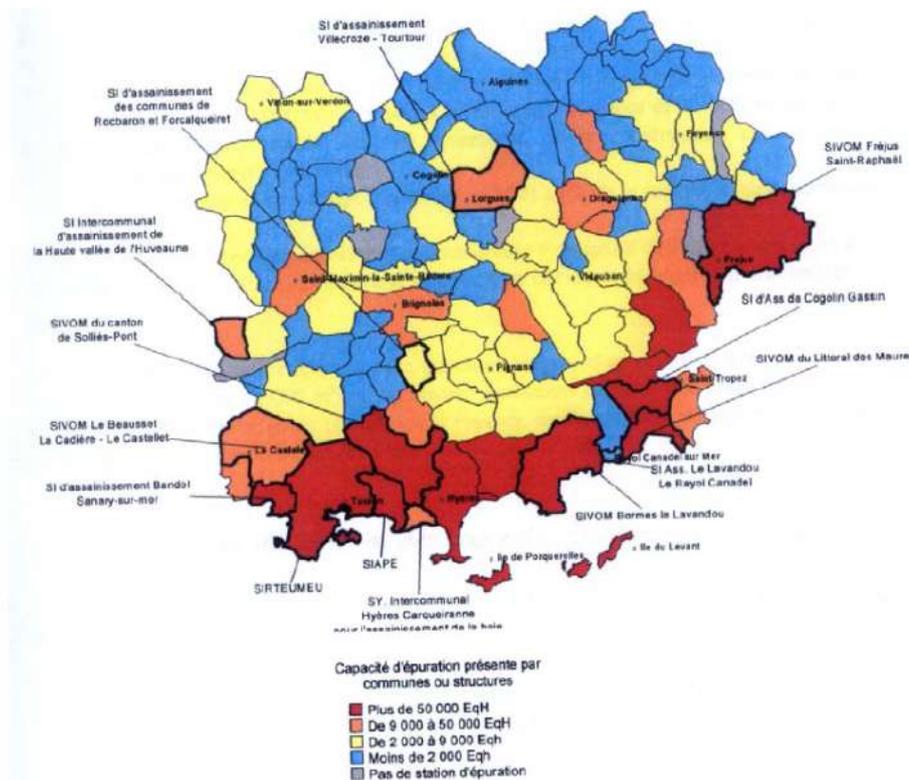
Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral en janvier 2004. **Il est en cours d'actualisation.**

L'objectif du plan est d'assurer une cohérence départementale dans la gestion des déchets. Ce plan présente un état des lieux de la gestion des déchets dans le département. Il fixe des objectifs de valorisation à l'horizon 2005 et 2010, ainsi que des mesures permettant d'atteindre ces objectifs.

Ainsi, les principaux objectifs pour le Var sont de :

- supprimer les décharges brutes (70 dans le Var) : elles seront soit supprimées, soit transformées en dépôts d'inertes voire en déchetteries ;
- rechercher des solutions de valorisation ou de mise en décharge pour gravats et inertes ;
- développer les collectes sélectives de verre, carton, plastiques et métaux ;
- collecter séparément les déchets fermentescibles contenus dans les ordures ménagères ;
- collecter séparément les déchets verts ;
- séparer les déchets industriels banals ;
- réutiliser et recycler les emballages et matériaux recyclables, déchets organiques, boues d'épuration ;
- récupérer et réutiliser l'énergie contenue dans les déchets ;
- valoriser les mâchefers ;
- stocker les déchets ultimes.

Par ailleurs, le plan départemental de gestion des déchets du Bâtiment et des Travaux Publics du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2010. Il remplace le précédent plan approuvé en 2006 et propose de nouvelles pratiques, la mise en place de nouveaux équipements ainsi que des mesures d'accompagnement afin d'optimiser la gestion des déchets de chantier du Var.



*Gestion des déchets de l'assainissement en 2001-Données PDEDMA Var*

### c. SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES DU VAR (SDC)

Le Schéma Départemental des Carrières est un outil de décision pour une utilisation rationnelle des gisements minéraux et la préservation de l'environnement. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Le SDC du Var a été approuvé par le Préfet le 22 novembre 2001.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement actualise ce document. **Saint-Cyr ne présente pas de carrières sur son territoire.**

### d. PLAN REGIONAL D'ELIMINATION DES DECHETS INDUSTRIELS SPECIAUX PROVENCE ALPES-COTE D'AZUR (PREDIS)

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI) en Provence- Alpes-Côte d'Azur, a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 1996 et sert de cadre décennal. Il fait, à présent, l'objet d'un suivi dans le cadre du Secrétariat Permanent pour les Problèmes de Pollution Industrielle (SPPPI) qui se réunit chaque année.

Les objectifs du Plan peuvent être résumés en quatre points :

- assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles ;
- promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA ;
- mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires ;
- veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables.

La dénomination PREDIS tend à être abandonnée au niveau national au profit du terme PREDD : Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux. Les déchets concernés par les PREDIS ou PREDD sont les déchets dangereux. Les déchets d'activité de soin pourraient être visés par ce plan mais ils font l'objet d'un plan d'élimination spécifique, en région PACA.

### e. PLAN DEPARTEMENTAL DE PROTECTION DES FORETS CONTRE LES INCENDIES (PDPFCI)

Les Plans Départementaux de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier).

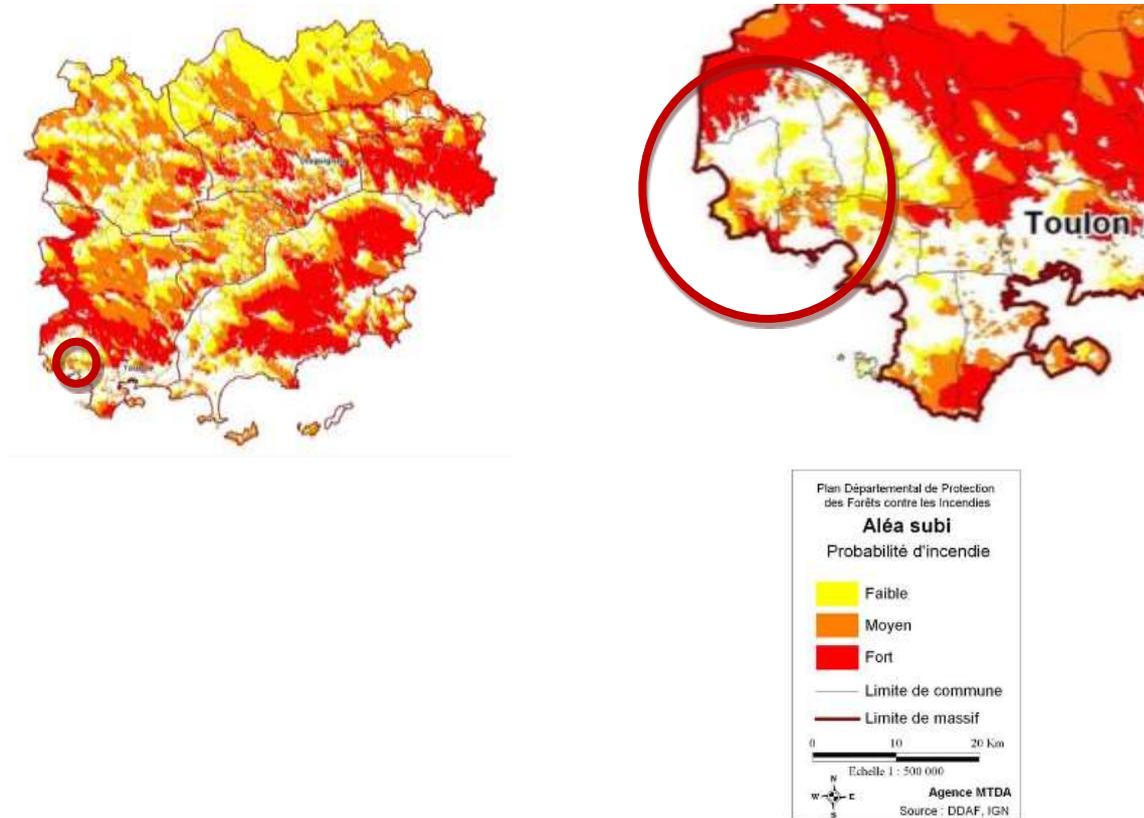
Les PDPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables. Ils constituent un plan d'actions visant à diminuer le nombre et la surfaces des feux de forêt ainsi qu'à prévenir leurs conséquences. Ils sont établis pour 7 ans sur la base d'une analyse du risque et d'un bilan des actions de prévention menées.

**Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre des Incendies (PDPFCI) du Var a été approuvé le 29 décembre 2008**, après consultation de la Commission Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA) le 15 septembre 2008, de la Commission Régionale de la Forêt et des Produits Forestiers (CRFPF) le 5 décembre 2008 et des collectivités territoriales du 29 septembre 29 novembre 2008.

Le PDPFCI du Var vise quatre objectifs prioritaires :

- continuer à diminuer le nombre de départs de feux ;
- continuer à améliorer la maîtrise des feux de forêts naissants ;
- renforcer la protection des biens et des personnes ;
- améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages.

Ces objectifs sont déclinés en 24 fiches actions, qui concernent notamment l'intégration du risque d'incendie dans les documents d'urbanisme et la création et mise aux normes des équipements DFCl.



Probabilité d'incendie sur le périmètre du PDPFCI du Var

#### f. PLAN LOCAL POUR L'ÉNERGIE - « ÉNERGIE 2010 »

La Région PACA dispose depuis 2005 d'un programme en faveur de l'énergie : le Plan « Énergie 2010 ».

Il s'agit notamment d'actions orientées sur :

- le développement des énergies renouvelables, avec pour objectif d'être la première région solaire de France en 2010 ;
- les économies d'énergie.

Ce dispositif a été complété par le programme « AGIR pour l'énergie », adopté fin 2006.

Il peut se décliner en Plans Locaux de l'Énergie et de l'Environnement au sein des collectivités locales (communes et intercommunalités).

#### g. PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE DU VAR (PPA)

Le décret du 25 mai 2001 prévoit des Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants et pour les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être. **Le PPA du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 mai 2007.**

Il prévoit des mesures locales de connaissance et de réduction des émissions polluantes de sources fixes (industrielles, urbaines) et de sources mobiles (transports), mais aussi des mesures d'urgence en cas de pollution à l'ozone.

Une révision du PPA a été validée par les préfets des départements du Varet des Bouches-du-Rhône le 14 octobre 2013.



Saint-Cyr-sur-Mer dans le périmètre du PPA.

#### h. DOCUMENTS D'OBJECTIFS DES SITES NATURA 2000 (DOCOB)

Saint-Cyr sur Mer est concerné par 2 sites Natura 2000 :

- « Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : La pointe Fauconnière (FR9301609) (directive habitats faune-flore) » ;
- Sites d'Importance Communautaire (SIC) : Baie de la Ciotat (FR9301998) (Directive habitats).

Le 1<sup>er</sup> site fait l'objet d'un DOCOB approuvé en juin 2011. La mise en œuvre des actions est entreprise par la ville, structure animatrice. Les actions sont :

- Substituer aux pratiques agricoles préjudiciables à la qualité des eaux de ruissellement et souterraines des pratiques moins néfastes ;
- Maintenir et développer les activités pastorales extensives sur les parcelles agricoles ;
- Restauration ou entretien de mares et du réseau de haies favorables aux chiroptères ;
- Ouverture et maintien des milieux ouverts sur les parcelles agricoles ;
- Augmenter le potentiel pollinisateur des abeilles ;
- Installation de panneaux d'information et de sensibilisation sur le site ;
- Création d'un sentier pédagogique orienté sur la découverte du milieu terrestre/marin ;
- Mise en défens d'habitats naturels communautaires et d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Lutte contre l'érosion des milieux dunaires non littoraux ;
- Elimination ou limitation des espèces envahissantes ;

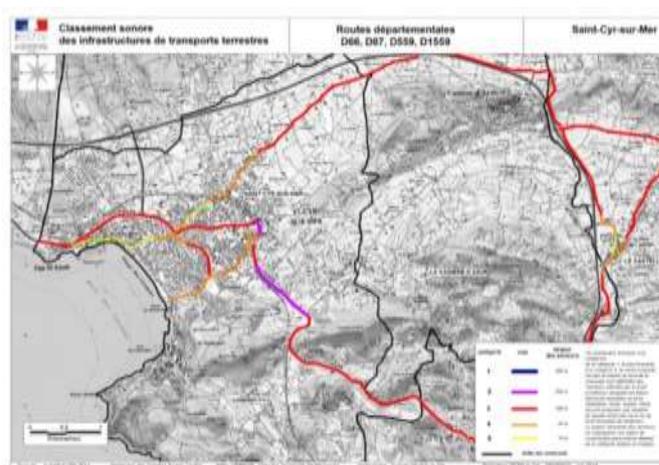
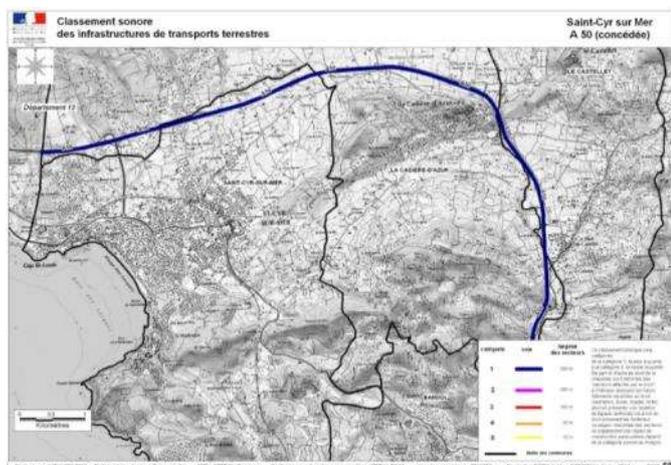


- Maintenir et développer les activités pastorales extensives hors parcelles agricoles ;
- Entretien des milieux ouverts par débroussaillage léger hors parcelles agricoles ;
- Ouverture du milieu en faveur d'espèces d'intérêt communautaire hors parcelles agricoles ;
- Aménagements artificiels en faveur d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Création ou restauration de mares pour permettre aux chiroptères de s'abreuver ;
- Réhabilitation, plantation ou chantiers d'entretiens de haies, d'alignements d'arbres, d'arbres isolés favorables aux chiroptères ;
- Créer ou restaurer des clairières pour maintenir des zones de lisières et des corridors de déplacement pour les chiroptères ;
- Favoriser les peuplements très évolués des milieux forestiers ;
- Favoriser la reconquête forestière des zones incendiées ;
- Création de secteur d'AOT sur le domaine maritime de la zone Natura 2000 ;
- Aménager les mouillages dans les zones d'AOT ;
- Aménager les sites de plongée avec des systèmes de mouillage écologique ;
- Mettre en place un balisage respectueux de l'environnement ;
- Récupérer les filets de pêche enragués ;
- Installation de panneaux d'information relatifs aux mesures de gestion ;
- Création d'un sentier terrestre pédagogique orienté sur la découverte du milieu marin ;
- Mettre en place une charte en concertation avec les acteurs des activités de pleine nature ;
- Prendre en compte les impacts des éclairages sur les comportements des chiroptères ;
- Mettre en place une charte en concertation avec les copropriétés riveraines, les communes, les pépiniéristes et revendeurs d'espèces potentiellement invasives limitant leur emploi ;
- Maitriser le développement des activités sportives de nature pour les mettre en cohérence avec les objectifs de gestion du site ;
- Limiter le mouillage aux espaces sableux en dehors des aménagements mis en place sur les zones d'AOT ;
- ...

### i. PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT DU VAR (PPBE)

Conformément à la circulaire du 23 juillet 2008 relative à l'élaboration des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) concernant les grandes infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires, le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable de l'Aménagement des Territoires précise l'organisation de la réalisation des PPBE ainsi que leur contenu pour les infrastructures routières nationales et ferroviaires les plus circulées, en tenant compte des démarches engagées, notamment la politique nationale de résorptions des Points Noirs Bruit (PNB).

Le PBE du Réseau Routier National dans le Var a été arrêté le 23 mai 2011. Ainsi sur la commune de Saint-Cyr, qui comporte un tronçon de l'autoroute, un point noir a été repéré. Dans le Var, il s'agit de réaliser le PPBE du réseau routier national (RRN) dont le seuil de trafic dépasse les 16 400 véhicules par jour. Ce plan, qui concerne les autoroutes A8, A50 et A57, est en cours d'élaboration par la DDTM du Var. Le document cartographie le bruit lié aux voies bruyantes dans l'objectif de mieux prévenir, traiter et réduire les nuisances sonores, mais aussi de préserver les zones dites « calmes ». Il recense les actions déjà prises ou en cours, et définit celles prévues pour les prochaines années. Il propose également une évaluation du nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifie les sources des bruits dont les niveaux devraient être réduits.



Classement des voies bruyantes terrestres-Données SIG Var

### j. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DES FORETS DES COLLECTIVITES ET SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE DES FORETS PRIVEES

La gestion durable des forêts et boisements apparaît comme étant un enjeu non négligeable sur le territoire communal de Saint-Cyr, avec notamment une problématique d'amélioration de l'état des peuplements.

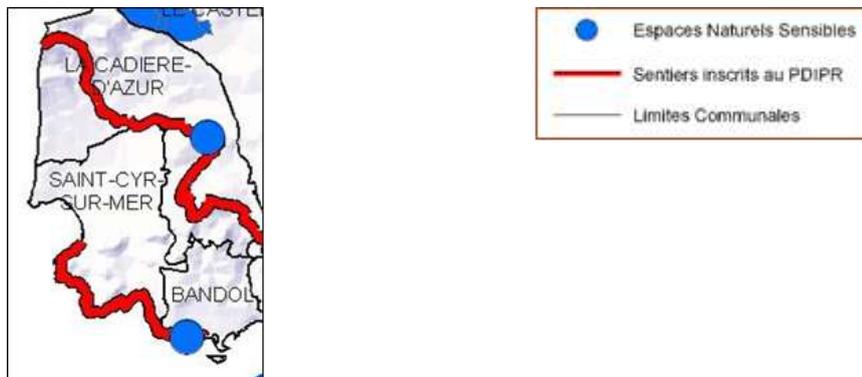
L'élaboration du PLU nécessite la prise en compte du schéma régional d'aménagement des forêts des collectivités et du schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées, une initiative incontournable dans le cadre d'une coordination entre projets d'extension de l'urbanisation et préservation des espaces naturels existants, garants de la richesse et de l'attractivité du territoire.

#### k. PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE (PDIPR)

Chaque année, le Conseil Départemental du Var acquiert des espaces naturels remarquables par leur richesse biologique, géologique, paysagère ou offrant un potentiel intéressant pour des activités de randonnée. C'est le Réseau Var espace nature. Cette politique poursuit plusieurs objectifs : à la fois la préservation de l'environnement par l'entretien de ces Espaces naturels sensibles, et aussi leur ouverture au public grâce à l'aménagement de sentiers inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR).

En effet, le département du Var connaît une forte augmentation de la pratique de la randonnée pédestre et doit faire face à une demande venant aussi bien d'un public familial en quête d'activités pour les week-ends, que de la clientèle touristique, avec le développement du tourisme vert.

Pour permettre la construction d'un réseau de sentiers de qualité sur le département, le Conseil Départemental avec l'ensemble des communes concernées prend en charge la création et la réhabilitation des itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR. **Le littoral de Saint-Cyr présente un chemin du PDIPR.**



*Sentiers inscrits au PDIPR de Saint-Cyr-sur-Mer*

#### I. SCHEMA DEPARTEMENTAL DES RESSOURCES DE L'ALIMENTATION EN EAU (SDRAE DU VAR)

En 2006, le Conseil Départemental du Var a élaboré le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau (SDRAE) afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015.

Le schéma comporte un diagnostic recensant les besoins et les potentialités pour aboutir à des conclusions qui orienteront la politique d'accompagnement du Département en matière d'aides financières aux communes.

Le SDRAE du Var vise quatre objectifs :

- établir un état des lieux de la situation actuelle, évaluer la situation future en matière de ressource et d'alimentation en eau potable dans le Var et évaluer les besoins en eau à l'horizon 2015 ;
- dégager les priorités majeures et planifier les actions et équipements à prévoir pour l'assurance d'une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante, dans les règles de gestion durable de la ressource.
- évaluer les enveloppes budgétaires nécessaires à prévoir pour la prochaine décennie.
- donner l'état des indicateurs de la ressource et de l'alimentation en eau.

#### m. PLAN REGIONAL POUR LA QUALITE DE L'AIR (PRQA PACA)

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) s'est dotée d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant les pollutions atmosphériques. Le PRQA a été approuvé par le Préfet de Région le 10 mai 2000.

La principale orientation du PRQA est le développement de la surveillance de la qualité de l'air. Il fixe des objectifs en matière de réseau de surveillance et de dispositifs de mesure des polluants.

Il impose également l'information de la population et le suivi de l'état de santé par un système de veille sanitaire. Enfin, il fixe des objectifs de réduction des émissions polluantes d'origines humaines en vue d'améliorer et de préserver la qualité de l'air.

#### n. AGENDA 21 LOCAL

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer s'est engagée dans une démarche d'Agenda 21 depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 (délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2010).

La ville entend donc mettre en œuvre une dynamique de Développement Durable pour laquelle elle apparaît comme une échelle pertinente d'actions (compétences, moyens, bassin d'emploi...).

L'Agenda peut alors représenter un espace de convergence pour articuler très concrètement les diverses compétences de la commune : urbanisme, économie, social, environnement...

Cet agenda 21 se décline en 4 axes :

- Saint Cyr sur mer, une ville éco-citoyenne ;
- Saint Cyr sur mer, une ville solidaire ;
- Saint Cyr sur mer, une ville attractive pour un développement qui profite à tous ;
- Saint Cyr sur mer, une ville exemplaire au service des usagers.

Il est à souligner que la CASSB dispose de la compétence environnement, et que celle-ci peut être mobilisée ponctuellement dans le cadre de certaines actions de l'Agenda 21 communal.

## IV. CONTEXTE ET PROBLEMATIQUES DU TERRITOIRE

### 1. DES PERIMETRES D'INFLUENCE DE PLUSIEURS BASSINS DE VIE

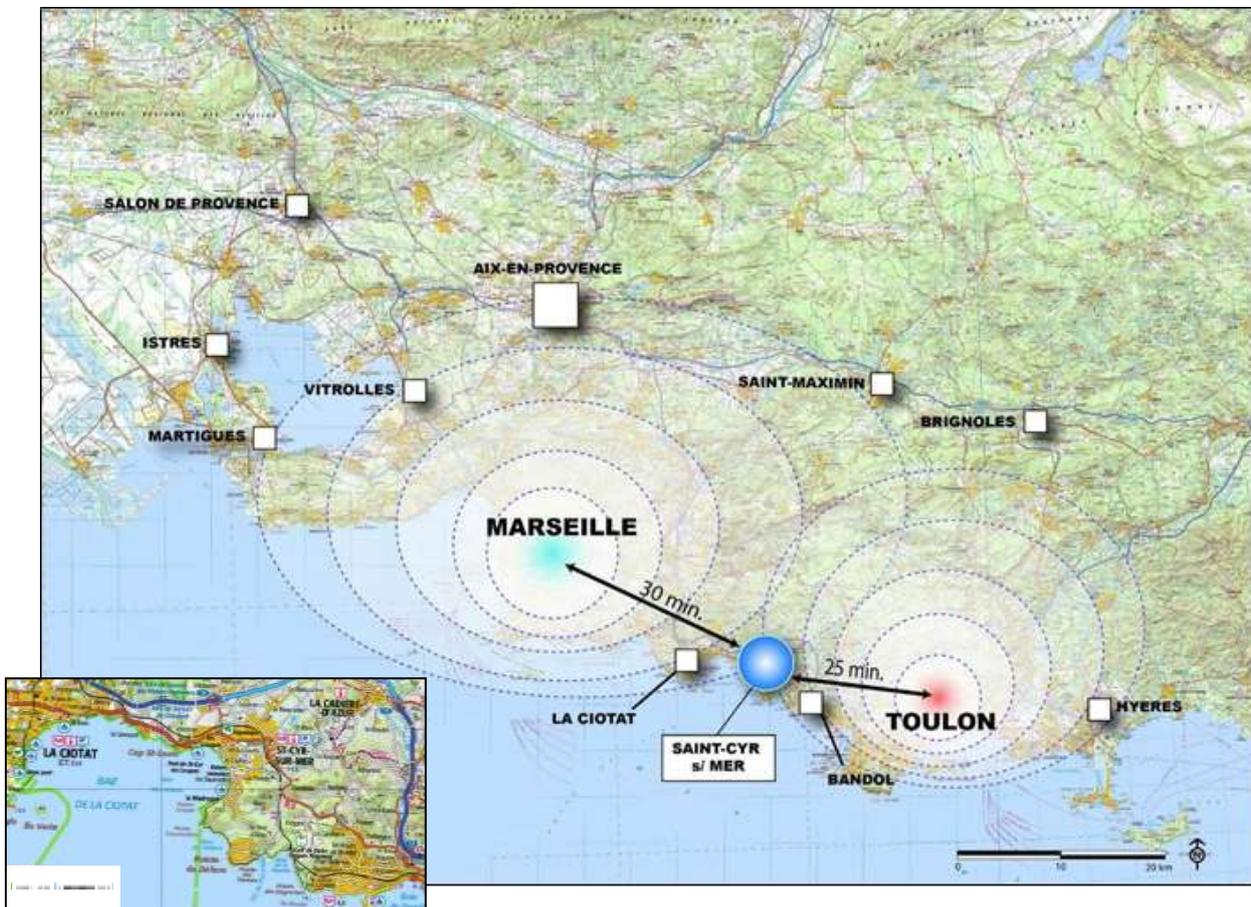
#### a. UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA CONURBATION MARSEILLE-TOULON

La commune de Saint-Cyr sur Mer s'étend sur une superficie de 2115 hectares à la lisière Ouest du département du Var.

Limitrophe des communes de Bandol au Sud-Est, la Cadière d'Azur au Nord et Nord-Est, et la Ciotat à l'Ouest (département des Bouches du Rhône), elle est bordée par une large façade maritime. Située à 43km de Marseille (30 mn), 30km de Toulon (25mn), elle est connectée à l'axe Marseille-Toulon par l'A50, sortie n°10.

Intégrée entre mer et montagne, la commune s'intègre dans un cadre géographique complexe. Ces qualités géographiques attribuent au territoire le profil idoine pour un développement touristique de type balnéaire.

Saint-Cyr-sur-Mer compte 11906 habitants, au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Sa démographie, son tissu économique et ses équipements lui confèrent le statut de pôle intercommunal.



*Saint-Cyr sur Mer et la conurbation Marseille -Toulon*

## b. UNE COMMUNE INTEGREE AU SCOT PROVENCE MEDITERRANEE

Saint-Cyr-Sur-Mer s'intègre au périmètre du SCOT Provence Méditerranée. Celui-ci s'étend sur 125 286 hectares, de la mer Méditerranée à l'arrière-pays, pour 561 870 habitants. Il comprend 32 communes et quatre communautés de communes :

- la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée ;
- la Communauté de Communes de La Vallée du Gapeau ;
- la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures ;
- la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume.

Le Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée a approuvé par délibération du 16 octobre 2009 le Projet de Schéma de Cohérence Territoriale, qui devient le document d'urbanisme de référence sur le territoire.

Le SCoT est en cours de révision depuis décembre 2012. Cette révision vise à développer un volet maritime inclut dans le SCoT, sous la forme d'un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

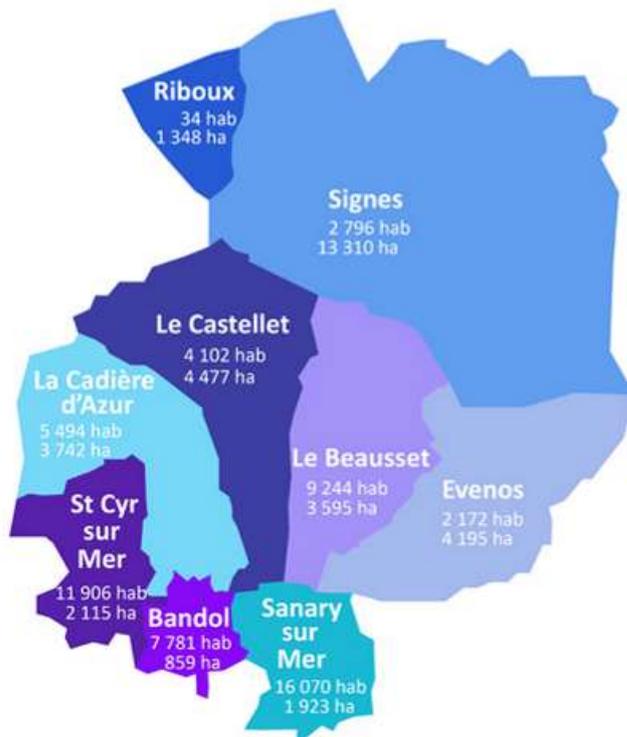


Saint-Cyr-sur-Mer au sein des périmètres du SCOT  
et de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume

### c. UNE COMMUNE AU SEIN DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SUD SAINTE-BAUME

La commune de Saint-Cyr appartient à la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume (CASSB), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui regroupe neuf communes :

- Bandol (intégration de la CASSB en 2011) ;
- Le Beausset ;
- La Cadière d'Azur ;
- Le Castellet ;
- Evenos ;
- Riboux ;
- Saint-Cyr sur Mer ;
- Sanary (intégration de la CASSB en 2013) ;
- Signes.



Périmètre de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume (CASSB) et les communes membres

Le territoire de la CASSB, qui couvre 35 564 hectares, accueille une population de 59 599 habitants. La commune de Saint-Cyr sur Mer est l'un des principaux pôles économiques, démographiques et urbains de la Communauté d'Agglomération.

## 2. POLARITES HISTORIQUES ET CONTINUUM URBAIN CONTEMPORAIN

### a. DE LA CONSTITUTION D'UNE COMMUNE BALNEAIRE ET TOURISTIQUE...

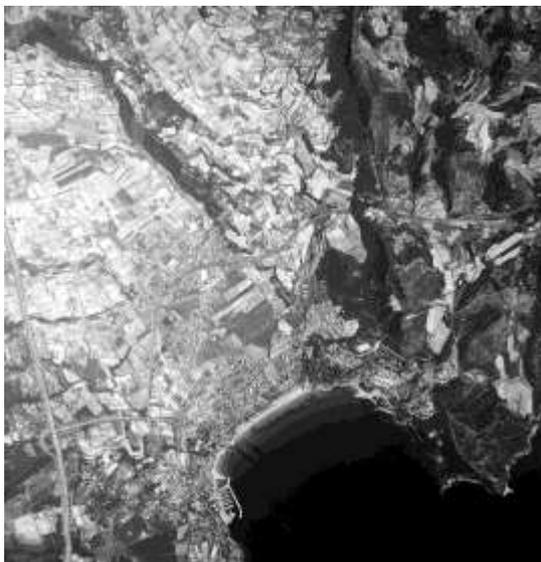
Saint-Cyr-sur-Mer s'organise sur un territoire constitué de reliefs, situés principalement au sud, tels que La Gâche, Le Pigeonnier, Collet Redon, La Moutte et l'Oratoire Saint Jean. Elle est traversée par plusieurs cours d'eau, La Salle, Saint Côme, La Barbarie et Le Fainéant mais est surtout marquée par sa proximité à la mer. Si quelques hameaux et l'urbanisation récente se sont étendus aux reliefs, la plupart de l'urbanisation s'est concentrée au Nord de la commune, qui profite d'espaces ouverts et propices à l'occupation humaine.



*Présentation de la commune*

La commune possède une histoire pluriséculaire dont les premières traces remontent à la préhistoire. Saint-Cyr-sur-Mer présente aujourd'hui encore des vestiges romains. Son histoire contemporaine est marquée principalement par le virage que représente le tourisme balnéaire au cours de l'entre-deux guerres. Le développement économique et urbain est alors largement dynamisé par l'essor des activités touristiques qui vont désormais contribuer à la prospérité d'un territoire jusque-là principalement orienté vers l'agriculture. L'écriture d'une nouvelle page de l'histoire communale est engagée.

La commune s'étend alors le long du cordon littoral, du quartier des Lecques au petit port de la Madrague. Sa physionomie urbaine va peu à peu évoluer avec, notamment, l'émergence du tourisme de masse dans la période d'après-guerre. Dans le même temps, le développement des agglomérations toulonnaise et marseillaise favorise l'installation d'actifs, évoluant dans la conurbation Marseille-Toulon.



*Saint-Cyr-sur-Mer (1932, 1971, 1991, 2008)*



## **PARTIE 2 : DIAGNOSTIC**

---

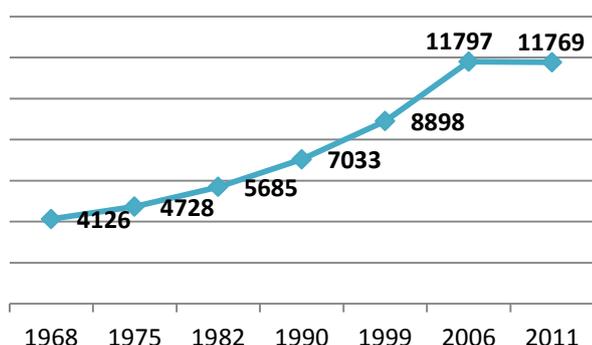
## CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### I. UNE DEMOGRAPHIE LIEE A L'HELIOTROPISME ET A LA CONURBATION MARSEILLE TOULON

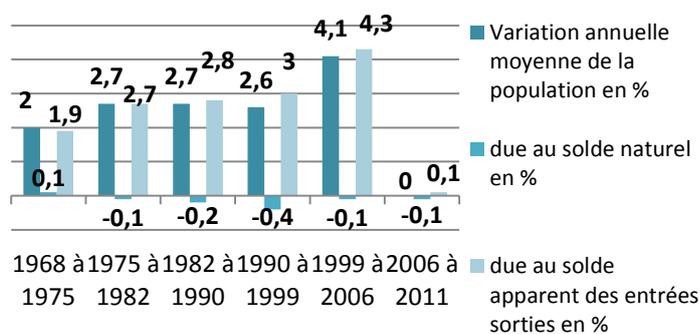
#### 1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

La croissance démographique communale suit une courbe quasi-exponentielle depuis les années 70 et atteint même, entre 1999 et 2006, un taux de croissance annuel moyen historique de 4,1 %. En 2011, la population est ainsi de 11 769 habitants (11 906 en 2014).

Cette croissance sans précédent est largement liée à la réalisation de différentes opérations d'aménagement sur le territoire communal et en particulier la réalisation de la ZAC du Plan de la Mer. Les effets de cette ZAC (45 hectares et 1000 logements) se mesurent particulièrement à l'aune du recensement complémentaire de 2002 : entre 1999 et 2002, la commune a en effet gagné 2591 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de 8,9% contre 2,6% entre 90 et 99.



*Evolution démographique de 1968 à 2011-Données INSEE 2011*



*Evolution de la variation annuelle moyenne de la population selon le solde naturel/entrées-sorties-Données INSEE 2011*

En revanche, depuis la période 2002-2006, le rythme de croissance marque le pas de façon très significative : la variation annuelle de la population est aujourd'hui nulle. La population stagne depuis 2006 (11 769 habitants en 2011).

Si le taux de variation était jusque-là soutenu par un solde migratoire permettant une variation annuelle positive, la dernière décennie a vu ce phénomène se réduire progressivement.

Ce net tassement est lié à la convergence de plusieurs facteurs ayant limités le développement urbain :

- **une application stricte des dispositions de la loi Littoral dans le POS puis dans le premier PLU** a fortement réduit le potentiel foncier constructible, notamment dans les zones d'habitat diffus ;
- **la fin de l'urbanisation de la ZAC du Plan de la mer** a mécaniquement réduit la production du nombre de logements ;

#### Constat et enjeux :

Depuis plusieurs décennies, la croissance démographique de Saint-Cyr a été soutenue. Elle marque aujourd'hui le pas pour différentes raisons : absence de foncier, règles d'urbanisme...

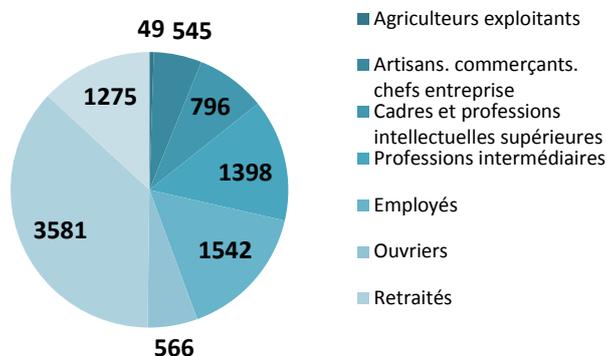
= Ces contraintes ne doivent pas pour autant brider toute velléité de développement démographique. Un tel scénario pourrait assombrir le rayonnement intercommunal de St Cyr-sur-Mer. Cependant, ce développement doit être modéré et conforme aux objectifs du PLH et du SCOT, afin de préserver les grands équilibres communaux.

## 2. UNE PYRAMIDE DES AGES ATYPIQUE POUR UNE COMMUNE LITTORALE

La physionomie de la pyramide des âges est liée à la géographie communale et départementale :

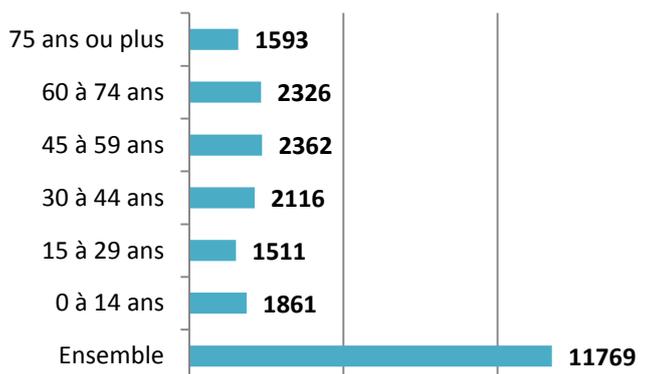
- située dans la conurbation Marseille-Toulon, Saint-Cyr-sur-Mer est une commune prisée par des actifs évoluant dans la métropole marseillaise et l'agglomération toulonnaise. Elle comprend 70,7% d'actifs pour 29,3% d'inactifs dont 9% d'étudiants. La part de retraités reste donc relativement moindre que sur d'autres communes du département.
- Commune balnéaire, St Cyr-sur-Mer n'échappe pas au phénomène d'héliotropisme : le territoire est convoité par les Seniors, ce qui explique un vieillissement progressif de la population.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie professionnelle

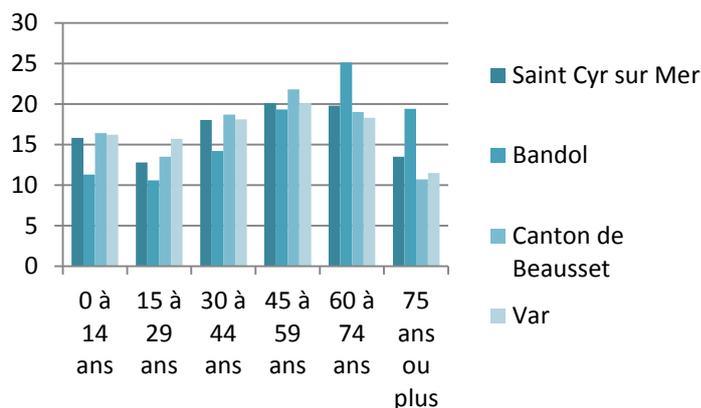


Données INSEE 2011

L'ensemble de la population des tranches d'âge de 0 à 44 ans est en diminution. A l'inverse, les 45-59 ans, 60-74 ans et 75ans et plus sont en hausse. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans augmente de 548 habitants.



Population par grandes tranches d'âges-Données INSEE 2011



Population par grandes tranches d'âges comparée avec les communes voisines (en%)-Données INSEE 2011

Constat et enjeux :

Saint-Cyr-sur-Mer est une commune attractive pour les populations actives. Elle reste plutôt plus jeune dans un contexte territorial vieillissant. Le nombre de personnes âgées continue cependant de s'accroître progressivement.

= La proportion des seniors va vraisemblablement continuer à s'accroître. Il convient d'anticiper les éventuels besoins en matière d'équipement médical, au plan quantitatif et en termes de répartition sur le territoire.

### 3. LE DESSERTEMENT DES MENAGES : UNE TENDANCE NATIONALE MINOREE A L'ECHELLE COMMUNALE

Bien que depuis 1968, la taille des ménages sur la commune ait diminué, la forte poussée démographique du début des années 2000 s'accompagne d'une relative stabilité de la taille des ménages depuis 1999.

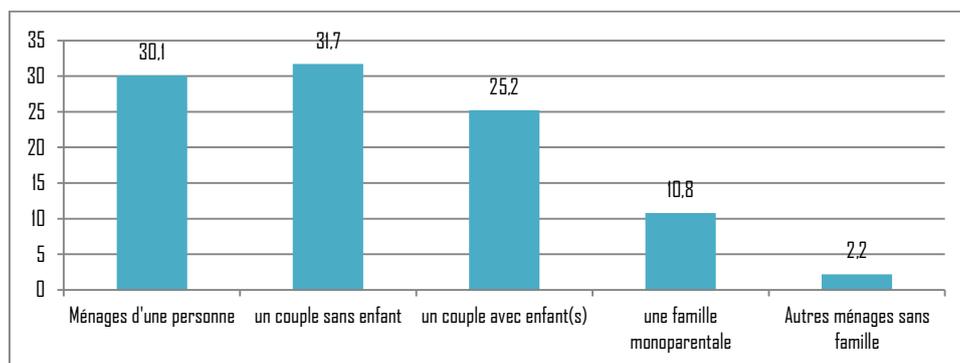
La tendance nationale montre une diminution constante de la taille des ménages, en lien avec plusieurs facteurs conjoncturels : vieillissement de la population, décohabitation des ménages et baisse de la natalité.

La commune de Saint-Cyr voit la taille de ses ménages se stabiliser à 2,3/2,2 personnes par ménages entre 1999 et 2011. Cette relative stabilité signifie que de nombreuses familles se sont installées dans la commune, contrebalançant le phénomène mécanique de diminution de la taille des ménages.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
<b>Nombre moyen d'occupants par résidence principale</b>	2,8	2,8	2,6	2,4	2,3	2,3	2,2

Évolution de la taille des ménages-Données INSEE 2011

Le taux de ménages composé d'une seule personne à Saint-Cyr-sur-Mer (30,1%) demeure ainsi inférieur aux chiffres nationaux (34,1%) et départementaux (34%). Cet écart est encore plus important en comparaison de Bandol, 42,6%. Toutefois, les ménages de 2 personnes et moins représentent 3 566 ménages sur 5 167.



*Ménages selon leur composition-Données INSEE 2011*

#### Constats et enjeux :

Bien que la taille des ménages se soit relativement stabilisée durant la dernière décennie, le vieillissement progressif de la population impliquera notamment dans les années à venir une poursuite de la diminution observée depuis 1968.

= Le phénomène de desserrement des ménages doit être accompagné et anticipé par des mesures concrètes, notamment en matière d'offre de logement. Le PLU doit accompagner les démarches de PLH en matière d'adéquation du parc immobilier au nombre croissant de ménages.

#### 4. UN NIVEAU DE VIE ELEVE, MAIS DES DISPARITES SOCIALES

**Le niveau de vie, révélé par les revenus, a plutôt diminué comparé à ceux relevés dans le département.** En 2008, le revenu moyen était nettement supérieur à ceux du territoire, puisqu'il était équivalent à 27 402 euros / foyer fiscal contre 22 648€ pour le département.

En 2011, le revenu moyen était équivalent à 28 884 euros net / foyer fiscal contre 24 558 € pour le département. Le revenu moyen à Saint-Cyr-sur-Mer s'est légèrement tassé comparé aux autres territoires mais demeure supérieur à la moyenne départementale.

Le revenu par unité de consommation est obtenu en rapportant l'ensemble des ressources du foyer (y compris les prestations) au nombre d'unités de consommation recensées dans le foyer. Il n'est calculé que pour la population non étudiante de moins de 65 ans.

Le nombre d'unités de consommation a pour objet de permettre la comparaison du niveau de vie de ménages de taille et de compositions différentes.

De plus, la distribution des revenus déclarés par unités de consommation est ainsi révélatrice de disparités à l'échelle communale. Près de 20% de la population gagne l'équivalent d'un SMIC. La part croissante des ménages aisés ne doit donc pas éclipser la présence d'une population éligible aux logements sociaux.

##### **Constats et enjeux :**

Malgré un tassement des revenus à Saint-Cyr-sur-Mer qui se rapprochent de ceux du territoire du Var, le revenu moyen annuel demeure nettement supérieur aux moyennes nationales. De réelles disparités de revenus existent toutefois au sein de la commune.

= La production de logements accessibles, notamment de logements sociaux est donc un enjeu majeur de ce Plan Local d'Urbanisme.

## II. UN PARC DE LOGEMENT MARQUE PAR UNE FORTE DUALITE RESIDENCES PRINCIPALES/SECONDAIRES

### 1. UN PARC DE LOGEMENTS REPRESENTATIF DES COMMUNES BALNEAIRES

#### a. RESIDENCES PRINCIPALES / RESIDENCES SECONDAIRES

Le parc résidentiel de Saint-Cyr sur Mer compte 9 779 logements en 2011. S'il a longtemps été marqué par la prédominance des résidences secondaires, consubstantielle à la vocation touristique de Saint-Cyr sur Mer, cette tendance s'est récemment inversée depuis 2006. Au dernier recensement 2011, la part des résidences principales représentait 53,1 % du parc contre 44% pour les résidences secondaires.

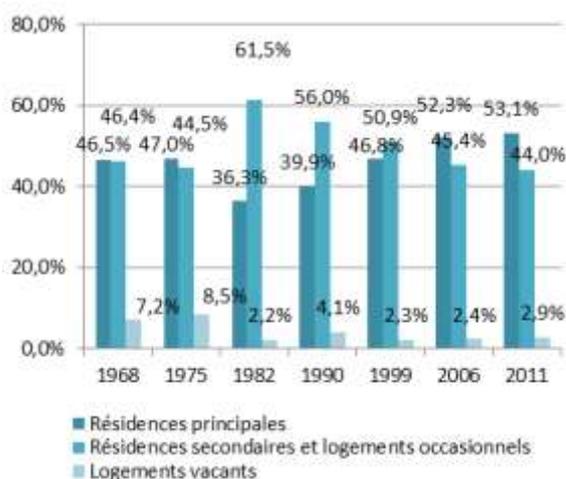
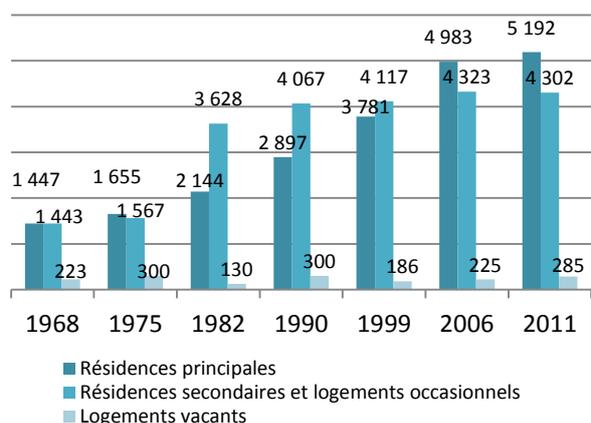
Ce basculement progressif est probablement lié à l'aménagement de la ZAC du Plan de la Mer et à la réalisation du quartier de la Deidière.

Cette mutation signale la pression qui s'exerce sur le marché St Cyrien, dont témoigne également la vacance : constante et faible. Celle-ci s'élève à 2,9%<sup>1</sup> en 2011. Incontestablement, la proximité des pôles d'emplois marseillais et toulonnais, conjuguée à la qualité des infrastructures (rail, autoroute) et du cadre de vie créent de fortes tensions sur le marché immobilier.

	2006	2011
Ensemble	9530	9779
Résidences principales	4983	5192
Résidences secondaires et logements occasionnels	4323	4302
Logements vacants	225	285

*Catégories de logements-Données INSEE 2011*

Selon l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).



*Evolution et répartition du parc communal de logements depuis 1968-Données INSEE 2011*

<sup>1</sup> Lorsque la part des logements vacants est inférieure à 5 %, le parc est jugé tendu car ne permettant pas de fluidifier les parcours résidentiels.

**Constats et enjeux :**

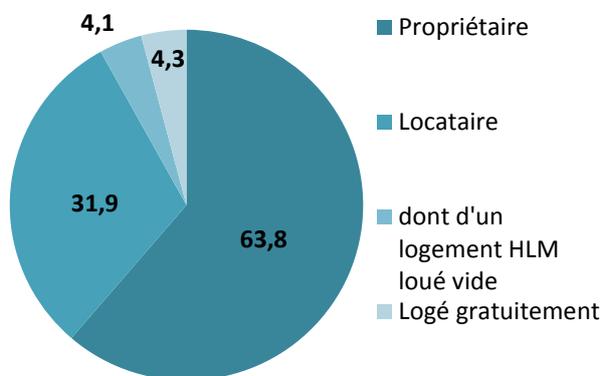
La répartition résidences principales / secondaires est un paramètre sur lequel il est difficile d'intervenir. Un PLU ne peut en effet empêcher la mutation de résidences principales en résidences secondaires et inversement puisqu'elles relèvent du marché libre.

= En revanche, si tel est son objectif, le PLU, dans la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, peut contribuer à la production de résidences principales à condition qu'elles relèvent du marché des logements aidés.

**b. UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ELITISTE TOURNE VERS LA PROPRIÉTÉ**

Le parc immobilier communal présente un caractère élitiste, peu propice aux mobilités résidentielles et à l'installation de jeunes actifs :

- la vigueur du marché de l'accession à la propriété est indéniable. Malgré une légère baisse de la part des propriétaires entre 2006 (64,3%) et 2011 (63,8%), la part de locataire reste nettement inférieure (31,9%) ;
- le prix moyen du foncier (terrain nu) est élevé et ne favorise pas l'accès au logement des ménages à revenus modestes. Le prix moyen du foncier est nettement au-dessus de la moyenne régionale ou départementale :
  - o environ 338€ le m<sup>2</sup> sur la commune de Saint-Cyr sur Mer ;
  - o environ 213 € / m<sup>2</sup> dans le département du Var.
- la mobilité résidentielle est faible. L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 13 ans. Cette moyenne est clairement marquée par une stabilité des propriétaires (16 ans d'ancienneté moyenne d'emménagement). Les locataires présentent quant à eux une ancienneté moyenne d'emménagement de 7 ans.



Ensemble	13.0
Propriétaire	16.0
Locataire	7.0
dont d'un logement HLM loué vide	8.0
Logé gratuitement	12.6

*Résidences principales selon le statut d'occupation et ancienneté moyenne d'emménagement en années-  
Données INSEE 2011*

**Constats et enjeux :**

La commune possède une forte attractivité dont témoigne la faible mobilité résidentielle. Cependant, l'accessibilité de l'offre en logements doit être améliorée afin de ne pas développer une population captive de son habitation.

= Le développement de l'offre locative et de l'accession aidée est un enjeu majeur du PLU.

### C. UNE POLITIQUE DE LOGEMENT SOCIAL A CONFORTER EN LIEN AVEC LE PLH

La commune présente un parc social composé de 284 logements locatifs sociaux (LLS), soit 4,9 % du parc total des résidences principales estimé au 1er janvier 2013 par les services de la DDTM. Le nombre de logements locatifs sociaux manquants est de 1163 (5789 résidences principales comptabilisées au 1er janvier 2013) pour répondre aux 25 % de Logements locatifs sociaux prévus par les lois SRU et ALUR.

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est concernée par la mise en œuvre du PLH 2012-2017 de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume. En vertu de ce PLH, la commune doit produire 85 logements par an, dont 43 logements locatifs sociaux sur cette période.

Depuis l'approbation de ce Programme Local de l'Habitat, la commune a livré plusieurs opérations parmi lesquelles :

- La Résidence « La Clé des Champs », chemin du Sauvet composée de 21 Logements locatifs sociaux (15 PLUS et 6 PLAI). Le bailleur social étant le Logis Familial Varois ;
- « Les Glycines », avenue d'Arquier à côté de l'église, qui est composée de 14 logements locatifs sociaux. Le bailleur social étant également le Logis Familial Varois.

L'opération de La Miolane devrait permettre la réalisation de près de 200 logements locatifs sociaux.

#### **Constats et enjeux :**

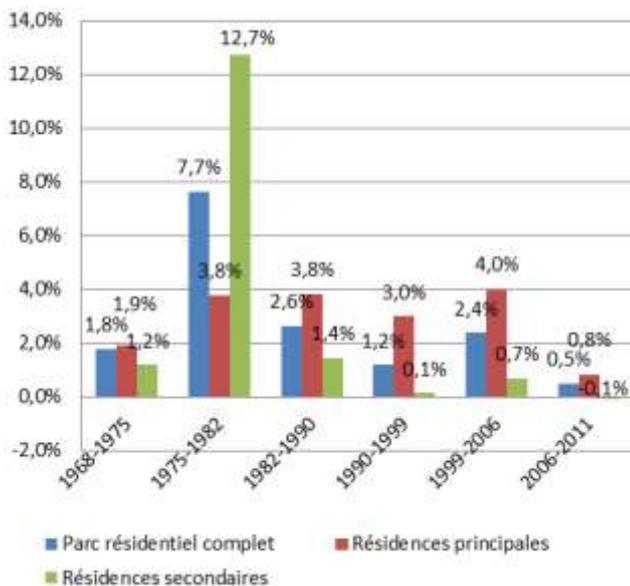
= Le PLU peut contribuer à la réalisation des objectifs du PLH notamment par la mise en œuvre de Servitudes de Mixité Sociale et par un repérage des espaces d'enjeux à vocation d'habitat.

## 2. UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION EN NET RALENTISSEMENT PENDANT LA MISE EN ŒUVRE DU PREMIER PLU

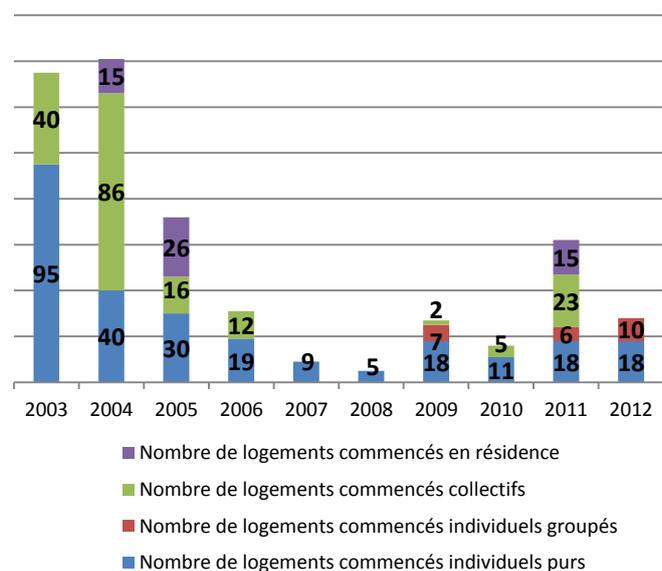
Bien que le parc immobilier soit en constante augmentation depuis 1968, son rythme d'accroissement est irrégulier et fluctue au regard des parcs résidentiels principal et secondaire :

- la discontinuité du rythme de croissance du parc de résidences principales est manifeste : elle oscille entre 0,8 % (de 2006 à 2011) et 7,7% par an (de 1975 à 1982).
- Après avoir connu un pic de croissance entre 1975 et 1982, la croissance du parc de résidences secondaires est quant à elle en constante diminution et s'avère même négative lors de la dernière période intercensitaire.

Toutefois, depuis 2006, le rythme de construction a très nettement ralenti, permettant de répondre simplement aux besoins des ménages locaux. Cette diminution est concomitante avec la mise en œuvre du premier PLU.



Taux d'accroissement annuel moyen du parc de logements – Données INSEE 2011



Evolution du nombre de logements commencés par types – Données SITADEL2 2011

Bien que le nombre de logements réalisés ait nettement diminué, les logements mis en chantiers s'avèrent néanmoins davantage diversifiés. Alors que le parc de logement était essentiellement composé de logements individuels purs ou de logements collectifs, la répartition du parc de logement par catégorie s'est peu à peu diversifiée depuis 2008. La part des logements individuels purs demeure cependant supérieure aux autres catégories de logement.

### Constats et enjeux :

La commune doit faire face simultanément à une demande résidentielle constante et à une diminution du nombre de construction liée à un contexte règlementaire contraint. L'adéquation entre demande et besoin doit donc être une priorité pour le nouveau PLU.

= Le développement d'une offre en logement adaptée repose sur une stratégie de développement résidentiel adéquat qui passe par une urbanisation en continuité du tissu existant et l'exploitation des possibilités de renouvellement urbain (évolution des règles d'urbanisme dans certains secteurs) ou d'investissement des dents creuses.

### 3. UNE RELATIVE DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET D'HABITAT

Le parc résidentiel présente une double typologie :

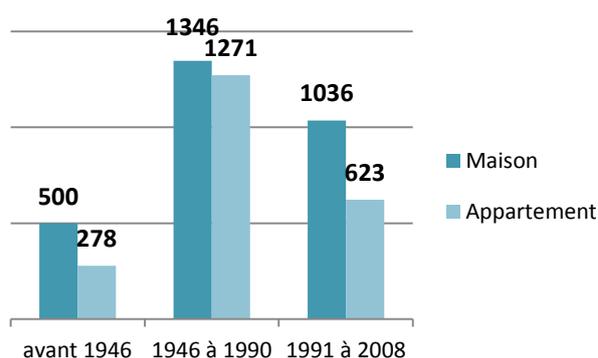
- le parc de résidences principales est majoritairement composé de maisons de moyenne à grande taille, et dans une moindre mesure, d'appartement de moyenne taille.
- Le parc de résidences secondaires est majoritairement composé d'appartements de petite à moyenne taille.

	Résidences Principales			Résidences Secondaires		
	Maisons	Appartements	Total	Maisons	Appartements	Total
1 pièce	0,2%	4,0%	4,2%	0,0%	23,0%	23,1%
2 pièces	2,0%	10,1%	12,1%	2,0%	24,3%	26,2%
3 pièces	9,8%	18,5%	28,4%	12,4%	19,3%	31,7%
4 pièces	21,4%	9,0%	30,4%	10,2%	1,1%	11,2%
5 pièces	14,4%	0,9%	15,2%	5,2%	0,0%	5,2%
6 pièces ou plus	9,4%	0,4%	9,7%	2,5%	0,1%	2,6%
Total	57,1%	42,9%	100,0%	32,3%	67,7%	100,0%

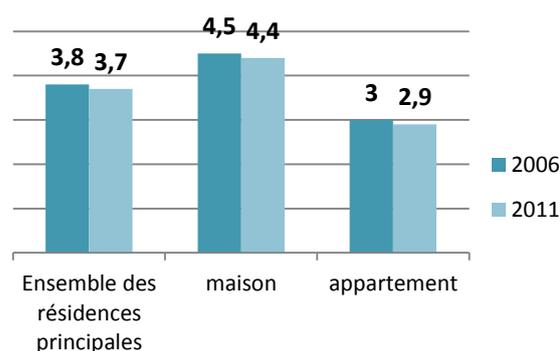
*Données INSEE 2011*

Cette double typologie est à l'origine d'une grande diversité des formes d'habitat dans la commune qui pourrait permettre, en théorie, de répondre à la diversité des besoins exprimés par les différents ménages. Cependant, les parcs résidentiels principaux et secondaires évoluent relativement distinctement et les petits logements, les plus utiles pour favoriser les mobilités résidentielles ou l'installation de jeunes actifs, sont phagocytés par les résidences secondaires.

De plus, la diversité du parc de résidences principales tend à se réduire. Différentes sources (INSEE, Sit@del 2) révèlent en effet que les constructions de résidences principales prennent de plus en plus la forme de maisons individuelles. Bien que sur la période récente 2006-2011, le nombre d'appartement croît très légèrement dans le parc total, cette hausse reste minime (53,0 % en 2006 contre 53,8% en 2011).



*Résidences principales selon le type de logement et la période d'achèvement-Données INSEE 2011*



*Nombre moyen de pièces des résidences principales-Données INSEE 2011*

La diversité des formes d'habitat et des formes urbaines qui y sont liés s'avèrent primordiales pour faciliter les parcours résidentiels, répondre aux enjeux du vieillissement de la population et à l'installation des jeunes actifs.

### Rappel des préconisations des formes et des densités formulées par le SCOT

Le cadre réglementaire des PLU devra permettre la réalisation de formes urbaines innovantes et diversifiées au sein des opérations. Le SCOT Provence Méditerranée identifie trois ambiances distinctes impliquant des densités minimales de logement à produire :

- **L'ambiance citadine** : d'au moins 70 logements à l'hectare. Cette densité est favorisée dans les tissus urbains relativement denses et les espaces situés à proximité des axes structurants de transports collectifs.
- **L'ambiance villageoise** : au moins 50 logements (densité correspondant à la morphologie des tissus des noyaux villageois traditionnels).
- **L'ambiance périurbaine** : au moins 20 logements à l'hectare (cette densité correspond aux tissus semi-denses des espaces pavillonnaires).

#### Constats et enjeux :

Alors que la taille des ménages se réduit durant ces dernières décennies, le nombre de pièces par logement, appartement ou maison, reste élevé. Malgré une pression foncière importante, les maisons restent le mode d'habitat privilégié, loin devant les appartements.

= Une telle tendance est contraire à la logique de diversification des formes urbaines et contraire aux objectifs de densité qui prévalent dans le SCOT, compte tenu de la raréfaction des ressources foncières.

### III. UNE ECONOMIE DYNAMIQUE

#### 1. DES SIGNAUX ECONOMIQUES POSITIFS

##### a. LE POIDS DES ACTIFS EVOLUANT DANS LA CONURBATION MARSEILLE-TOULON

La population active a augmenté de façon significative au cours de la dernière décennie : elle représentait 70,7% de la population totale en 2011 contre 68,5% en 2006. Le taux de chômage a considérablement diminué, passant de 12,2% en 2006 à 9,9% en 2011, soit 481 personnes sans emploi.

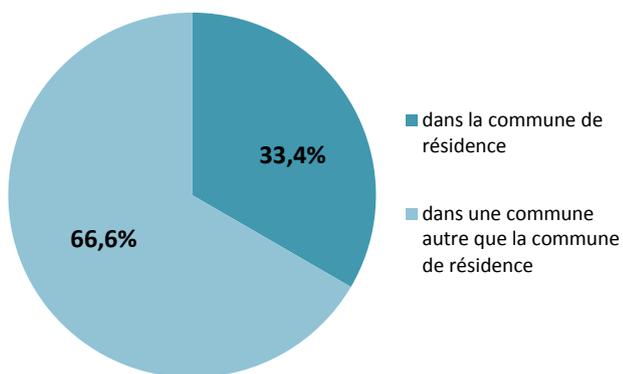
L'augmentation de la population active a également été stimulée par une croissance progressive du marché de l'emploi communal : en 2011, la commune comptait 2 877 emplois contre 2 727 en 2006 et 2163 en 1999.

Actifs ayant un emploi	63,7 %
Chômeurs	7 %
Retraités	11,5 %
Étudiants	9 %
Autres inactifs	8,8 %

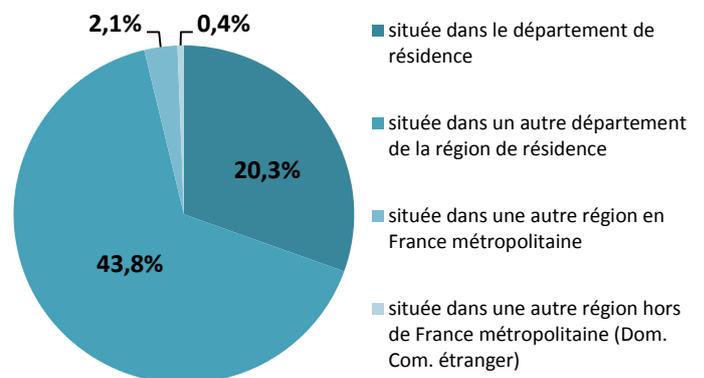
*Population de 15 à 64 ans par type d'activité-Données INSEE 2011*

Cette dynamique de créations d'emplois s'était faite au profit d'actifs résidant dans d'autres communes : ces derniers occupent 48,4% des emplois communaux en 2011 contre 31% en 1999.

Une large majorité des Saint-cyriens travaillent à l'extérieur de leur commune et à l'extérieur du Var. La position stratégique de la commune permet ainsi aux habitants de travailler à la fois dans l'agglomération toulonnaise et dans la métropole marseillaise. Seuls 33,4% des actifs Saint-Cyriens (soit 1 484 actifs) occupent aujourd'hui un emploi basé dans la commune.

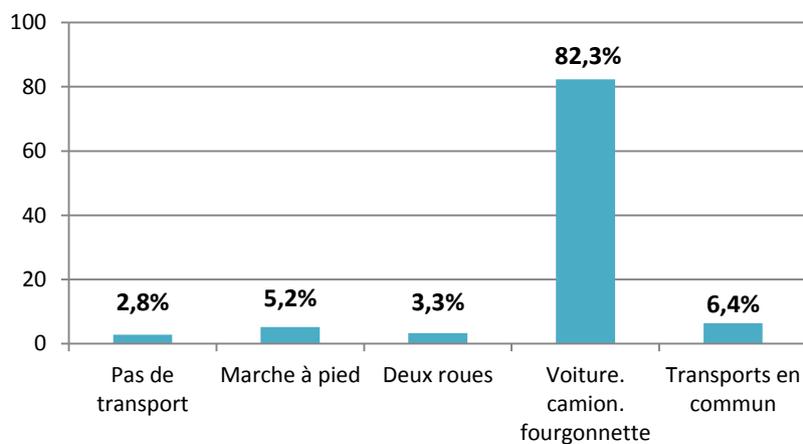


*Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus-  
Données INSEE 2011*



*Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ne travaillant pas dans  
la commune - Données INSEE 2011*

Cette dynamique implique de nombreux déplacements. Le moyen de déplacement privilégié est sans conteste la voiture, pour près de 82,3% des usages, la marche à pied n'impliquant que 5,2% des parts modales.



*Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail-Données INSEE 2011*

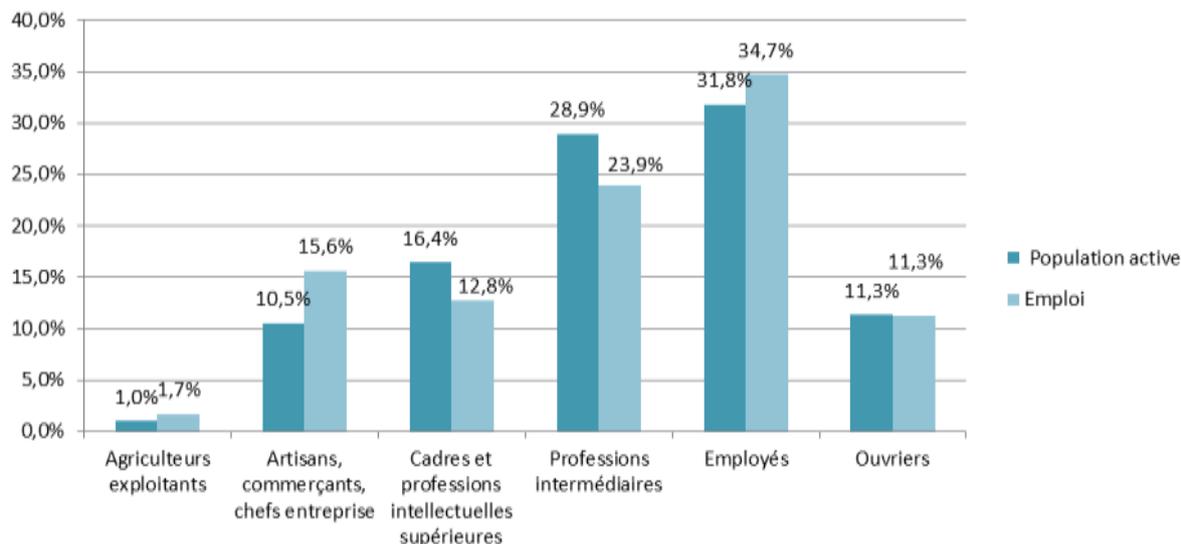
**Constats et enjeux :**

La commune reste une commune active, dont le taux de chômage se rapproche des moyennes nationales. Une grande majorité des actifs travaillent à proximité, mais le plus souvent dans une commune autre que Saint-Cyr-sur-Mer. Les déplacements sont essentiellement effectués en voiture, faute d'une offre diversifiée suffisante.

= L'attractivité de la commune est un atout à maintenir, tout en développant un service de transports en commun adapté aux caractéristiques de déplacements pendulaires en direction des pôles d'emploi du département.

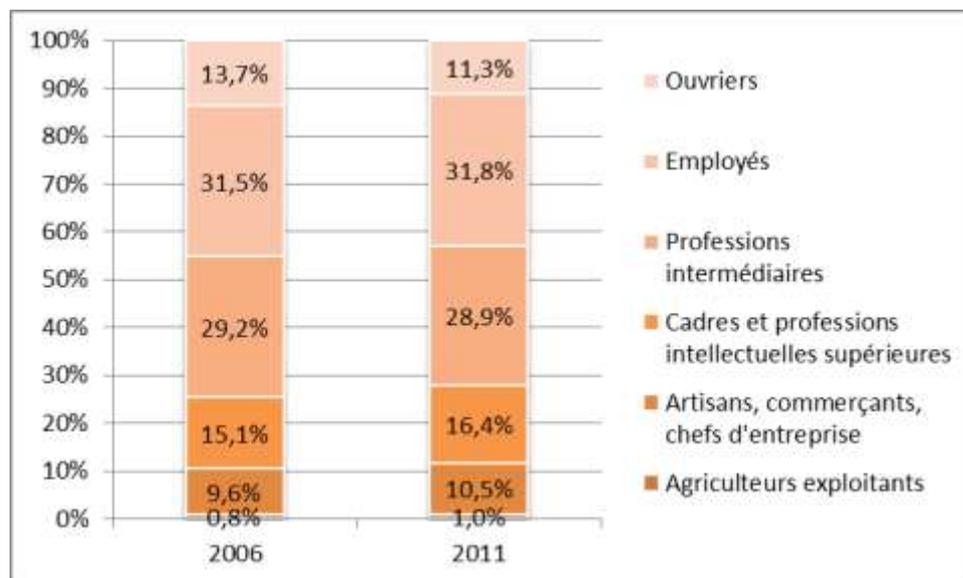
**b. UNE INADEQUATION ENTRE LES ACTIFS RESIDANTS ET L'EMPLOI COMMUNAL**

La faible représentation des Saint Cyriens sur le marché de l'emploi local est liée au niveau de qualification des emplois proposés par le tissu économique communal. Niveau de qualification en relative discordance avec les profils des actifs résidant à Saint-Cyr : des cadres et des CSP supérieures installés dans la commune pour le cadre de vie qu'elle propose.



*Part des catégories socio-professionnelles dans la population actives et dans l'emploi communal – Données INSEE 2011*

Ce constat tend à se renforcer : la part des ouvriers et d'employés régresse et la part de professions intermédiaires et de cadres et professions intellectuelles supérieures augmente, dont la présence sur le territoire est désormais intimement lié aux prix du marché de l'immobilier. Une inversion de la tendance est néanmoins observée concernant les artisans, commerçants et chefs d'entreprise par rapport à la tendance 1999-2006.



*Evolution des CSP des actifs résidants-Données INSEE 2011*

L'évolution du profil de la population active pourrait se manifester par plusieurs effets :

- une transformation progressive – quoique partielle – de St Cyr-sur-Mer en « commune dortoir » ;
- un renforcement des migrations pendulaires qui justifie la mise en place d'une réelle politique globale en matière de déplacements : transports collectifs, schéma de circulation, aires de stationnement et une politique d'accueil pour le développement de l'activité économique ;
- une hausse des prix de l'immobilier ne permettant pas l'accès au logement aux employés et ouvriers de la commune.

**Constats et enjeux :**

Le nombre croissant d'actifs résidant à Saint-Cyr-sur-Mer témoigne de l'attractivité de la commune et permet un développement des activités dites de « proximité ». Toutefois, les conditions d'accès au logement et au foncier privilégient en premier lieu l'installation des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles, au détriment des CSP moins favorisées.

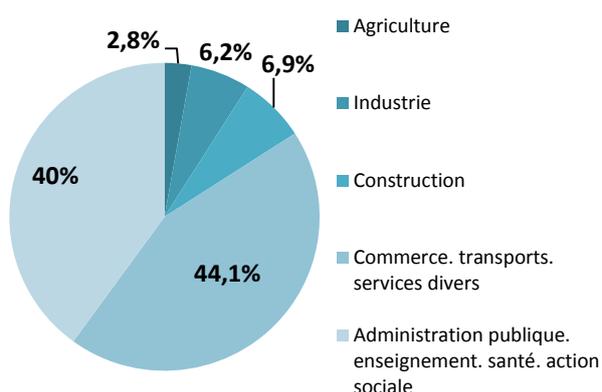
= Le maintien d'une certaine adéquation entre les profils des emplois communaux et les profils des CSP résidentes dans la commune est à considérer afin de mettre en place un développement pérenne en termes d'économie et de mobilité.

## 2. L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE AU CŒUR DU DYNAMISME LOCAL

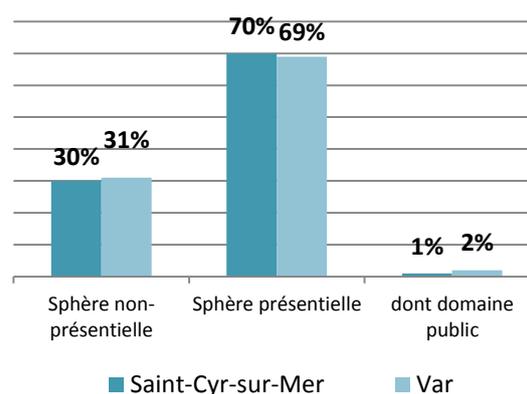
Si historiquement, l'agriculture et le tourisme sont les deux forces économiques vives de l'économie locale, la croissance démographique historique de la dernière décennie s'est naturellement traduite par un essor très significatif des activités relevant de l'économie résidentielle (autres que le tourisme) : artisanat, commerce, BTP, services aux particuliers et aux entreprises, etc.

En 2008, 70% des établissements communaux étaient tournés vers la satisfaction des besoins locaux.

Le dynamisme de l'économie présenteielle est soutenu par le rayonnement intercommunal de Saint-Cyr-sur-Mer, principale centralité d'un bassin de vie dont les limites se confondent avec celles de la Communauté d'Agglomération.



*Emploi par secteur d'activité - Données INSEE 2011*



*Partition entre économies présenteielle et non-présenteielle - Données 2008*

La partition entre économies présenteielle et non-présenteielle (définition de l'INSEE)

- Les **activités présenteielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
- Les **activités non-présenteielles** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

### 3. LA PLACE HISTORIQUE DE L'AGRICULTURE DANS L'ECONOMIE LOCALE

Il y a un demi-siècle, l'agriculture était encore le principal moteur de l'activité économique communale. Depuis, le poids de l'agriculture dans l'économie locale a diminué de façon régulière : la SAU (Superficie Agricole Utilisée) est passée de 652 à 404 hectares entre 1988 et 2000, mais s'est stabilisé depuis à 400 ha en 2010. Le nombre d'exploitations a également diminué (155 en 1988, contre 102 en 2000 et 88 en 2010), mais s'explique en partie par une augmentation progressive de la taille des exploitations.



L'importance de la viticulture se mesure tant en termes de surface (79% de la SAU) que par la qualité des productions et l'excellente image dont bénéficie le terroir : une grande partie des terres viticoles est classée en AOC Bandol et plus marginalement en AOC « Côtes-de-Provence ».

La présence de très bonnes filières de commercialisation a favorisé une augmentation récente des investissements, des remises en culture et de la constitution de nouveaux terrains agricoles.

Le prix élevé des terres viticoles sur les terres classées « AOC Bandol », et la montée des prix pour celle classée « AOC Côtes de Provence » signalent également la vitalité du secteur.



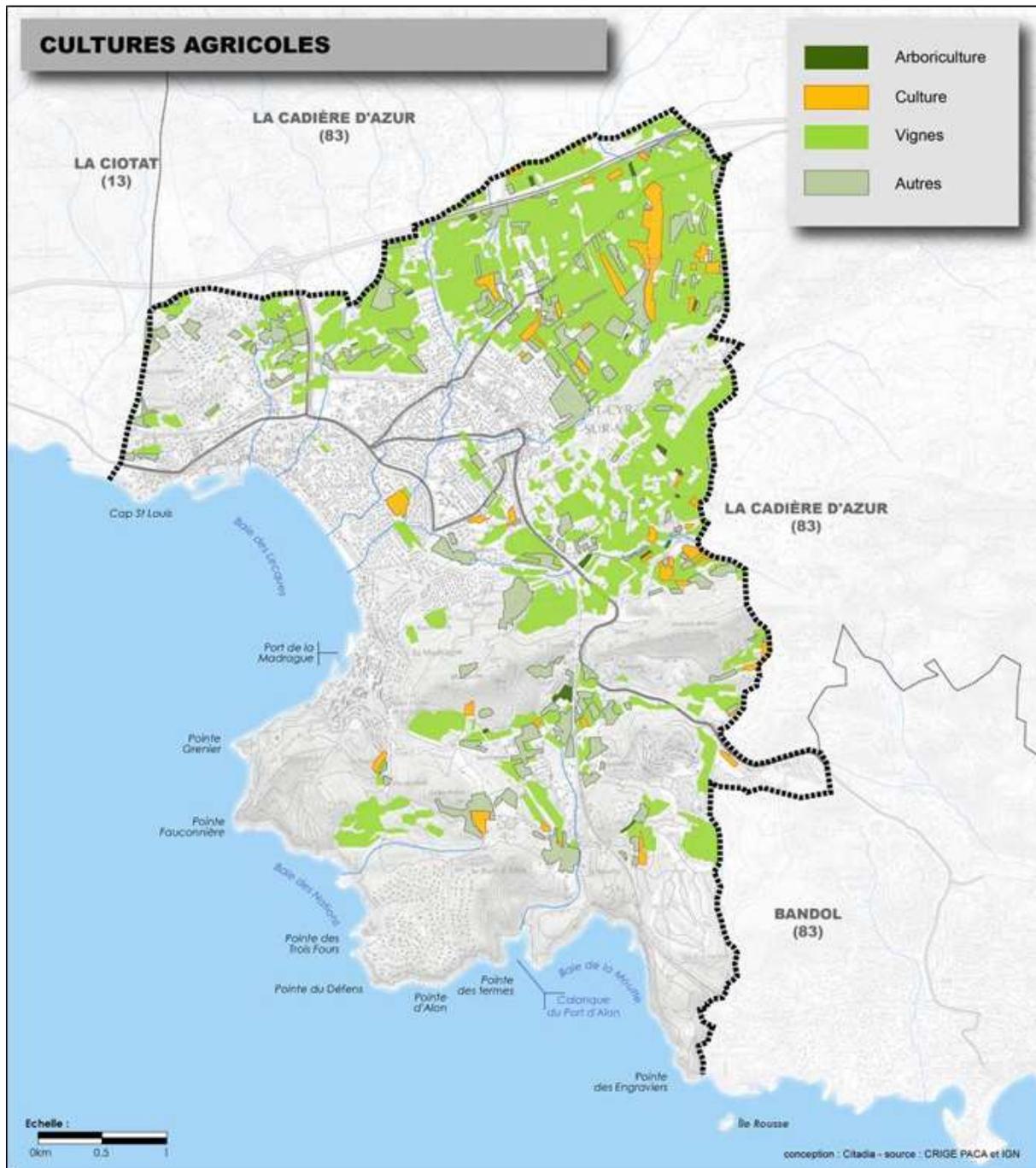
Le dynamisme de la production maraîchère s'appuie sur de nouvelles voies de distribution « en circuit court » :

- La vente directe en bord de route,
- La multiplication de Paniers AMAP : 2 Association pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP) sur le territoire communal,
- La valorisation des productions par l'intermédiaire de structures spécialisée : Maison du Terroir, Route du Terroir, Réseaux de ventes collectives,
- Le développement du tourisme « vert » et ses retombées positives sur la vente locale.

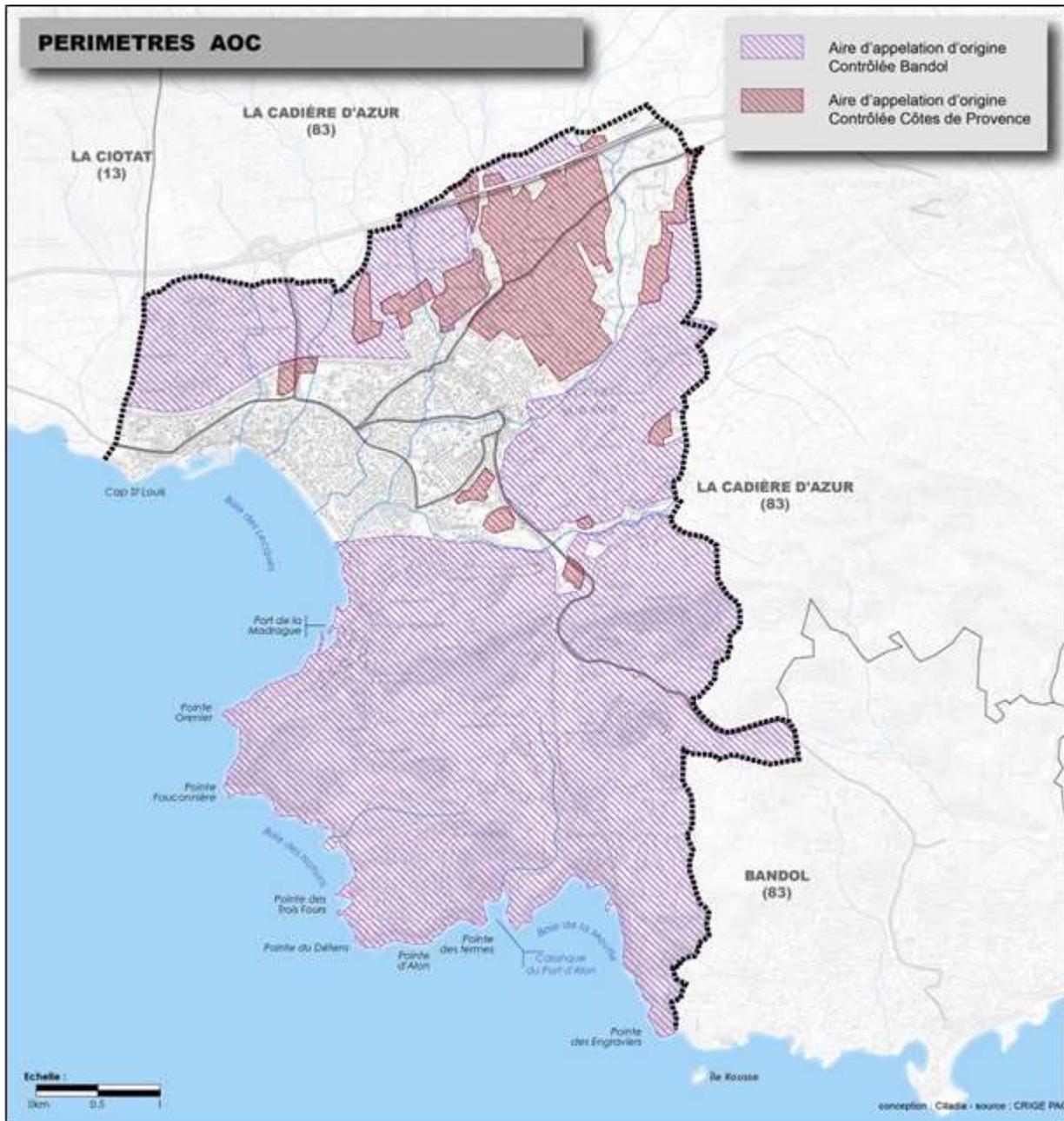
**Constats et enjeux :**

Bien que le nombre d'activités a largement régressé, l'agriculture reste néanmoins une force vive de l'économie locale et un élément essentiel de son paysage. Plus spécifiquement, l'agriculture maraîchère est en plein essor et la bonne santé du secteur viticole est également visible par plusieurs facteurs.

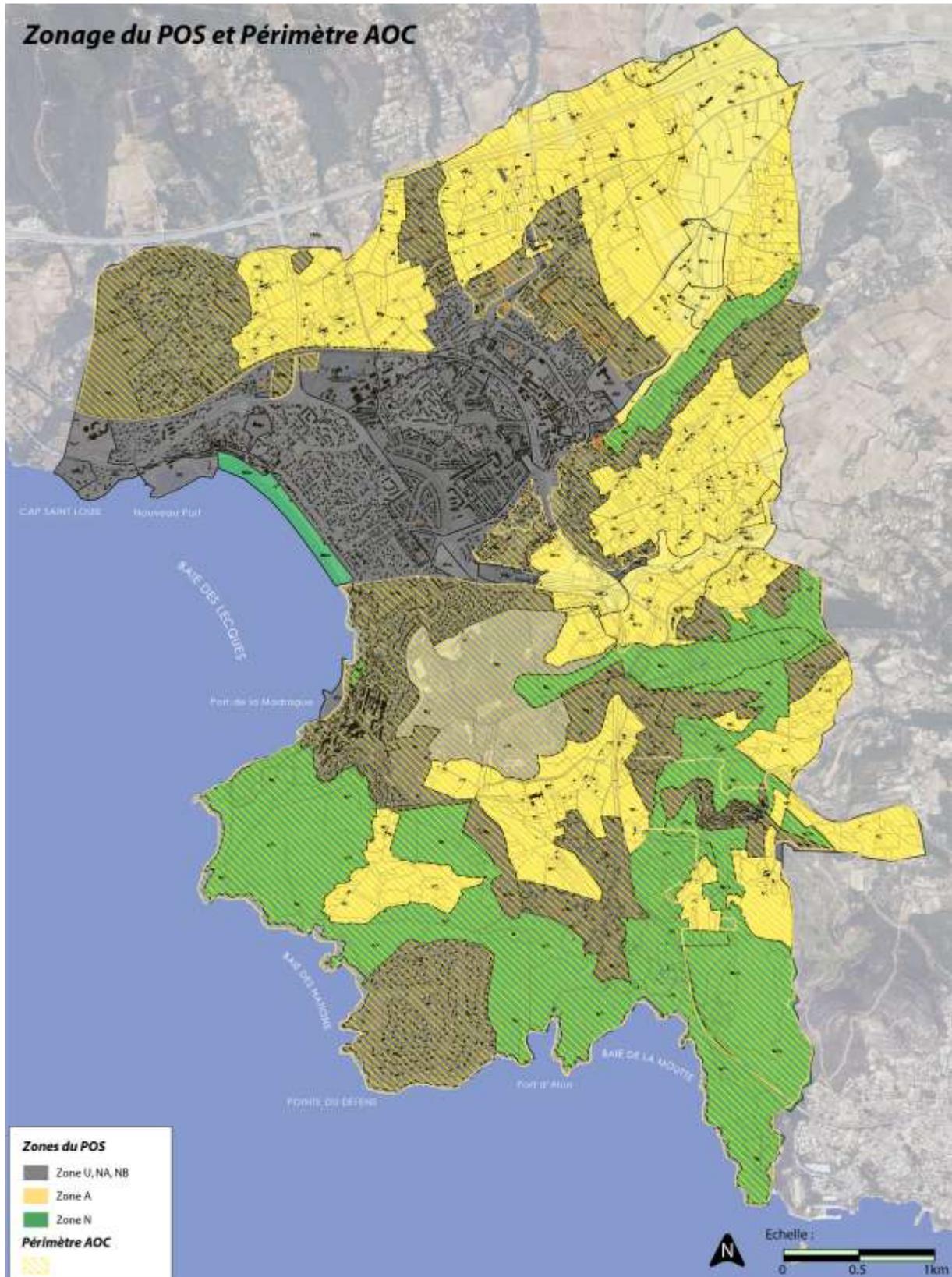
= La préservation des terres agricoles avec une forte valeur agronomique se profile comme une orientation incontournable pour le projet de PLU.



*Une emprise des vignes qui marque l'identité communale*



*Un périmètre AOC qui couvre plus des deux tiers de Saint-Cyr-sur-Mer*



*Des espaces urbanisés et urbanisables localisés dans les périmètres AOC*

#### 4. UNE ACTIVITE TOURISTIQUE ESSENTIELLEMENT BI-SAISONNIERE

Le tourisme a pris une place de plus en plus importante dans l'économie locale au fil du siècle dernier. L'importance du secteur est désormais soulignée par son poids dans l'emploi salarié privé : 24% (source UNEDIC).

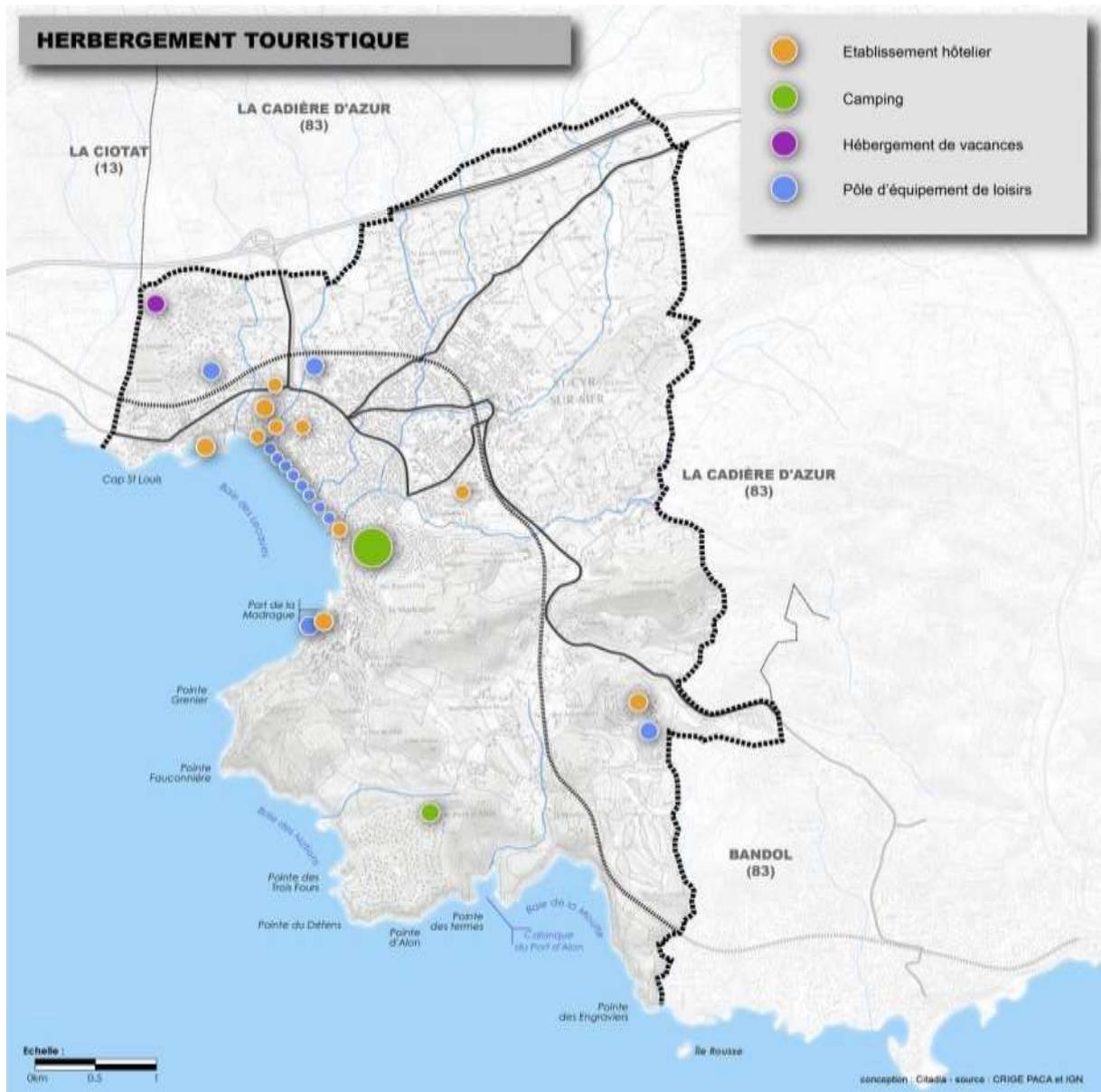
L'activité est essentiellement bi-saisonnière, de mai à octobre. L'absence de diversification 4 saisons est liée aux carences de l'offre d'hébergement et à la palette des activités proposées.

Tourisme - évolution du nombre et de la capacité des campings entre 2007 et 2011	Au 01/01/2007		Au 01/01/2011	
	Nombre	Emplacements	Nombres	Emplacements
<b>2*</b>	1	31	1	30
<b>3*</b>	1	600	1	600
<b>Ensemble</b>	2	631	2	630

Tourisme - évolution du parc hôtelier entre 2007 et 2011	Au 01/01/2007		Au 01/01/2011	
	Hôtels	Chambres	Hôtels	Chambres
<b>2*</b>	6	99	5	100
<b>3*</b>	1	60	1	60
<b>4* ou plus</b>	1	133	1	133
<b>Ensemble</b>	8	292	7	293

L'offre de plein air (campings) est satisfaisante. L'offre hôtelière (milieu de gamme) est en revanche moins étoffée. L'offre en chambre d'hôtes est insuffisante. Le développement de ce segment est indispensable pour stimuler la diversification 4 saisons.

L'offre de location saisonnière semble très étoffée mais est difficile à évaluer. La population étant multipliée par près de 4 en période estivale, il est essentiel que l'hébergement fasse appel à d'autres formes que les campings, hôtels et chambres d'hôtes. Notons à ce titre la présence sur le territoire d'un village vacances et d'une résidence de tourisme.



Un hébergement touristique centralisé sur le quartier Les Lecques

La commune abrite également des équipements de tourisme au rayonnement métropolitain (golf de Frégate et Aqualand).

**Constats et enjeux :**

L'activité est principalement bi-saisonnière. Malgré une attractivité des hébergements du type camping et hôtels, il existe des carences en matière d'hébergement intermédiaire.

= La diversification de l'offre en hébergement et des activités est nécessaire pour favoriser un tourisme 4 saisons.

## 5. DES POLARITES ECONOMIQUES AUX FONCTIONS DIFFERENTES

La géographie économique communale est marquée par différentes polarités :

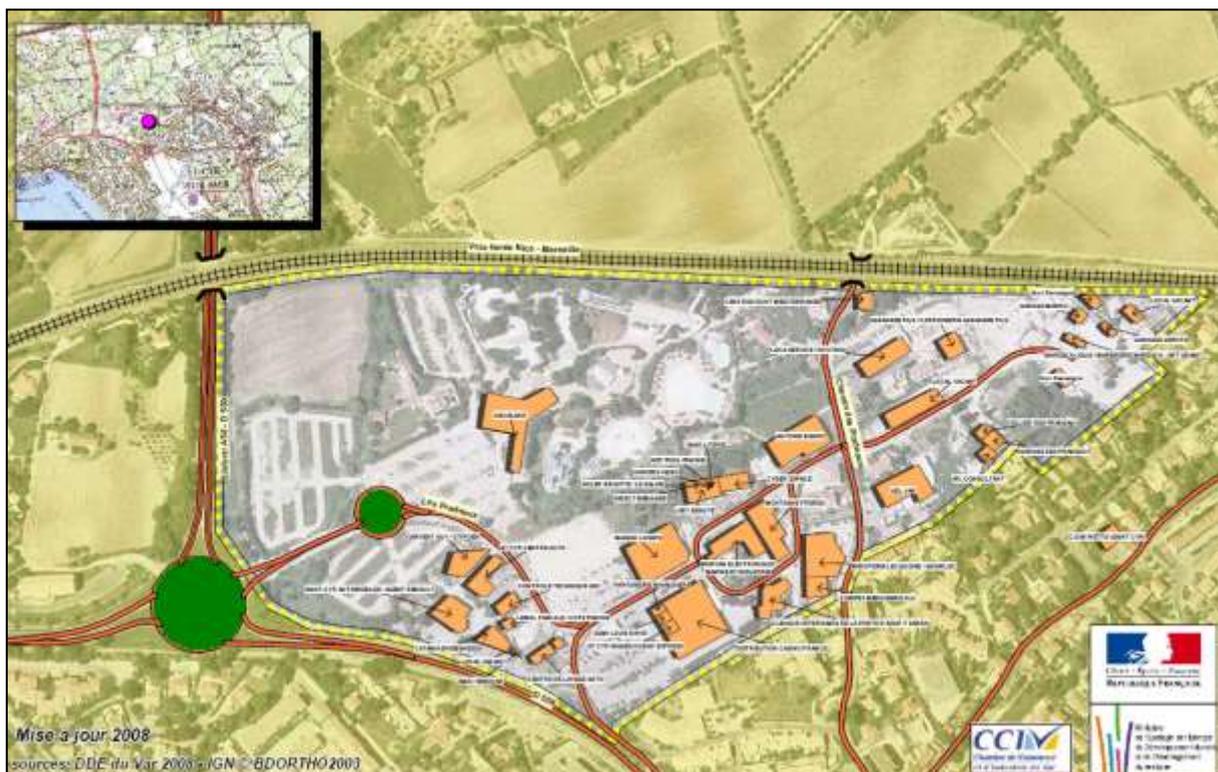
- la zone d'activités des Pradeaux qui accueille une majeure partie des entreprises et établissements saint-cyriens ;
- l'offre commerciale de proximité présente dans les 3 quartiers historiques ;
- l'activité touristique concentrée sur le littoral à l'exception du Golf et d'Aqualand.

### a. UNE ZONE D'ACTIVITES A RAYONNEMENT LOCAL ET REGIONAL : LES PRADEAUX

La zone d'activités des Pradeaux accueille les principales entreprises de la commune :

- une moyenne surface commerciale (Casino) ;
- des surfaces de vente spécialisées (Literie, électro-ménager, loisirs, piscines, équipements et entretien de bateaux...);
- des commerces et services (coiffeur, salon de beauté, photographie, fleuristes, journaux, surgelés...);
- un concessionnaire automobile ;
- plusieurs garagistes ou vendeurs de pièces détachées automobiles ;
- un cellier.

La zone est surtout réputée pour l'accueil d'un établissement à vocation de loisirs au rayonnement régional : le parc d'attraction aquatique « Aqualand ». L'emprise de cet établissement est de 8 ha, soit environ 40% de la surface de la zone d'activités des Pradeaux (19 ha).



*Une Zone d'Activité ancrée dans le territoire*

#### b. UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE REPARTIE SUR LES 3 QUARTIERS HISTORIQUES

Les commerces de première nécessité et secondaires qui répondent aux besoins quotidiens (boulangeries, boucheries, poissonneries, cafés-tabacs, librairies, pharmacies, supérettes, ...) sont principalement localisés dans le village et le quartier des Lecques, mais également, dans une moindre mesure, dans le quartier de la Madrague.

L'unique moyenne surface commerciale implantée sur la commune se situe sur la zone des Pradeaux, à équidistance du quartier des Lecques et du centre-ville.

Plusieurs marchés ont lieu en 5 endroits différents sur la commune. Ces derniers participent fortement à la dynamique commerciale locale.

#### c. UNE OFFRE TOURISTIQUE CONCENTREE SUR LA BANDE LITTORALE

Les Lecques et la Madrague, dans une moindre mesure, sont les places fortes de l'activité touristique. Elles regroupent l'ensemble des hôtels et la plupart des restaurants dont le nombre augmente avec les restaurants de plage en période estivale.

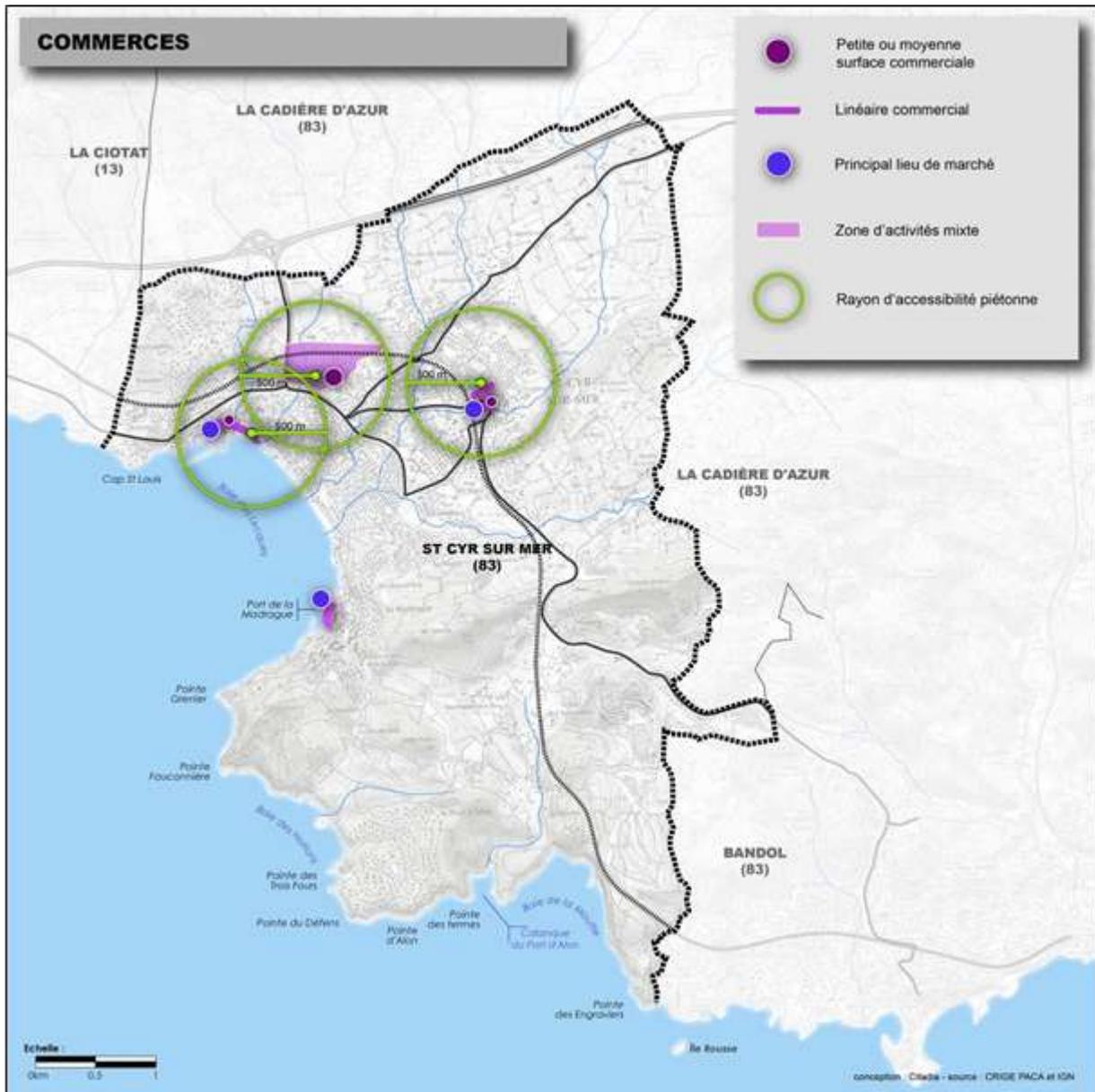
Le quartier de la Madrague s'organise autour d'un port, moins propice à l'accueil d'un tourisme de masse. Toutefois, de nombreuses résidences ont été construites entre le rivage et la Corniche Varoise.

La commune abrite des équipements de loisirs liés au tourisme dont le rayonnement s'évalue à l'échelle métropolitaine (golf de Frégate et Aqualand).

#### **Constats et enjeux :**

Il existe plusieurs polarités commerciales qui présentent les différents niveaux de services attendus : offres de proximité, moyennes et grandes surfaces. Cependant, il existe un manque évident de connexion entre ces polarités et leur accessibilité est contrainte aux déplacements motorisés.

= La viabilité de ces polarités commerciales est dépendante de leur accessibilité. Le PLU peut permettre de repérer les périmètres d'influence actuels et les leviers permettant leur amélioration.



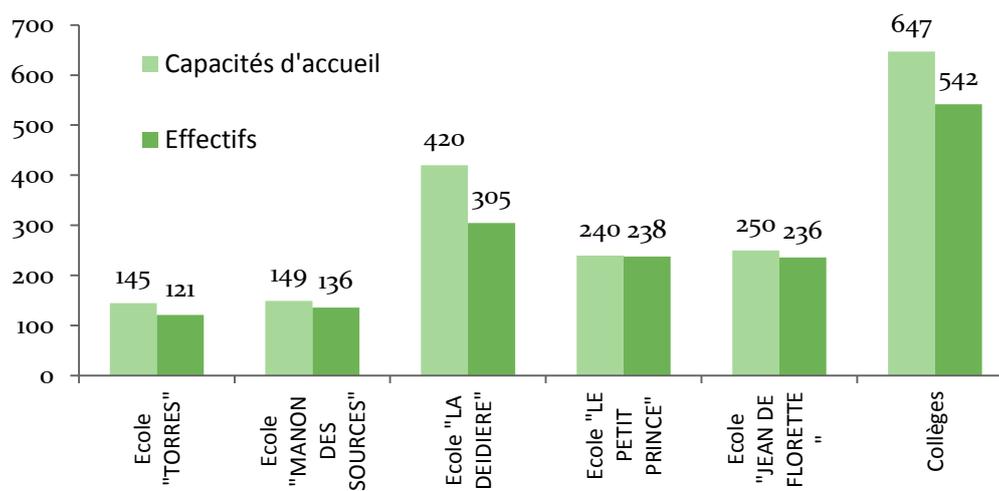
*Des commerces formant trois polarités centralisées au cœur de la commune*

## IV. DES EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX DIVERSIFIES

### 1. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES, PERISCOLAIRES, SANITAIRES ET SOCIAUX

#### a. DES ECOLES ET COLLEGE REpondANT AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

En 2011, Saint-Cyr-sur-Mer comptait 1 861 jeunes de 0 à 14 ans. Cette tranche d'âge a diminué, passant de 17,2% en 2006 à 15,8% en 2011. La commune est très bien équipée en matière d'établissements du premier et second degré rapportés à sa situation démographique. Elle permet une juste répartition des effectifs en fonction des zones d'habitation. Le graphique ci-dessous révèle des capacités d'accueil conséquentes, tant en école primaire qu'en collège.



Source : données communales

Les effectifs moyens par classe en primaire (entre 22,5 et 24,2 élèves par classe) se situent dans une norme acceptable. La nouvelle école primaire de La Deidière, à l'est du village, présente une capacité résiduelle de 115 élèves.



Collège de St Cyr sur Mer



Groupe Scolaire de la Deidière

### **Un manque de capacité d'accueil de la petite enfance**

La commune dispose d'une capacité de 60 places en crèche et halte-garderie. Cette offre est complétée par la présence d'assistantes maternelles.

#### **b. DES SERVICES ET EQUIPEMENTS SOCIAUX**

A l'image de la tendance nationale, la commune fait face à un vieillissement de sa population. Ainsi, le nombre de 60 ans et plus est passé de 3 487 en 2006 à 3 919 en 2011. La part des 75 ans ou plus est ainsi passée de 11,6 % de la population à 13,5%, avec 230 personnes de plus. La commune doit donc répondre aux besoins actuels et anticiper ceux à venir liés à l'augmentation du nombre de personnes âgées.

La commune est équipée d'un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) qui assure une permanence quotidienne, du lundi au vendredi, matin et après-midi.

Un bureau municipal pour l'emploi a également été créé. D'autres permanences hebdomadaires existent pour venir en aide au public sur les thématiques du logement, de l'habitat, des solidarités, etc.).

La commune est également équipée d'hébergements pour personnes âgées :

- le foyer-logement « La Falquette », géré par le CCAS, pour les personnes autonomes âgées de plus de 60 ans (74 places).
- la résidence « les Alizés » (80 places) et l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de la MGEN (139 places) sont des maisons de retraites privées.

#### **Constats et enjeux :**

La capacité effective des établissements scolaires primaires et secondaires est satisfaisante et permet d'anticiper les besoins à venir au vu de la marge des capacités d'accueil. Saint-Cyr sur Mer est une commune globalement bien équipée en termes de services de proximité et d'équipements sociaux.

= Les conditions d'accueil favorables peuvent être un levier en matière d'attractivité de la commune pour les familles. Les services à destination des personnes âgées devront être renforcés afin de répondre au mieux aux besoins à venir.

## 2. UN MAILLAGE DES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS DEDIE AUX HABITANTS

### a. UNE VILLE TOURNEE VERS L'ACTIVITE SPORTIVE

La commune dispose d'une offre en équipements sportifs satisfaisante aux plans qualitatif et quantitatif :

- 4 stades sportifs (foot) ;
- 1 tennis municipal (17 courts) ;
- 2 gymnases municipaux ;
- 1 minigolf 18 trous ;
- 1 terrain de beach volley ;
- 1 skate-park ;
- 1 boulodrome central.

Plusieurs aires de jeux pour enfants, des terrains multisports et des boulodromes viennent compléter l'offre sur les quartiers.



Stade Paul Saulnier



Skate-park

Le deuxième gymnase vient d'être livré. Il comprend :

- une halle omnisports avec une tribune de 250 places homologuée pour des rencontres sportives régionales ;
- un patio ;
- deux salles dédiées aux arts martiaux ;
- des vestiaires
- des sanitaires ;
- une infirmerie ;
- des locaux de rangement ;
- deux bureaux pour les clubs ;
- une salle de réunion ;
- une buvette ;
- un logement de gardien.





Complexe sportif

Le Golf 18 trous du Domaine de Frégate, privé, complète cet ensemble d'équipements publics relativement complets.

#### b. UNE OFFRE DE LOISIRS CORRESPONDANT AUX BESOINS D'UNE CITE BALNEAIRE

La commune dispose également d'une multitude d'équipements en lien avec son attractivité balnéaire et nautique :

- le parc aquatique « Aqualand » et le Point Plage (location de matériel d'équipements nautiques en été) proposent des activités avant tout destinées aux estivants ;
- La station nautique permet de s'initier ou se perfectionner aux sports nautiques (voilier, ski nautique, canoé-kayak...) durant toute l'année...

Cette offre demeure cependant limitée à ces seuls équipements. Elle est donc relativement fragile, d'autant que les distances entre les différentes centralités et équipements sont relativement importantes. Comme le montre la carte des équipements, entre 2,5 et 3 kms séparent les équipements des lieux de vies, ce qui favorise l'usage de la voiture entre le village et les autres secteurs.

#### **Constats et enjeux :**

Le maillage d'équipements sportifs est important et plutôt bien réparti sur le territoire, avec un rayonnement au niveau communal et à l'échelle des quartiers.

= L'offre existante en loisirs lié au tourisme pourrait être renforcée afin d'améliorer l'attractivité du territoire. Un rapprochement des équipements et pôles d'activité sportive et touristique peut être opéré par une amélioration des déplacements doux et un développement urbain cohérent.

### 3. UNE ACTIVITE CULTURELLE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE

La commune est dotée de différents équipements culturels:

- **le Musée Tauroentum** - Découverte de l'histoire romaine de la commune et des environs ;
- **le Centre d'Art Sébastien** - Lieu important de l'art plastique et pictural contemporain régional qui présente plusieurs expositions et manifestations à rayonnement communal et intercommunal ;
- **la Chapelle des Lecques** – Accueil « les Vespérales de la Chapelle », concerts classiques en partenariat de l'Ecole Municipale de Musique de Saint Cyr et l'Association pour l'Education Musicale ;
- **le Théâtre de Verdure** - Espaces de représentation musicale et théâtrale qui compte 500 places, situé sur l'esplanade centrale du quartier du plan de la Mer, et qui accueille régulièrement des événements culturels (Festival, concerts, pièces de théâtre, spectacles jeune public...) ;
- **l'Espace Provence** - Salle polyvalente accueillant diverses expositions et manifestations ;
- **le Cinéma « Casino »** - Salle de projection de films ouverte toute l'année ;
- **la Bibliothèque Municipale** – Compte près de 1400 adhérents.



Bibliothèque

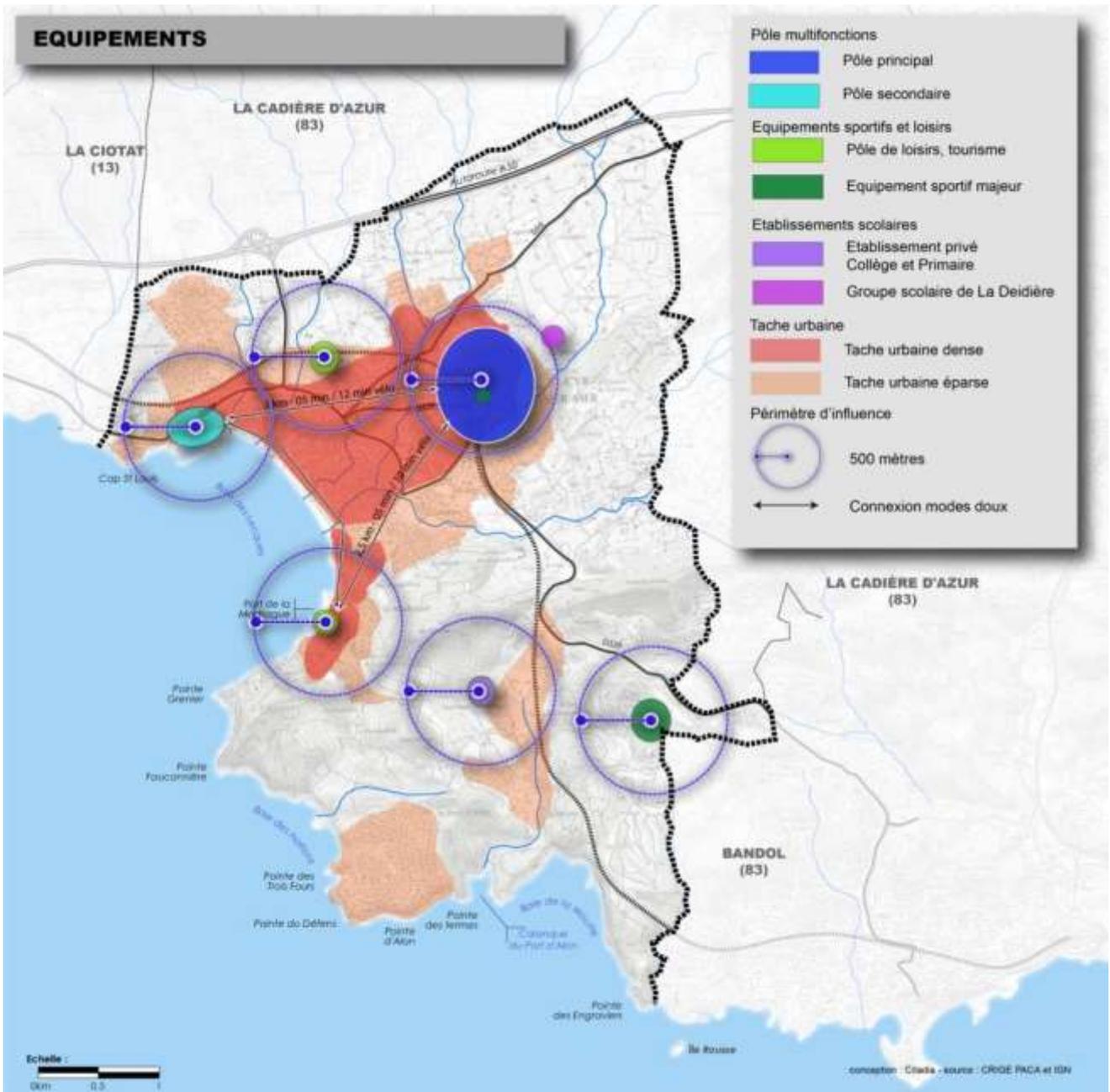
En 2010, la commune comptait 98 associations sur son territoire. Cette densité d'associations révèle un réel dynamisme :

- 9 associations d'action sociale et de solidarité ;
- 17 associations dédiées aux arts et à la culture ;
- 9 associations pour l'éducation et la jeunesse ;
- 2 associations culturelles de jumelage européen ;
- 5 associations tournées vers l'histoire, la reconnaissance et la mémoire ;
- 8 associations valorisant l'environnement et la nature ;
- 27 associations sportives ;
- 3 associations destinées à la valorisation touristique ;
- 8 comités de quartiers et une association intercommunale.

#### Constats et enjeux :

La commune présente une réelle diversité culturelle, en matière d'équipement et de tissu associatif.

= L'offre existante pourrait être davantage étoffée et valorisée afin d'affirmer son envergure intercommunale.



Un éloignement de certains équipements sportifs et loisirs de la tache urbaine

#### 4. MOBILITE, RESEAUX ET DEPLACEMENTS

##### a. UNE EXCELLENTE ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE DEPUIS L’A50, UN RESEAU PRIMAIRE CONCENTRE SUR LA CENTRALITE

L’autoroute A 50 traverse le Nord de la commune et la dessert par un échangeur autoroutier qui constitue l’entrée majeure de la commune (1). Elle permet une connexion rapide avec Marseille et Toulon.

Sa proximité avec la centralité communale permet une connexion rapide à ce réseau structurant et favorise le déplacement automobile.

Saint-Cyr-sur-Mer est traversée par la route départementale D 559 qui représente l’axe structurant de la commune qui suit un axe Nord-Ouest/Sud-Est. Elle connecte les entrées de ville qui mènent en direction de la Ciotat (2) et de Bandol (3). Cette départementale se connecte à la D 66 qui permet une connexion à la Cadière-d’Azur (4).

Le croisement de ces deux axes induit un conflit d’usage au quotidien puisqu’il est rapidement engorgé en période de pointe, lors des sorties scolaires mais surtout en période estivale. Le recensement de la circulation menée à l’échelle du département (*étude du CG 83*) fait état d’une circulation MJA (moyenne journalière annuelle) de plus de 15 000 véhicules en entrée Ouest (2).

Cette circulation se dilate ensuite sur la RD 559 en direction de Bandol, soit 10 000 véhicules/jour MJA (3) et sur la RD 66 en direction de la Cadière-d’Azur, soit 5 500 véhicules/j MJA (4).

La déviation créée à l’intérieur du quartier du Plan de La Mer favorise en partie la fluidité de la circulation en centre-ville, mais ne résout pas la densité de circulation perçue au centre-ville.

##### **Constats et enjeux :**

La configuration territoriale de la commune (plusieurs centralités éloignées les unes des autres), l’accessibilité intercommunale et départementale sont des facteurs favorisant les déplacements automobiles.

= Le schéma de déplacement actuel produit une saturation automobile du centre aux dépend des usages urbains locaux. Il induit également une tension de la circulation à certaines heures de la journée et périodes de l’année qui ne permet pas des conditions de déplacement optimales.



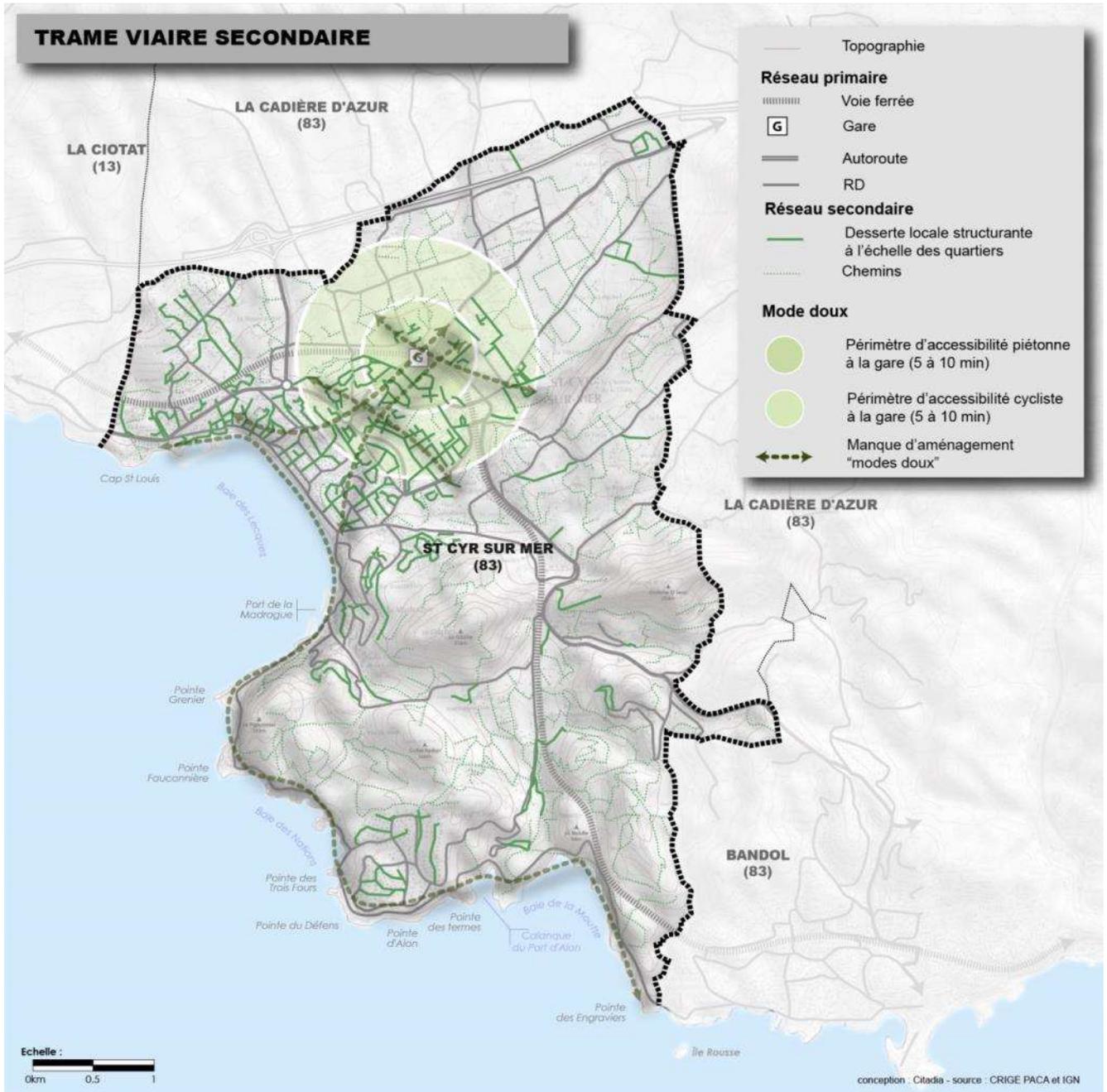
*Un réseau structurant ceinturant le centre communal*

b. UN MAILLAGE SECONDAIRE DENSE SEULEMENT DANS LE CENTRE-VILLE

Le réseau secondaire est très développé dans le centre-ville et les quartiers urbains. La voiture y est donc particulièrement présente, notamment aux heures de pointe.

Dans les autres quartiers, le maillage secondaire est moins développé, laissant place à des chemins qui se terminent en impasse. Ceux-ci ont essentiellement une fonction de desserte de l'urbanisation éparse.

Les chemins représentent un atout en matière de développement de sentiers touristiques tandis que la densité des voies du centre-ville permet d'envisager une réorganisation du partage modal de la voirie.



*Réseau secondaire et tertiaire*

### C. LA VOIE FERREE

Par sa gare intercommunale « St-Cyr – les Lecques – La Cadière », la commune est également desservie via le rail, par la ligne TER (Train Express Régional) Marseille – Nice. Celle-ci permet de rallier la gare de Marseille Saint-Charles en 45 minutes, celle de Toulon en 20 minutes, à une fréquence satisfaisante d'un train / 30 minutes en période de pointe (entre 6 et 9h / 16h30 et 19h30).

L'accès à la gare se fait via la RD 66. Cette dernière, au gabarit étroit, est difficilement accessible, notamment pour les modes doux.

Le stationnement, dans sa configuration actuelle, est relativement limité et problématique. Les 70 places recensées sur le parking de la gare sont insuffisantes pour encourager l'échange modal.



*Gare de Saint Cyr les Lecques*

#### **Constats et enjeux :**

Le train est une solution alternative à la voiture envisageable pour les déplacements intercommunaux. Cependant, son accès actuel et le cadencement ne permettent pas son utilisation optimale.

= Afin de promouvoir l'utilisation du train, des aménagements doivent être réalisés pour faciliter l'accès et le stationnement autour de la gare. Dans cette perspective, le DOG du SCOT de Provence Méditerranée prévoit en l'occurrence, le développement d'un parking relais proche de la gare.

#### d. UNE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN

La commune de Saint Cyr sur Mer est desservie par :

- la ligne 8001 du réseau VarLib. Celle-ci a un cadencement de 7 trajets AR par jour entre le Beausset et la Ciotat. C'est une ligne de desserte locale qui renforce la ligne TER pour la desserte intercommunale et régionale.
- 6 lignes scolaires (n°8830, 8831, 8832, 8838, 8841 et 8848) dont trois sont à destination soit de Bandol, soit d'Ollioules, soit du Castellet.

Une navette inter-quartiers dessert également la Commune avec plus d'une vingtaine d'arrêts, reliant Port d'Alon, La Madrague et les Lecques, aux commerces et aux services publics du Centre-Ville (Mairie, CCAS, Bureau des Ecoles, La Poste...).



Lignes et arrêts du réseau VarLib sur la commune de Saint Cyr sur Mer



#### Constats et enjeux :

La commune bénéficie d'une bonne couverture spatiale en termes de desserte par les transports en communs, surtout à l'intention des transports scolaires, mais le cadencement actuel de ligne tout public demeure insuffisant pour favoriser une réelle politique de mobilité collective en appui à la gare.

#### e. CAPACITES DE STATIONNEMENT

Globalement, la commune est bien équipée en termes de parcs de stationnement :

- 1 000 places sont répertoriées dans et aux alentours du centre-ville ;
- 2 000 places sont situées à proximité des plages.

La politique de stationnement observée par la commune oscille entre l’alternance des zones payantes, gratuites ou temporairement gratuites.

#### Parcs de stationnement

La commune compte cinq parcs de stationnement gratuits dans le but de faciliter l’accès au centre-ville et à ses équipements. Il s’agit des parkings de :

- La Falquette
- Félix Paul
- Place Emile Désirat
- La Deidière
- Pas de Graine

Situé au centre du village, le parking Gabriel Péri (110 places) est gratuit la 1<sup>ère</sup> heure et payant au-delà. Il permet de favoriser la fréquentation des commerces ainsi que l’accès aux services et aux administrations.



*Parking Gabriel Péri*

#### Zones de stationnement réglementé

En outre, des zones de stationnement réglementé (zones bleues) ont été mises en place : le stationnement y est gratuit sous réserve de ne pas dépasser 1h30 et de mettre en évidence le disque de contrôle ou le ticket horodateur mentionnant les 3 premiers chiffres de la plaque d’immatriculation. Le jeu des rotations permet ainsi de récupérer les emplacements occupés par les « véhicules ventouses » et faciliter ainsi la fluidité de la circulation et l’accès aux commerces.

Les zones Bleues se situent :

- Avenue du Port ;
- Avenue Aimé Carbonnel (près de la Gare) ;
- Place du onze novembre (près de la Gare).

### Bornes d'arrêt « minute »

En outre, ont été mises en place des bornes d'arrêt gratuit dit "minute" permettant de renforcer la rotation des véhicules et par voie de conséquence, la fréquentation des commerces de proximité.

Lieux d'implantation:

- avenue du Port ;
- avenue Maréchal Juin ;
- rue Victor Hugo ;
- place du onze novembre (près de la Gare) ;
- avenue Roger Moutte/Place d'Estienne d'Orves ;
- boulevard Jean Jaurès.

### Espaces de stationnement sur voirie

Les espaces de stationnement sur voirie sont soumis à une tarification sectorisée en quatre zones. Ils proposent 3117 places réparties comme suit :

#### Parkings Payants

**Zone rouge : 1,80 € / heure**

- 1 - Nouveau Port .....113 places
  - 2 – Plage 1.....40 places
  - 3 – Plage 2 .....90 places
  - 4 – Plage 3 .....179 places
  - 5 – Madrague plage .....130 places
  - 6 – Madrague port .....35 places
- } **587 places**

**Zone orange : 1,50 € / heure**

- 7 – Les Lucquets et allée des pins : 200 places
  - 8 – Les Lavandes.....89 places
  - 9 – Avenue de Tauroentum .....30 places
- } **319 places**

**Zone jaune : 1,20 € / heure**

- 10 – Les Lecques 1.....100 places
  - 11 – Les Lecques 2.....300 places
  - 12 – Hameau de la Madrague.....70 places
- } **470 places**

Parkings Payants Hors zone 1,50 € / heure première heure gratuite

- 13 – Gabriel Péri.....110 places

Parkings Payants Hors zone 2,50 € / heure première heure gratuite

- 14 – Vieux Port.....117 places

**1 603 places**

1. Juin-Juillet-Août.....payant de 8h à minuit tous les jours..... (Haute saison)
2. Avril-Mai-Septembre-Octobre..... payant de 8h à 19h tous les jours..... (Moyenne saison)
3. Janvier-Février-Mars-Novembre-Décembre payant de 8h à 19h week-end et jours fériés..... (Basse saison)

### Parkings Gratuits

#### **Zone verte :**

- 15 – Les Cyclades.....90 places
  - 16 – MGEN.....120 places
  - 17 – Plan de la Mer.....200 places
  - 18 – State Guion.....300 places (uniquement juillet-août)
- } 710 places

#### Parkings Gratuits Hors zone :

- 19 – Emile Désirat.....90 places
  - 20 – La Falquette.....128 places
  - 21 – La Déidière .....65 places
  - 22 – Espace Provence.....40 places
  - 23 – Pas de Graine.....100 places
  - 24 – Félix Paul.....35 places
  - 25 – La Gare.....86 places
- } 544 places
- } 1 254 places

#### Calanque de Port d'Alou :

- Parking supérieur.....110 places (4 € la journée)
- Parking inférieur.....150 places (8 € la journée et 4 € à partir de 14h)

**TOTAL COMMUNE : 3117 places**

### Tarification du stationnement sur voirie

#### **A proximité des plages**

Il existe une vingtaine de parcs de stationnement de bord de mer. A l'exception de la zone verte définie sur le secteur Saint-Louis et le secteur Plan de la Mer / Stade Guion, l'ensemble des parkings les plus à proximité du littoral sont payants.

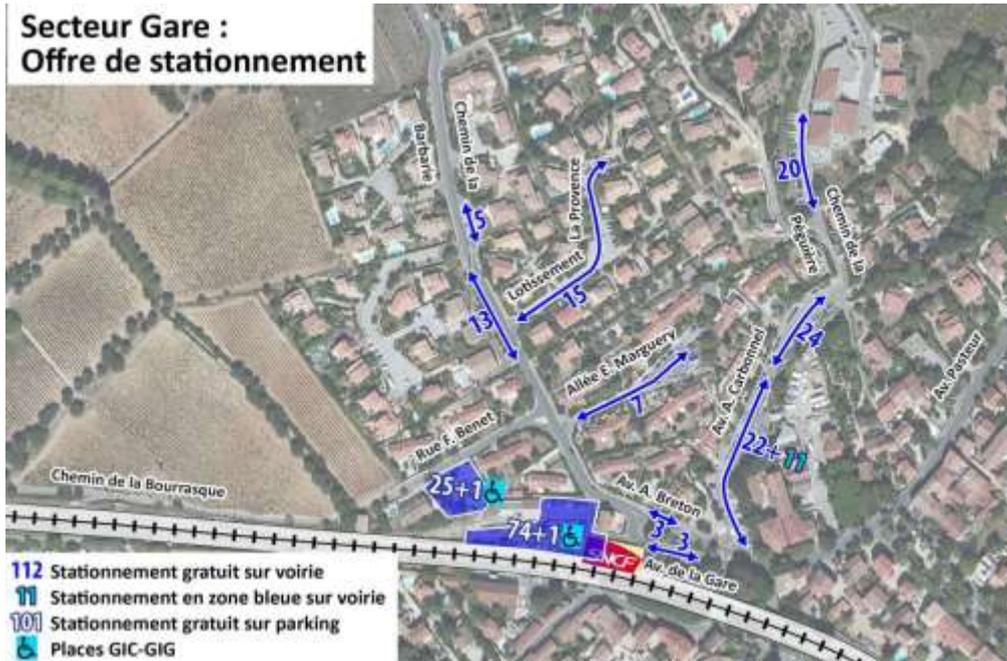
#### **Un besoin en stationnement avéré autour de la gare**

L'offre de stationnement autour de la gare est variée et se caractérise par :

- Deux parkings gratuits à proximité immédiate de la gare, totalisant 101 places dont deux places GIG-GIC. 86 places sont proposées au sein du parking de la gare (attenant au Bâtiment Voyageurs)
- Des places de stationnement gratuites sur voirie, soit 112 places réparties sur les secteurs pavillonnaires résidentiels de « Barbarie » et « Carbonnel »,
- Une zone bleue à durée limitée d'1h30 comportant 11 places, en bordure de l'avenue Carbonnel à l'approche du noyau villageois.

Si les places de stationnement sont correctement matérialisées, leur accès reste néanmoins peu lisible. Ceux-ci sont de plus complètement saturés dès 7h00 et ce jusqu'en milieu/fin d'après-midi (16h-17h), entraînant une multiplication du stationnement sauvage.

### Secteur Gare : Offre de stationnement



### Secteur Gare : Localisation du stationnement illicite



#### Constats et enjeux :

La politique de stationnement est relativement bienveillante à l'égard de la voiture puisque que le stationnement est gratuit dans le centre-ville et règlementé dans le reste de la commune. cette politique de stationnement peut encourager un usage de la voiture même pour de petits déplacements.

= La possibilité d'accès véhicule aux centres de vie de la commune induit une saturation automobile de ces espaces, au détriment de la qualité du cadre de vie.

#### f. UN MANQUE DE HIERARCHISATION ET DE CONTINUITÉ DES DEPLACEMENTS DOUX

Le réseau viaire de Saint-Cyr sur Mer laisse peu de place aux mobilités douces, à l'exception de :

- la piste cyclable le long de la RD 559 entre le centre et les Pradeaux ;
- la promenade en parallèle de la RD 1559 qui offre un espace sécurisé pour le piéton et le cycliste ;
- un cheminement mode doux paysager entre la RD 66 (à proximité de la gare) et la RD 559 au parking de la Falquette ;
- l'avenue du port aux Lecques.

A l'échelle communale, ce déficit peut s'expliquer par :

- la configuration urbaine : trois hameaux équidistants, à 2,5 km l'un de l'autre et une urbanisation diffuse allongeant les distances, notamment avec le secteur de la Madrague.
- le manque d'aménagements pour piétons et cyclistes.

#### **Constats et enjeux :**

Des élargissements de trottoirs, la réalisation de bandes ou pistes cyclables, les changements de revêtements ou de largeur de voie pour la réalisation de zones 30 peuvent être envisagés grâce à la densité du réseau secondaire au centre-ville.

Les secteurs d'intervention à privilégier sont :

- la connexion entre le secteur centre et le quartier des Lecques en passant par la ZAC du Plan de la Mer,
- la connexion entre la ZAC du Plan de la Mer et la gare, en passant par le village,
- les connexions entre ces différents secteurs et la zone d'activités des Pradeaux.

## V. ENJEUX ET PERSPECTIVES DU DIAGNOSTIC

### 1. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

<b>Démographie et le logement</b> Un développement résidentiel aujourd’hui contraint par la géographie communale et le contexte réglementaire	
<b>Constat :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une croissance démographique historique sur la période 1999-2006 suivi d’une stagnation de la population sur la période 2006-2011 ;</li> <li>▪ Des résidences principales supplantent les résidences secondaires depuis peu ;</li> <li>▪ Des résidences secondaires qui restent un gisement de logement important sur la commune ;</li> <li>▪ Un marché de l’immobilier nettement tendu depuis 2006, dans le sillage de la raréfaction des réserves foncières.</li> <li>▪ Une nette diminution de la croissance démographique et une évasion des jeunes ménages (marché du logement inaccessible) ;</li> <li>▪ Une dynamique de la construction en nette perte de vitesse depuis la livraison de la ZAC de la Mer.</li> </ul>	<b>Enjeux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ La dynamisation de la production de logements ;</li> <li>■ La diversification des typologies de logements pour éviter une surconsommation foncière ;</li> <li>■ La mixité sociale de l’habitat ;</li> <li>■ Le renouvellement urbain.</li> </ul>

### Economie et équipements

Une économie tournée vers l'activité touristique et l'économie résidentielle - Un maillage d'équipements qui manque de liaisons

#### Constat :

- Un rayonnement touristique national ;
- Des dynamiques résidentielles qui stimulent les commerces et services ;
- Une offre d'hébergement touristique insuffisamment étoffée pour favoriser la diversification de l'activité sur l'ensemble de l'année ;
- Un niveau d'équipements sportifs convaincant, tout comme les équipements scolaires ;
- Une offre culturelle plutôt bien située (polarités) mais encore un peu déficitaire pour l'organisation d'évènements artistiques hors saison estivale ;
- Un tissu associatif dynamique et diversifié, créateur de lien social ;
- Un regroupement des équipements sur le secteur du centre-ville.

#### Enjeux :

- La consolidation de l'armature commerciale communale dans sa configuration géographique actuelle ;
- Le développement de l'offre d'hébergement pour favoriser la diversification à l'année ;
- La requalification de la zone d'activités des Pradeaux ;
- La préservation de l'activité viticole et dynamisation de l'activité maraîchère ;
- Le développement de l'offre d'équipements pour conforter le vocation de pôle intercommunal ;
- La modernisation des équipements culturels et la diversification des équipements sportifs avec la réalisation d'un espace nautique à vocation intercommunale

### Réseau viaire et les modes de déplacements

Un réseau principal structurant mais qui tend à saturer sur les centralités, une hiérarchisation et des aménagements dédiés aux modes doux insuffisants

#### Constat :

- Une saturation du réseau routier en entrée ouest de la commune malgré la réalisation de la RD 1559 ;
- Une absence quasi-totale de maillage « mode doux » (à l'exception de la promenade le long de la RD 1559) malgré une relative compacité du tissu urbain dans un triangle entre le quartier des Lecques, la zone des Pradeaux et le centre-ville ;
- Une densité des poches de stationnement ;
- Une gare, située sur la ligne Marseille-Toulon, qui bénéficie d'une fréquence de passage et susceptible d'être encore améliorée ;
- Une accessibilité à la gare essentiellement réservée aux engins motorisés, et marquée par une insuffisance du nombre de places de stationnement.

#### Enjeux :

- L'amélioration de l'échange multimodal de la gare : réhabilitation de l'avenue des Lecques et création d'un nouvel accès contre le talus SNCF, réalisation d'un parking relais de capacité suffisante à proximité de la gare ;
- La définition d'axes structurants « mode doux » afin d'améliorer le cadre de vie et de participer à désengorger le réseau principal des déplacements qui peuvent être réalisés sans voiture : connexion de la « zone agglomérée » (centre-ville, gare, Pradeaux, Les Lecques et ZAC du Plan de la Mer) ;
- Le développement des perméabilités modes doux à l'échelle des quartiers afin de favoriser ces types de déplacements dans une échelle relativement réduite.

## 2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

### a. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

Le projet de PLU peut être construit sur différentes hypothèses de croissance démographique :

- Scénario – Croissance « tendancielle 2007-2012 » :  
Ce scénario est basé sur la croissance démographique négative sur la période 2007-2012 lors de laquelle la population sédentaire a légèrement diminuée (rythme moyen de -0,1% / an). Cette évolution a eu pour conséquence un arrêt du développement de la commune et ne constitue pas un scénario viable à terme pour la commune. Il ne lui permet pas non plus de respecter les objectifs du PLH et du SCoT.
- Scénario – Croissance « maîtrisée » :  
Le SCOT Provence Méditerranée table sur une croissance démographique moyenne sur son territoire de 0,60% par an. Cette croissance permet d'allier un développement conséquent correspondant à la dimension de la commune, à un développement apaisé.
- Scénario – Croissance « tendancielle 1999-2012 » :  
Ce scénario est basé sur la croissance démographique mesurée sur la période 1999-2012 lors de laquelle la population sédentaire a augmenté à un rythme moyen de 2,2% / an. Cette évolution a eu pour conséquence un développement excessif de l'urbanisation.

St Cyr	Population 1999	Population 2007	Population 2012	Taux variation annuel	Population estimée 2015	Population projetée à Horizon 2030	Accroissement estimé entre 2015-2030 (en nombre d'habitants)
<b>scénario 1</b> - <b>Tendanciel</b> <b>2007 -2012</b>	8898	11795	11755	<b>-0,1</b>	<b>11 731</b>	<b>11 612</b>	<b>-119</b>
<b>scénario 2</b> - <b>SCoT</b>	8898	11 795	11 755	<b>0,6</b>	<b>11 731</b>	<b>12 832</b>	<b>1 101</b>
<b>scénario 3</b> - <b>Tendanciel</b> <b>1999 -</b> <b>2012</b>	8898	11 795	11 755	<b>2,2</b>	<b>11 731</b>	<b>16 259</b>	<b>4 528</b>

## b. LES EFFETS DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES SUR L'HABITAT

St Cyr	Population projetée à Horizon 2030	Accroissement estimé entre 2015-2030 (en nombre d'habitants)	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins en RP à l'horizon 2030	Besoin en RS à l'horizon 2030 (0,5 RS pour 1 RP)	Besoins totaux
<b>scénario 1</b>							
- Tendanciel 2007 -2012	11 612	-119	-60	476	416	208	624
<b>scénario 2</b>							
- SCoT	12 832	1 101	554	476	1030	515	1545
<b>scénario 3</b>							
- Tendanciel 1999 - 2012	16 259	4 528	2 277	476	2753	1376	4129

Les besoins en logement sont estimés en fonction de deux paramètres majeurs :

- la croissance démographique ;
- la taille moyenne des ménages.

Cette estimation permet donc d'établir la production de logement nécessaire pour répondre aux besoins des nouveaux résidents.

Les besoins nécessaires en résidences principales doivent néanmoins être majorés pour prendre en compte la part importante des résidences secondaires dans la construction de logements.

Entre 1999 et 2012, 8 résidences secondaires ont été produites pour 10 résidences principales. Cela sous-entendrait qu'il faudrait construire près de deux fois plus de logements pour que la moitié de ceux-ci soient en effet dévolus à l'habitat principal.

Néanmoins, compte tenu des enjeux forts soulignés dans le diagnostic en termes de diversification du parc et de production de logements sociaux dans les programmes de logements, nécessaires moins attractifs pour les résidences secondaires, les estimations sur la demande en résidences secondaires tablent sur une diminution de celle-ci à terme (0,5 RS contre 0,8 RS pour 1 RP à terme).

## CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### I. UN MILIEU PHYSIQUE MARQUANT LE TERRITOIRE

#### 1. UNE GEOLOGIE COMPLEXE

Le territoire communal de Saint-Cyr sur Mer est constitué de formations alluvionnaires reposant sur un substratum marno-gréseux du santonien épais d'environ 100 m. Ces dépôts proviennent de l'érosion continentale et ont été amenés par les nombreux ruisseaux traversant la commune pour se jeter dans la baie.

Dans la partie Sud du territoire, des marnes ont été mise en évidence.

La nature géologique des sols est la cause d'un important risque d'érosion et d'éboulement des secteurs de falaises et d'aplombs rocheux.

*Formation géologique du territoire*



	<b>Würm</b> : cailloutis, graviers, sables
	<b>Santonien</b> : grès et marnes sableuses
	Bajocien supérieur – Bathonien inférieur : marno-calcaires
	<b>Muschelkalk</b> : calcaires et dolomies
	Tithonien inférieur (Portlandien inférieur) : dolomies et calcaires biodétritiques
	Jurassique supérieur indifférencié dolomitique
	<b>Hettangien</b> : dolomies blanchâtres ou gris cendré ; calcaires, marnes
	<b>Rhétien</b> : calcaires en plaquettes, cargneules, marnes vertes réséda
	<b>Valanginien</b> : dolomies

## 2. UNE COMMUNE LITTORALE, ENTRE PLAINE ET COLLINES

### a. UNE TOPOGRAPHIE VARIEE

La topographie est l'élément prédominant des caractéristiques du territoire de Saint-Cyr sur Mer et en constitue la singularité.

La configuration du territoire peut-être décrite selon deux entités :

- au Nord de la commune, le massif des plaines forme un paysage à caractère vallonné. Culminant à environ 100 m d'altitude, le massif descend de la commune de la Cadière-d'Azur en pente douce. Orientés plein Sud, les coteaux se prolongent jusqu'au bord de la plaine alluviale. Celle-ci débouche sur la mer avec pour conséquence un relief doux. Ce relief est découpé par plusieurs ruisseaux. C'est dans ce secteur communal à la topographie favorable que se sont développés l'agriculture et les secteurs urbains de Saint-Cyr sur Mer ;
- la partie Sud du territoire communal est composée d'un relief plus collinaire, avec des altitudes s'étagant entre 100 et 200 m. Cette unité est ponctuée par une série de petits reliefs boisés.

La poche urbaine de Saint-Cyr se concentre sur la première unité.

### b. UN RESEAU HYDROGRAPHIE DENSE

Saint-Cyr sur Mer est, compte-tenu de sa structure géomorphologique et topographique, organisée en une série de bassins versants qui dépassent les limites communales. Le réseau hydrographique comporte des ruisseaux au débit intermittent ou vallats. Cependant, soumis à de fortes précipitations concentrées sur les quelques mois d'hiver, ces ruisseaux sont l'objet de régimes torrentiels dangereux l'hiver et secs l'été.

Par conséquent, le maintien de la qualité des ripisylves est primordial tant pour la prévention des risques d'embâcles en cas de crues torrentielles, que pour la préservation de la qualité des eaux de baignades (toute éventuelle pollution étant déversée en mer dans un très bref laps de temps).



### 3. UN CLIMAT MEDITERRANEEN

La région PACA bénéficie d'un climat tempéré caractérisé par des étés chauds et très secs (risques incendies), et un hiver relativement doux.

L'influence maritime adoucissant la courbe des températures (fond thermique moyen supérieur de 4°C à celui du Nord du département), et l'influence du mistral qui assèche et contribue à la limpidité du ciel, permettent à la région de bénéficier d'une durée annuelle d'ensoleillement importante de 2800 heures (2ème de France. A titre de comparaison, Paris à une durée inférieure à 1800 heures).

La période estivale est assez longue, chaude et sèche à la fois.

Les journées de pluies sont peu nombreuses (autour de 80 jours par an), mais les averses sont plus violentes et durables entraînant souvent des dégradations au niveau du sol et des cultures, et pouvant exposer les territoires concernés au risque inondation (moyenne annuelle de précipitation de 570 mm / 590 mm au niveau départemental).

Les orages se manifestent en moyenne de 1 à 2 jours par mois, d'octobre à avril et de 3 à 4 jours par mois, de mai à septembre.

L'essentiel du territoire communal exposé au midi, en forme de dépression circulaire ouverte sur la mer, est en partie protégé des vents dominants venant du Nord et de l'Ouest.

Le mistral est un facteur aggravant les risques d'incendies de forêt. Le relief et la plaine agricole y sont fortement exposés.

Les pluies occasionnelles mais violentes restent une contrainte d'inondation.

#### **Constats et enjeux :**

Le milieu physique de la commune est marqué par une formation géologique complexe, une hydrographie et une topographie importantes ainsi qu'un climat clémente mais susceptible de produire d'importants événements à certaines périodes de l'année.

Le milieu physique de la commune induit des implications pour son développement.

## II. DES ESPACES NATURELS ET UNE BIODIVERSITE PREGNANTS

### 1. UN PATRIMOINE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE RICHE

#### a. LA VEGETATION

Compte-tenu de l'action du climat, du relief et de l'action humaine, la végétation qui couvre le territoire de la commune de Saint-Cyr sur Mer est très diversifiée.

#### La végétation des zones naturelles

Les zones naturelles et forestières communales correspondent essentiellement à la couverture végétale des massifs collinaires à l'Est mais surtout au Sud du territoire. Suite aux diverses interventions humaines et au passage d'incendies, la strate arborescente est aujourd'hui fortement représentée par des forêts de conifères (pin d'Alep).

La ville de Saint-Cyr-sur-Mer participe à la valorisation et à l'entretien de plus de 700 ha (1/3 de son territoire) dont la chênaie de la Gâche, forêt communale de 45 ha.

Véritables poumons verts et points d'appels dans le paysage local, les collines boisées s'inscrivent pleinement dans la trame verte intercommunale et représentent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de protéger. La majeure partie de ces espaces est d'ailleurs comprise dans une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, ZNIEFF N°83-100-112 « Collines littorales de la Madrague à l'île rousse » ainsi que dans une zone Natura 2000 FR9301609 « La pointe Fauconnière » (Cf. « Une richesse écologique reconnue » partie suivante).

La garrigue à romarin est également présente.

La commune accueille aussi une flore halophile et halorésistante sur toute la partie côtière, de la pointe Grenier à la pointe des Engraviers.

Les boisements des ripisylves sont constitués d'espèces arbustives et arborées et principalement feuillues (saules, bouleaux, frênes, ...). En outre, le milieu frais et humide régnant autour des vallats permet la présence d'espèces floristiques et faunistiques intéressantes inféodées à ce type de biotope.

#### La végétation des espaces urbains, périurbains et agricoles

Au cours des siècles, l'anthropisation du territoire a favorisé l'introduction d'espèces importées pour leurs qualités agricoles et/ou esthétiques, s'ajoutant aux boisements indigènes du territoire communal.

On retrouve ainsi comme élément végétal introduit, en accompagnement des secteurs habités, une végétation identitaires des cités balnéaires méditerranéenne - le pin parasols et le palmier présents sur tout l'espace littoral et le traitement de la RD 559 (Pradeaux) - et le platane sur la moitié Nord de la commune, sur le village et les espaces ruraux.

La végétation ornementale est également présente dans les espaces jardinés des quartiers pavillonnaires de villégiature ou de l'extension du village (années 50 à 80).

Les secteurs agricoles (façade Nord et est de la commune) sont essentiellement occupés par l'activité viticole.

#### b. LA FAUNE

Plusieurs espèces de mammifères sont présentes dans les espaces forestiers, dont la plupart appartient au gibier potentiel : sangliers, lièvres, lapins de Garenne, etc. D'autres mammifères, plus petits, tels que le campagnol, le mulot, le rat noir et le rat sumulot, la belette, la fouine, la souris domestique, le hérisson, le renard roux ou encore l'écureuil roux sont aussi sur le territoire communal.

Quelques espèces de reptiles peuvent être trouvées sur la commune et sont répandus sur le département : la tarente, le lézard vert.

Saint-Cyr sur Mer accueille également une avifaune commune (pigeon domestique et pigeon ramier, tourterelle turque et tourterelle des bois, merle noir, moineau, corneille, pie).

## 2. UNE RICHESSE ECOLOGIQUE RECONNUE

La commune de Saint-Cyr sur Mer possède différents périmètres de protections ou d'inventaires écologiques qui attestent de la grande biodiversité du territoire communal.

Ainsi la commune présente :

- Des périmètres d'inventaires :
  - 1 ZNIEFF terrestre de type I
  - 2 ZNIEFF géologiques
  - 2 ZNIEFF marines de type I
  - 4 ZNIEFF marines de type II
- Des périmètres de protection
  - 1 Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat, Natura 2000)
  - 1 Site d'Importance Communautaire (Directive Habitat, Natura 2000)

### c. DES PERIMETRES D'INVENTAIRES

L'inventaire ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces et les habitats. On distingue les ZNIEFF de type I qui correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquables (présence d'espèces ou d'habitats de grande valeur écologique), les ZNIEFF de type II, grands ensembles naturels riches, et les ZNIEFF géologiques.

#### ZNIEFF Géologiques

- Pointe Grenier, Gisement à spongiaires (8330G01)

Superficie totale : 14,42 ha

L'intérêt de la zone est paléontologique d'une part et stratigraphique de l'autre. Les "Bancs récifaux" à Spongiaires sont remarquables et uniques de par l'accumulation de ces seuls organismes. Ils constituent un véritable empilement de spongiaires où, en particulier, les grandes éponges en forme de feuilles (Rhizomorines) sont littéralement stratifiées les unes sur les autres. Le site présente une très bonne conservation du squelette des Spongiaires.

- Oratoire Saint-Jean (8331G00)

Superficie totale : 11,74 ha

Intérêt stratigraphique, paléontologique, paléoécologie et structural.

Site caractéristique, mettant en évidence une discordance entre le Senonien et le Muschelkalk par l'intermédiaire d'un poudingue de transgression.

## ZNIEFF terrestre de type I

- Colline littorales de la Madrague à l'île Rousse (83-100-112)

Superficie totale : 633,62 ha (sur 3 communes)

Cette ZNIEFF est un secteur d'un grand intérêt biologique et géologique formé d'une suite de criques et de promontoires compris entre la baie des Lecques et la ville de Bandol. Ces formations se prolongent en direction du Nord-Est par les collines de la Gâche, puis de Rampale jusqu'à l'oratoire Saint-Jean.

### Flore et habitats naturels

La zone présente de la flore halophile et halorésistante classique mais bien conservée, niches à Oléolentisque côtier, garrigue à romarin et bruyère (*Erica multiflora*) sous pins pignons, avec présence de quelques espèces ibériques en limite d'aire. Malgré les aménagements, une florule de grand intérêt avec la très rare Violette sous-arbustive (*Viola arborescens*) persiste, ainsi que l'Astragale de Marseille (*Astragalus tragacantha*), le Liseron laineux (*Convolvulus lanuginosus*). L'Hélianthème à feuille de Lavande (*Helianthemum syriacum*) qui était là à sa limite orientale absolue en France, n'a pas été confirmé récemment.



*Helianthemum syriacum*

La colline de la Gâche montre une formation dunaire tout à fait remarquable à plusieurs égards. Tout d'abord par son origine éolienne, du temps où les plages de sables n'avaient pas été remplacées par l'agglomération de Saint-Cyr sur Mer, et d'autre part car on y retrouve un cortège **psammophile** devenu, hors Camargue, exceptionnel en Provence. Des espèces autrefois communes mais aujourd'hui très raréfiées dans la région s'y trouvent : la **Cruciannelle maritime**, l'**impérata** avec ses inflorescences soyeuses, le **Pâturin intermédiaire** (*Catapodium rigidum* subsp. *hemipoa*) etc. Les collines vers Rampale renferment, plus spécifiquement, de beaux peuplements de **Picris élevé** (*Picris altissima*), continuité des peuplements de Sanary, et la Tulipe de l'Ecluse s'y observe dans les anciennes cultures.

### Faune

Seulement 5 espèces animales patrimoniales dont 2 espèces déterminantes cohabitent cette zone côtière. Deux des 15 couples varois de **Faucon pèlerin** nichent ici au moins depuis 1993. Ils sont accompagnés d'un couple de **Monticole bleu** et d'au moins 1 couple de **Petit-duc scops**.

Les Invertébrés sont représentés par un Insecte Lépidoptère, le **Faux-Cuivré smaragdin** ou *Ballus* (*Tomares ballus*), espèce déterminante de **Lycénidés Théclinés**, menacée d'extinction, ayant une nette affinité méditerranéenne et que l'on rencontre dans les friches, pelouses et rocailles chaudes riches en Légumineuses. Signalons enfin un Arachnide, le **Scorpion jaune languedocien** (*Buthus occitanus*), espèce méditerranéenne remarquable de Buthidés, relativement localisée, liée aux endroits rocaillieux, ouverts, secs, chauds et ensoleillés (espèce dite « xéro-thermophile »).



Faucon pèlerin

### ZNIEFF marines de type I

- Pointes fauconnière (83-000-001)

Superficie totale : 103,76 ha

Paysage sous-marin d'une qualité exceptionnelle présentant des constructions biologiques et géologiques monumentales: concrétionnements coralligènes, tombants rocheux et grottes sous-marines. La Pointe Fauconnière présente deux tunnels et une grande arche de 7 m de haut. On note une grande diversité d'habitats sous-marins: falaises, éboulis, surplombs sciaphiles, herbier de posidonies. On y trouve une grande diversité d'espèces animales et végétales dont certaines sont rares et protégées. (Par exemple *Posidonia oceanica* est une espèce déterminante, ou encore *Parazoanthus axinellae* une espèce remarquable)

- Sèche d'Alon (83-000-002)

Superficie totale : 20,87 ha

La Sèche d'Alon située à 300m du littoral et culminant à moins d'un mètre sous la surface associe des fonds rocheux et l'herbier à posidonies. L'herbier dense à posidonies et les pelouses de cymodocées de la calanque de Port d'Alon constituent un lieu de frayère pour de nombreux poissons.

### ZNIEFF marines de type 2

- Banc de l'esquine (13-012-000)

Superficie totale : 1005,4 ha (sur 2 communes)

Banc rocheux profond pointant à - 85m, entouré de roches isolées sur fonds détritiques. Peuplement de roches périphériques (105-125m) très particulier avec grande abondance de brachiopodes et d'éponges de la biocénose de la roche du large. La zone rocheuse la moins profonde, probablement très riche en cnidaires et spongiaires, n'a pu être explorée, mais doit être similaire au Banc des Blauquières. Une mission ROV ( Remotely Operated Vehicle) est souhaitable.

- Baies de La Ciotat et des Lecques (83-001-000)

Superficie totale : 307,75 ha

L'herbier de posidonies présent sur cette zone assure une relative richesse faunistique. Zone de baignade dont la qualité des eaux varie de A à B. Des récifs artificiels ont été immergés dans une zone réglementée supprimée depuis.

- Pointe du Defens (83-002-000)

Superficie totale : 22,03 ha

La zone est exposée aux houles. Fond de gros éboulis, d'architecture assez tourmentée succède vers le large un fond sableux et un herbier à *Posidonia oceanica*.

- Banc des Blauquières (83-028-000)

Superficie totale : 640,54 ha (sur 4 communes)

Banc rocheux profond isolé des roches littorales par des zones sédimentaires. Peuplement très intéressant par le mélange d'éléments du coralligène et de la roche du large.

Richesse particulière en éponges, en cnidaires (gorgones et anthipathaires).

Des observations en ROV (Remotely Operated Vehicle) permettraient de compléter la liste d'espèces.

#### d. DES PERIMETRES DE PROTECTION

Avec la constitution du Réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel de nos territoires.

En la matière, les deux textes les plus importants sont les Directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune - flore » (1992). Elles établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le Réseau Natura 2000.

La Directive Oiseaux propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que **Zones de Protection Spéciale (ZPS)**.

Les ZPS traduisent l'application de la directive du Conseil des Communautés Européennes concernant la conservation des oiseaux sauvages (79/4009/ C.E.E., dite « Directive Oiseaux »). Elles permettent d'assurer la protection réglementaire, totale ou partielle, des zones à enjeux ornithologiques majeurs.

L'intégration des ZPS dans le Réseau Natura 2000, au même titre que les ZSC (voir ci-après), va donner une valeur réglementaire à ces secteurs naturels sensibles. Tout projet d'aménagement qui se situerait dans le périmètre devra alors faire l'objet d'une évaluation appropriée des incidences de l'aménagement prévu. Ce dossier d'incidences doit permettre d'évaluer les impacts de l'aménagement sur le site, d'estimer s'il peut être autorisé et sous quelles conditions.

La Directive Habitats faune - flore établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces faunistiques et floristiques sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**, actuellement plus de 20 000 pour 12 % du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

La directive du Conseil de l'Europe n° 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, dite « Directive Habitats », a été adoptée le 21 mai 1993. Elle a pour objectif de « contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages sur le territoire européen », en tenant compte « des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales ».

Ces sites doivent être considérés comme des espaces sensibles et pris en compte dans tout projet d'aménagement.

Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'Environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414-1 à L. 414-7 du Code de l'Environnement).

- Zone spéciale de conservation : La pointe Fauconnière (FR9301609) (directive Habitats Faune-Flore) : site du réseau Natura 2000 terrestre et maritime

La désignation du site a été arrêtée en février 2010, le document d'objectifs (DOCOB) a été approuvé par un arrêté préfectoral en date du 24 juin 2011. Il est désormais en phase d'animation.

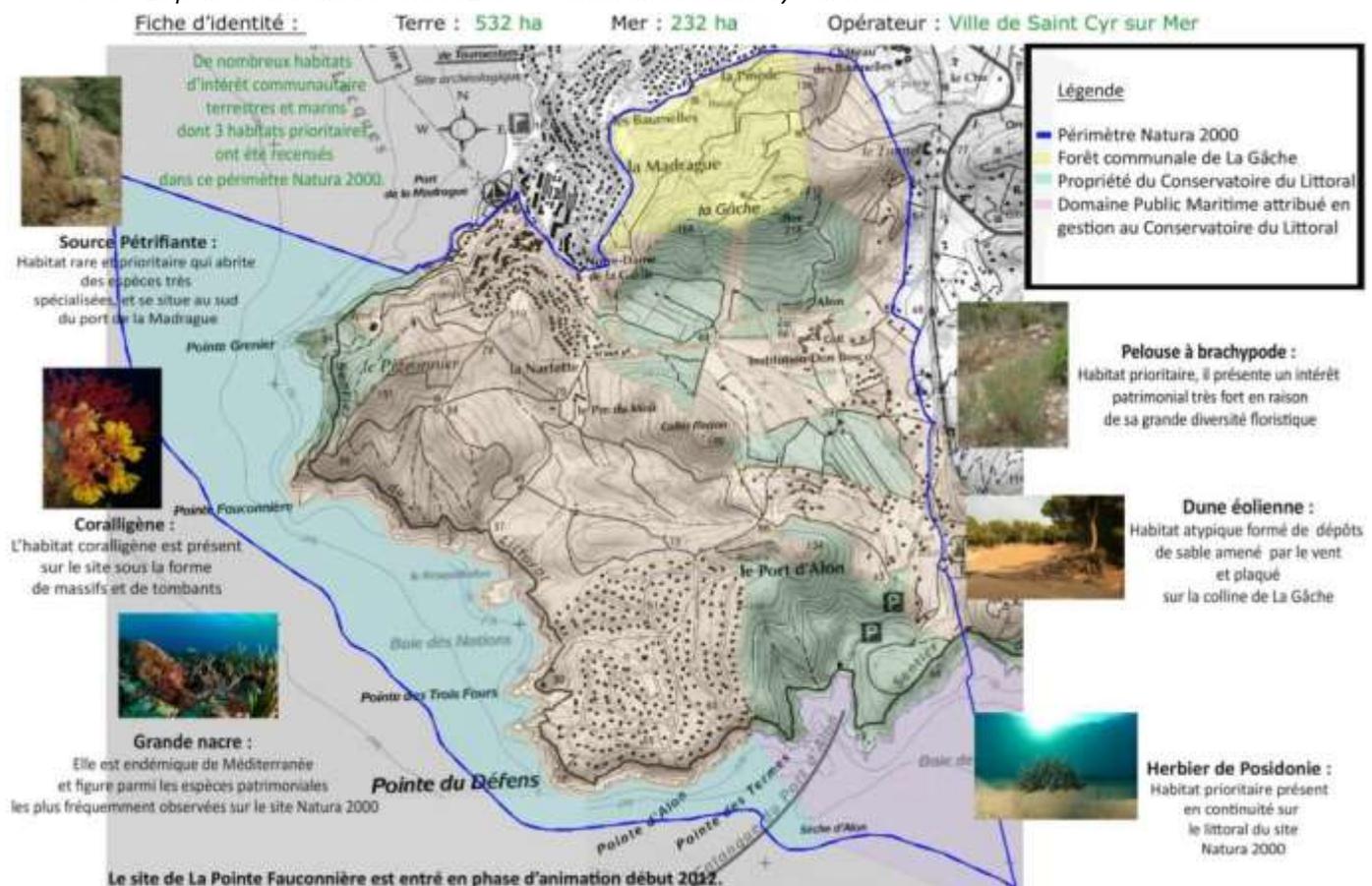
La zone comprend 68% de milieux terrestres et 32 % de milieu marins.

Le site de la Pointe Fauconnière est caractérisé par la présence de plusieurs habitats naturels d'intérêt communautaire :

- Des falaises avec végétation des côtes méditerranéennes, influencées par les embruns et abritant le *Statice nain*, plante endémique et protégée,
- Une source calcaire pétrifiante, habitat rare et prioritaire pour l'Europe,
- Un matorral à Genévrier turbiné, habitat ponctuel sur le site mais aux enjeux écologiques forts,
- Des pinèdes de Pins d'Alep marquées par le vent, accueillant la fameuse *Violette sous-arbustive*,
- Des pelouses sèches riches en orchidées dont certaines protégées,
- Une dune totalement atypique, située à l'intérieur des terres...

Le site accueille également une faune diversifiée avec entre autres des chauves-souris (chiroptères) menacées, comme le *Minioptère de Schreibers*.

*Site « La pointe Fauconnière - FR9301609 » - Commune de Saint Cyr sur Mer*





### 3. UNE VASTE TRAME VERTE ET BLEUE

#### a. RAPPELS REGLEMENTAIRES

Le projet de loi du **Grenelle de l'Environnement 2** portant « Engagement National pour l'Environnement » prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, avec lesquels ils devront être compatibles.

L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien d'une certaine biodiversité.

Code de l'Environnement (Livre III, Titre VII), 12 juillet 2010 :

« Trame verte et trame bleue » - Art. L. 371-1

« I. - La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. »

A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° - Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° - Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° - Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° - Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage ;
- 6° - Améliorer la qualité et la diversité des paysages ;

« II. - La trame verte comprend :

- 1° - Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° - Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° - Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14. »

« III. - La trame bleue comprend :

- 1° - Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
- 2° - Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
- 3° - Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III. »

« IV. - Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3. »

« V. - La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L. 371-2 et L. 371-3. »

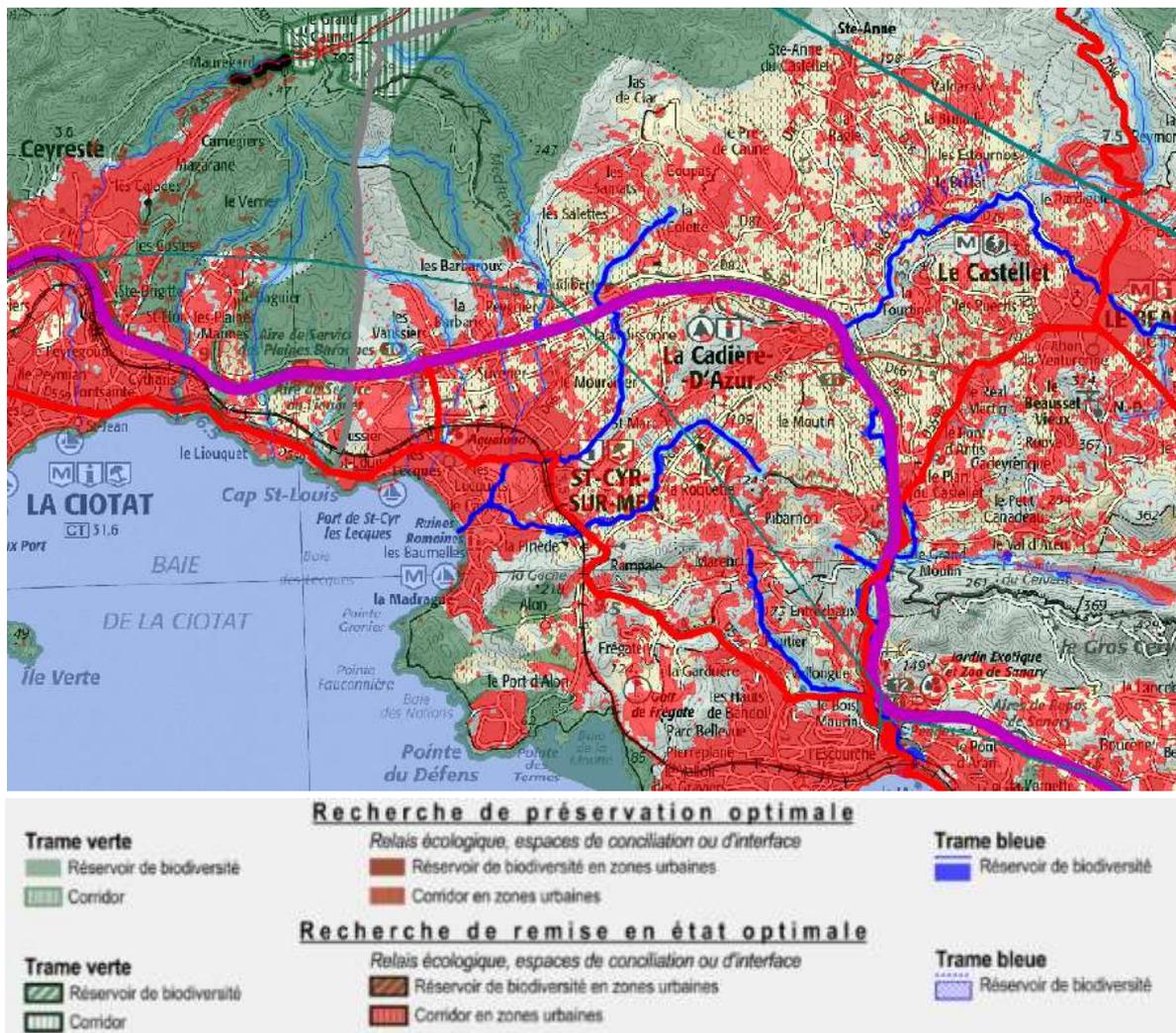
Le SCoT Provence Méditerranée complète cette trame verte et bleue par une trame jaune recouvrant les différents espaces agro-naturels du périmètre (plaine du Beausset, plaine du Castellet, l'ubac du Faron...). Cette trame jaune assure un maintien des diversités paysagères et rompt la dynamique du continuum urbain, tout en préservant les espaces agricoles suffisants pour soutenir l'agriculture périurbaine de proximité.

### b. LES OBJECTIFS ASSIGNÉS PAR LE SRCE

Le Schéma de Cohérence Écologique de la région PACA (SRCE) définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il est en vigueur depuis le 26 novembre 2014. Il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « **recherche** » de remise en état optimale ;
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « **recherche de préservation optimale** », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

À l'échelle de Saint-Cyr sur Mer, le SRCE identifie, La Pointe Fauconnière et la Baie de La Moutte comme réservoir de biodiversité qui doit faire l'objet d'une préservation optimale. Le réseau hydrographique est lui aussi classé en réservoir.



Extrait du SRCE - Source : Carte 3 Objectifs assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue régionale-SRCE 2014

### C. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE L'AIRE TOULONNAISE

Source : La prise en compte des continuités écologiques dans le projet de l'Aire Toulonnaise, 2007

Saint-Cyr sur Mer présente une unité de continuités écologiques de petite à moyenne taille, plutôt naturelle et globalement protégée. Deux coupures d'urbanisation sont identifiées au SCoT.

Le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise, SCOT, Document d'orientations générales



#### LE SOCLE DU RÉSEAU VERT, BLEU ET JAUNE

ESPACE À DOMINANTE NATURELLE

Les Mauresttes

LES ZONES HUMIDES, LES COURS D'EAU ET FLEUVES CÔTIERS ET LEURS RIPISYLVES

Principale zone humide

Marais de l'estagnol

Cours d'eau principal

Le ruisseau

ESPACE À DOMINANTE AGRICOLE

Vallée du Ruisseau Collobrier

#### LES ESPACES DISPOSANT DE CARACTERISTIQUES PARTICULIERES

LES ESPACES CONSTITUANT DES COUPURES AGRO-NATURELLES  
La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap. 1 du DOG



LES ESPACES AGRO-NATURELS CONSTITUANT DES SITES D'INTERÊT PAYSAGER SPÉCIFIQUE  
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap. 1 du DOG

1

LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL :

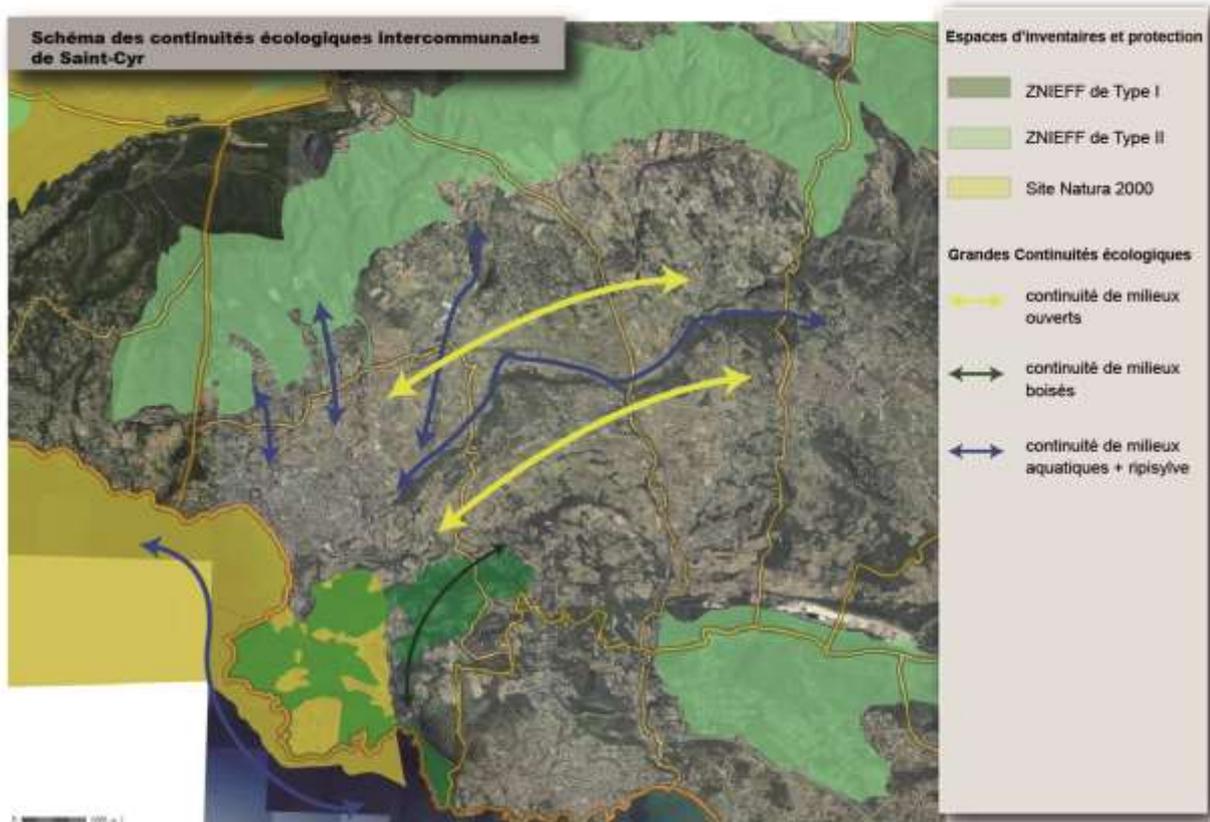
Les espaces définis à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme  
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap. 1 du DOG

3

Les espaces définis à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme  
La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap. 1 du DOG  
Cette représentation est schématique :  
- elle ne représente ni la largeur, ni la profondeur de la coupure d'urbanisation  
- elle n'implique pas forcément que la coupure d'urbanisation soit perpendiculaire au littoral



Inscription de la TVB de la commune de Saint-Cyr sur mer dans le contexte intercommunal



d. LA TRAME VERTE ET BLEUE DE SAINT-CYR SUR MER

L'analyse de cette trame verte, bleue et agricole, dans le cadre de l'évaluation environnementale de Saint-Cyr sur Mer a été menée à partir de données bibliographiques, de visites de terrain et de la photographie aérienne.

Plusieurs espaces jouent des rôles particuliers dans la trame verte et bleue communale. On distingue, selon la nomenclature de la DREAL PACA (« *La fragmentation des milieux naturels - Etat de l'art en matière d'évaluation de la fragmentation des milieux naturels* ») :

- Des **zones nodales** - ou **réservoirs de biodiversité** - qui correspondent à des espaces naturels de haute valeur du point de vue de la biodiversité, dans lesquelles se trouvent des espèces et/ou des écosystèmes particuliers. Ces zones nodales doivent assurer le rôle de réservoir pour la conservation des populations et pour la dispersion des espèces vers les autres espaces vitaux potentiels. **Sur la commune de Saint-Cyr, ces zones nodales sont composées par les ZNIEFF et les sites Natura 2000 qui présentent une diversité d'espèces animales ou végétales avérée.**
- Des **zones tampons** qui visent à protéger les zones nodales des effets d'une gestion perturbatrice des zones périphériques. Ce sont les autres grands espaces naturels de la commune.
- Des **corridors écologiques** sont les éléments de liaison fonctionnels entre les écosystèmes ou entre les différents habitats permettant aux espèces de se déplacer. Ils correspondent souvent à des structures linéaires assurant principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones nodales. **À Saint-Cyr, ils sont constitués d'îlots arborés, de jardins des zones résidentielles, des haies et alignements d'arbres, ainsi que la ripisylve des cours d'eau.**

- La trame bleue : est le siège de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour les espèces aquatiques. À Saint-Cyr, les ruisseaux assurent le rôle de corridors écologiques et la mer qui est une vaste zone nodale permet les déplacements des espèces marines.

La commune possède tout de même **des éléments de fragmentation** qui peuvent amener à un isolement des habitats et des espèces, et donc engendrer, à terme, la disparition de populations.

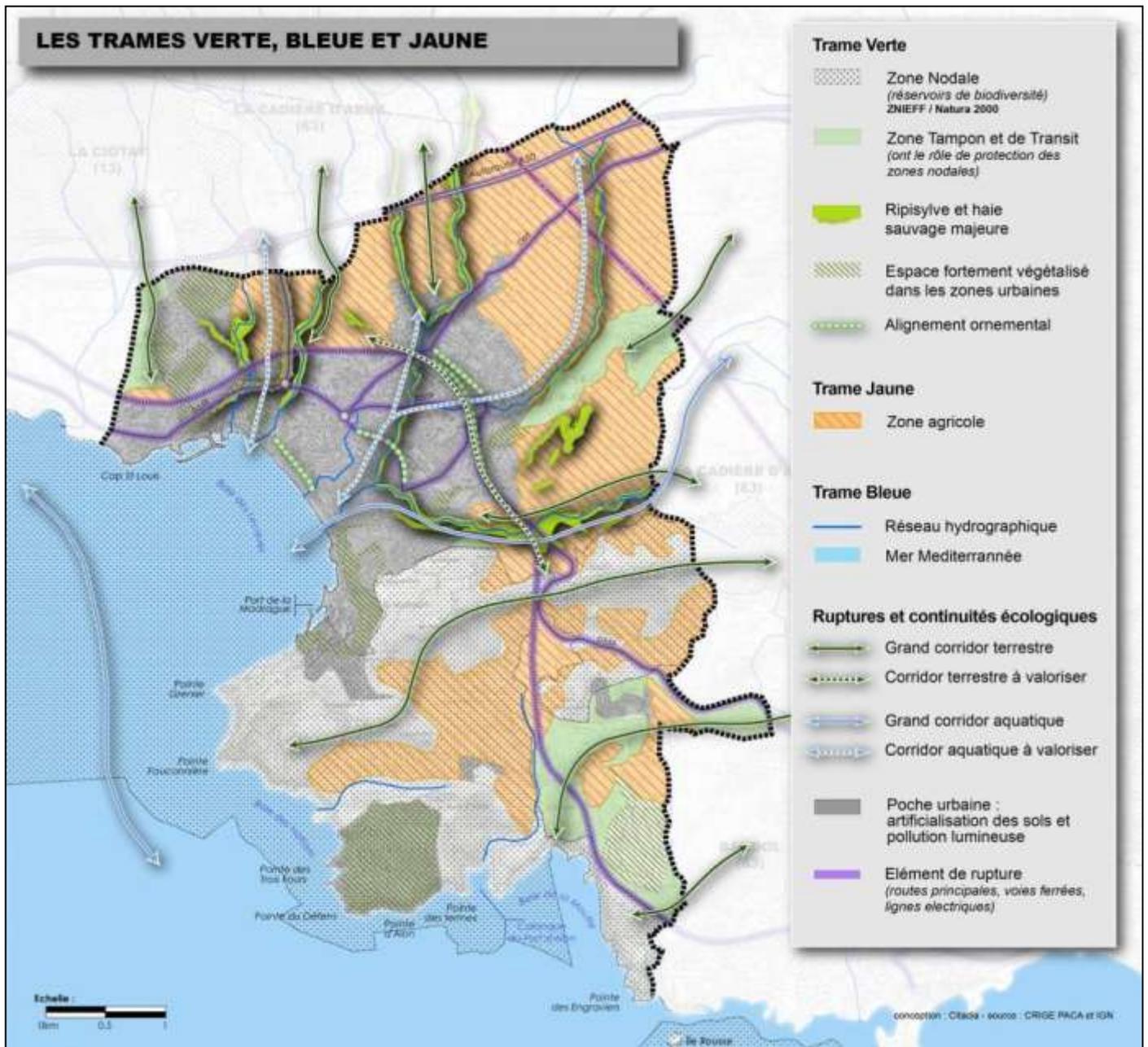
Ces éléments peuvent être de natures différentes :

- la structure géomorphologique : les reliefs et les structure en canyon peuvent constituer un élément de limitation des déplacements de la faune. **La commune de Saint-Cyr possède un relief marqué mais les pentes relativement douces permettent le déplacement des espèces (de 0,5° à 6° sur la majeure partie de la commune et de 12° à 27° pour les pentes les plus fortes).**
- l'axe des cours d'eau : il peut être considéré d'une part comme un corridor biologique mais peut, d'autre part, constituer une barrière pour certaines espèces terrestres. **Ainsi, les ruisseaux de Saint-Cyr peuvent être un élément de fragmentation de l'espace.**

#### Constats et enjeux :

Les périmètres d'inventaires et de protection (ZNIEFF et Natura 2000) correspondent aux zones nodales de la trame verte et bleue. Si des corridors écologiques existent sous la forme d'îlots arborés, jardin, etc., ils sont fragilisés par l'urbanisation, tout comme la zone tampon qui fait l'objet d'un mitage progressif.

La trame verte et bleue de la commune s'assoit sur une richesse des milieux peu à peu fragilisés par l'anthropisation.



### III. UN CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL REMARQUABLE

#### 1. UN TERRITOIRE SITUÉ AU CŒUR D'UN PAYSAGE REMARQUABLE

##### a. UNE COMMUNE ENTRE LITTORAL ET MASSIFS BOISÉS

L'Atlas des paysages du Var distingue 27 entités paysagères à l'échelle du département, qui présentent chacune des caractéristiques géomorphologiques, paysagères et visuelles propres. Saint-Cyr sur Mer appartient à deux unités paysagères : « le bassin du Beausset » et « le littoral occidental ».



##### b. LE BASSIN DU BEAUSSET (SAINT-CYR SUR MER, LA CADIÈRE D'AZUR, LE CASTELLET, LE BEAUSSET, EVENOS)- SOURCE : ATLAS PAYSAGER DU VAR, OCTOBRE 2007

#### Éléments caractéristiques

Le bassin du Beausset est une plaine agricole ceinturée par un arc collinaire boisé. Les plantations viticoles et oléicoles sont présentes sur cette plaine mais également sur les versants sous forme de restanques. Si l'exploitation agricole est restée plus ou moins stable à l'intérieur des terres, elle a en revanche diminué à Saint-Cyr. Seule la viticulture AOC et l'horticulture ornementale se sont bien maintenues, alors que la céréaliculture et la culture de l'olivier ont nettement régressé. Désormais, les terrasses sont presque exclusivement en monoculture de vigne, alors qu'elles accueilleraient auparavant une diversité de cultures (vigne, légumineuses, céréales, oliviers, figues, fleurs).

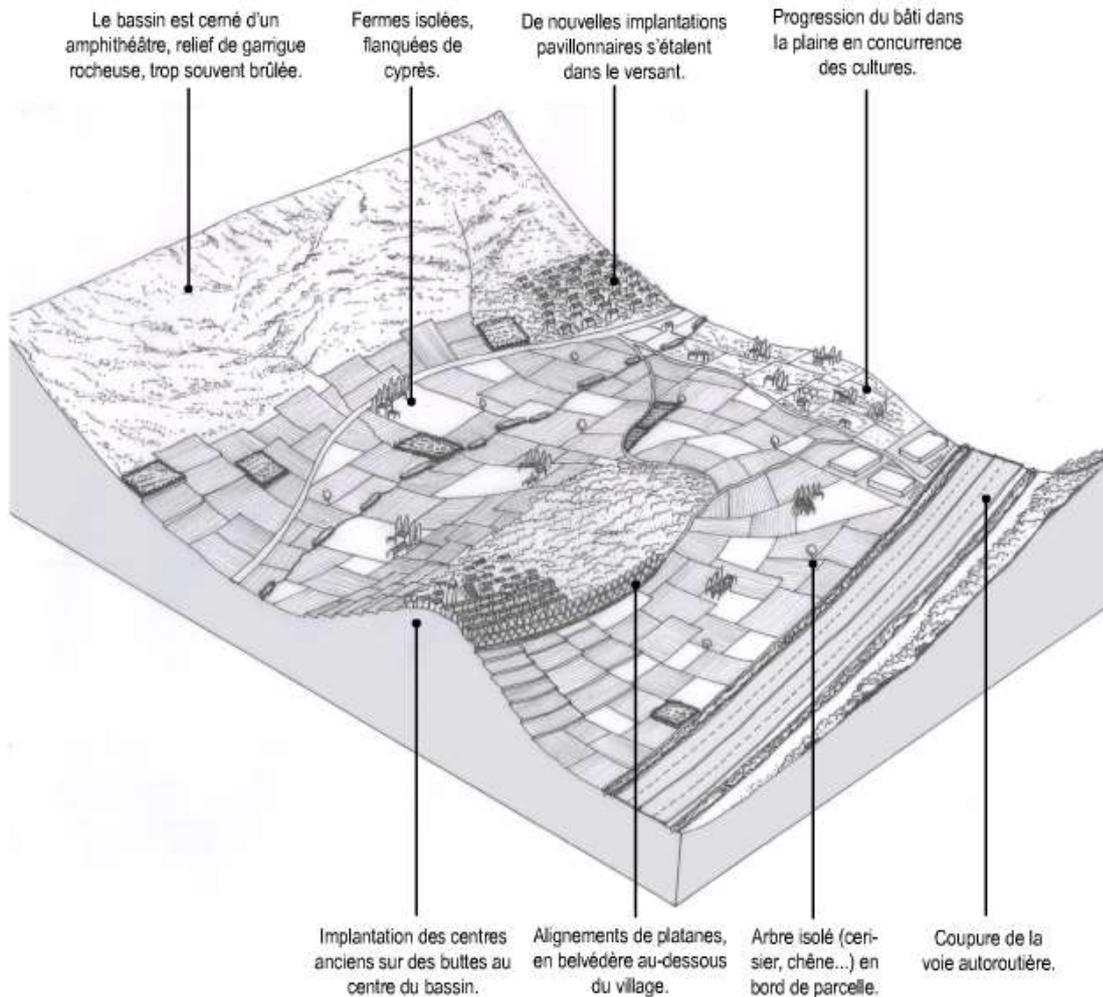
L'habitat s'organise soit dans la plaine sous forme de villages et de petits hameaux agricoles, soit sur des promontoires sous la forme de villages perchés (La Cadière et le Castellet). La ville littorale de Saint-Cyr sur Mer est composée de deux entités, le vieux village agricole dans les terres, doublé par le quartier littoral des Lecques.

La plaine et les versants ont été peu à peu urbanisés sous forme d'habitat individuel lâche. De lotissements plus denses se sont également développés autour des villages historiques. L'expansion des métropoles toulonnaises et marseillaises ainsi que par le développement des résidences secondaires ont été les principales raisons.

Les terrains qui ne sont pas urbanisés ou couverts de vignes, c'est-à-dire principalement les buttes et les collines où l'on devine encore parfois la présence de murettes, sont couverts de pin d'Alep et de garrigue de chênes verts et pubescents.

Le bassin du Beausset est irrigué par de nombreux cours d'eau et leurs affluents, qui descendent des rebords calcaires et se jettent dans la mer.

### Structures paysagères de cette entité



#### Structures paysagères de Bassin du Beausset

Source : Atlas des paysages du Var

#### Constats et enjeux :

La commune possède une culture viticole ancrée sur son territoire. Elle fait pour autant l'objet d'une pression forte de l'urbanisation, comme l'ensemble des cultures agricoles. Sa caractéristique géomorphologique et la fragilisation des zones tampons augmentent les risques, notamment d'incendie.

Les enjeux de la commune tiennent au maintien et à la valorisation de la viticulture AOC (Bandol), à la maîtrise et de l'harmonisation de la signalétique directionnelle et publicitaire et à la gestion du développement urbain afin de limiter la consommation foncière et les risques d'incendie.

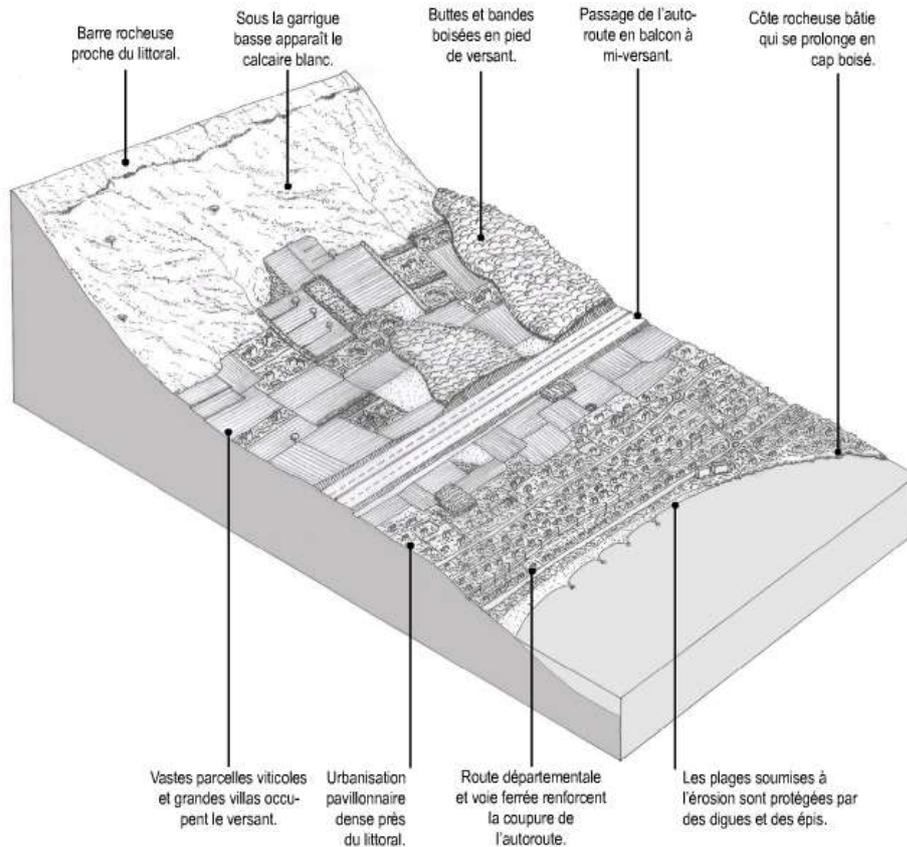
C. LE LITTORAL OCCIDENTAL (SAINT MANDRIER SUR MER, LA SEYNE SUR MER, TOULON, OLLIOULES, EVENOS, LA CRAU, LA VALETTE DU VAR, LA GARDE, LE PRADET, CARQUEIRANNE, LE REVEST LES EAUX)

**Éléments caractéristiques**

Le littoral occidental s’organise en une succession de baies, séparées les unes des autres par des caps boisés de taille variable formant leur cadre naturel. L’habitat initial était situé à l’abri au fond des baies, en relation directe avec l’intérieur du territoire. Avec le tourisme balnéaire cette côte littorale a connu une urbanisation intense qui se traduit aujourd’hui par un tissu urbain plutôt dense en chapelet le long de la côte.

Autrefois très présent dans le paysage et formant une ceinture entre les grands espaces de nature et les espaces habités du littoral, l’espace agricole se retrouve restreint aujourd’hui à deux continuités fragiles : la plaine de la Reppe et ses paysages de maraîchage et d’horticulture.

**Structures paysagères de cette entité**



*Source : Atlas des paysages du Var  
Structures paysagères du littoral occidental*

**Constats et enjeux :**

Saint-Cyr-sur-Mer profite d’une attractivité croissante. Son développement urbain et touristique impacte sa richesse naturelle et patrimoniale.

Il s’agit donc de faire coexister attractivité touristique, mise en valeur des richesses patrimoniales et maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus.

#### d. LES ORIENTATIONS DU SCoT

##### Un espace à dominante naturelle

La commune de Saint-Cyr sur Mer présente un espace à dominante naturelle. Il s'agit de l'ensemble formé par les collines du Pigeonnier, de la Gâche, de Port d'Alon, de Roustagnon, de la Garduère, du Colle de Reyne, de Pibarnon, de l'Aoube, St Jean, l'île Rousse et les falaises du littoral Bandolais, offrant les caractéristiques d'un cap naturel et d'un espace boisé, support de richesses et de fonctionnalités écologiques reconnues. Ces espaces permettent une transition naturelle entre la baie de Bandol et la baie des Lecques, regroupent des formes géologiques remarquables (dune de sable à l'intérieur des terres) et présentent un intérêt historique et patrimonial (ancienne carrière de gypse)

##### Orientations (DOG du SCoT) :

« Les PLU garantissent la préservation, la valorisation et la gestion des espaces à dominante naturelle par un zonage et un règlement adaptés, voire par des orientations de secteur.

Les activités de type sylviculture et pastoralisme sont encouragées car elles permettent un entretien et une gestion des espaces forestiers et des ouvrages Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI). Elles peuvent ainsi concourir à la prévention du risque incendie. Elles sont permises dans la mesure où elles n'entament pas les caractéristiques écologiques et paysagères des espaces naturels. »

##### Les espaces à dominante agricole

Le DOG du SCoT identifie les espaces qui sont préservés (au titre de leurs caractéristiques écologiques, paysagères, culturelles, patrimoniales et économiques) et peuvent être valorisés. L'ensemble de ces espaces constituent le réseau vert, bleu et jaune qui encadre le développement de l'aire toulonnaise et garantit, sur le long terme, son attractivité. Le nord de la commune de Saint-Cyr sur Mer et le quartier de Port d'Alon présentent des espaces agricoles.

##### Orientations (DOG du SCoT) :

« L'ensemble des espaces agricoles déterminés dans le réseau vert, bleu et jaune doit être préservé.

Il s'agit également d'assurer le maintien d'espaces agricoles suffisants pour soutenir l'agriculture périurbaine ou de proximité.

Afin de compenser la mutation d'espaces agricoles en espaces de développement, les PLU favorisent les reconquêtes agricoles en prenant en compte des critères écologiques, historiques, paysagers, socio-économiques... »

- Encadrer les constructions et les aménagements dans les espaces agricoles

Les espaces agricoles n'ont pas vocation à accueillir des habitants en dehors des exploitants agricoles.

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, sur ces espaces, seules sont autorisées les constructions nécessaires à une exploitation agricole et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces possibilités peuvent être, le cas échéant, identifiées dans les documents graphiques des PLU.

- Inciter à la mise en œuvre d'actions foncières

Pour garantir le développement de l'activité agricole, la préservation des espaces agricoles structurants du réseau vert, bleu et jaune ne suffit pas.

Ainsi, il est nécessaire de mobiliser des outils fonciers adaptés et d'instaurer des démarches permanentes de concertation avec les représentants du monde agricole, par exemple :

- **Acquisition de terrains stratégiques pour l'agriculture** (Conseil Départemental, SAFER, conservatoire du littoral, autres collectivités...) et Conventions de Mise à Disposition pour les agriculteurs. Ceci permet de favoriser la relocalisation de droits à planter et l'échange de parcelles, ainsi que l'aide à l'installation de jeunes agriculteurs. Par ces actions foncières, l'agriculture périurbaine ou de proximité est confortée.
- Utilisation de la **Zone Agricole Protégée (ZAP)** : il est possible de classer en ZAP les espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

### **Un espace agro-naturel constituant des sites d'intérêt paysager spécifique**

Un espace agro-naturel constituant des sites d'intérêt paysager spécifique est également distingué par le SCoT : **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 (dune fossile).

#### Orientations (DOG du SCoT) :

« Le SCoT préconise que ces sites fassent l'objet de réflexions particulières dans le cadre de l'élaboration des PLU (ouverture au public, préservation des abords, mise en valeur, préservation des cônes de vue...).

Les règlements des PLU veillent à ce que les aménagements liés à la préservation, à la valorisation et à la gestion de ces espaces, soient particulièrement respectueux du génie des lieux. »

#### **Constats et enjeux :**

La commune présente une végétation mais également une structure paysagère caractéristique.

La qualité communale est donc dépendante du maintien de sa composition, distinguant des espaces naturels, agricoles, agro-naturels et urbains.

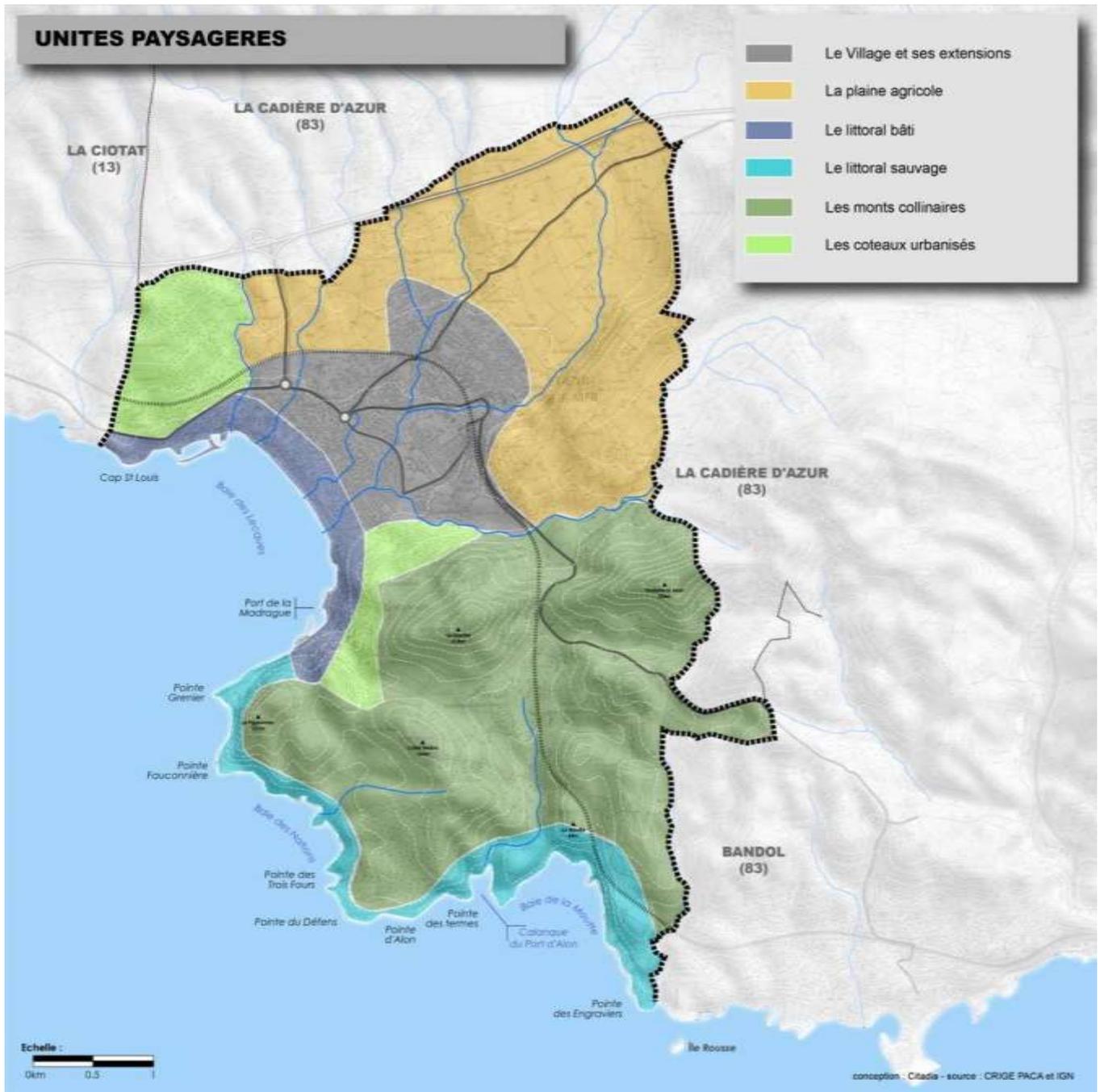
## **2. DU LITTORAL SAUVAGE A LA PLAINE AGRICOLE, SIX ENTITES PAYSAGERES**

La commune de Saint-Cyr se compose d'un territoire de 2115 hectares qui est issu du détachement en 1825 des hameaux de San-Céri et des Lecques de la commune de la Cadière d'Azur.

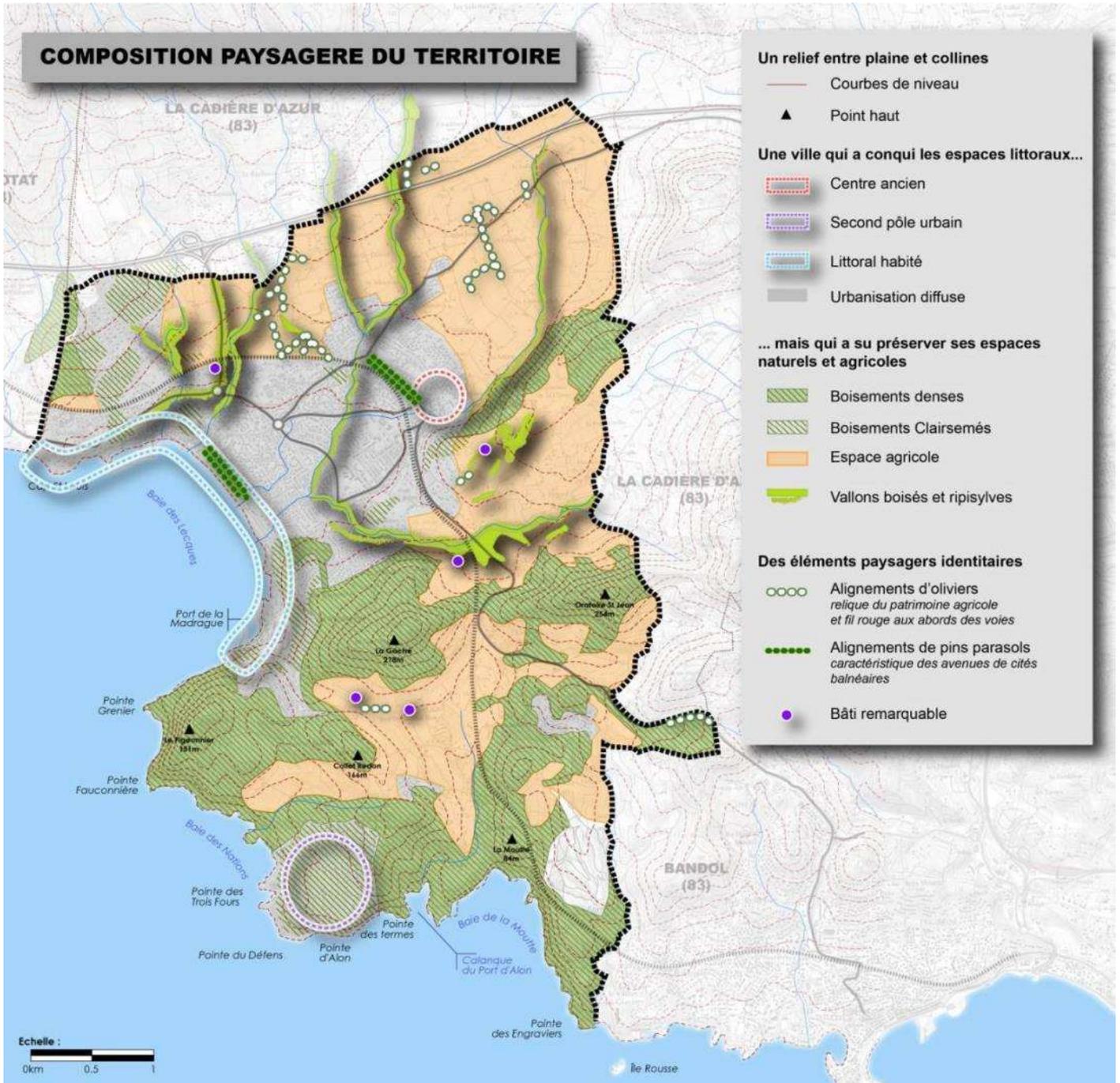
La structure paysagère de la commune est marquée :

- par le rapport terre-mer et les associations d'ambiances terrestres et maritimes sur le plan des couleurs, de la luminosité, etc. ;
- par la césure entre la plaine, espace ouvert agricole, et les collines développant un environnement très naturel (couvert végétal qui a tendance à fermer certains espaces) , et mouvementé par la succession de reliefs mamelonnaires terrestres et littoraux (côte rocheuse sauvage) et la coexistence d'une végétation variée allant de la garrigue à la chênaie en passant par la pinède ;
- les limites ou ruptures infrastructurelles :
  - Limite Nord du territoire communal forcée par l'autoroute ;
  - Rupture de la voie ferrée qui, du fait du nombre limité de franchissements (talus) est une véritable frontière physique : le village et son « agglomération » Nord se sont développés au Nord, la plaine et les quartiers des Lecques et du Plan de la Mer au Sud ;
- la diversité des formes urbaines des quartiers due aux caractéristiques du bâti de différentes époques, aux conditions de son insertion.

L'emprise communale se compose de plusieurs entités paysagères qui trouvent leur identité dans les variations de la géomorphologie, ainsi que de l'occupation urbaine, agricole ou naturelle du territoire.



## COMPOSITION PAYSAGERE DU TERRITOIRE



#### a. LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS

Le village, ancien hameau de La Cadière-d'Azur avant 1825 se caractérise par un alignement des constructions le long des voies, des rues étroites et une architecture ancienne. Il abrite un patrimoine bâti d'intérêt : l'Hôtel de ville, l'église et d'anciennes bâtisses.

Les abords du village sont constitués de quartiers pavillonnaires, qui se sont étendus sur d'anciennes parcelles agricoles. Le développement s'est fait sous la forme de lotissements d'habitat à dominante individuelle. Depuis quelques années se sont développés des quartiers d'habitats collectifs, tels que le quartier du Pin de la Miolane et le Plan de la Mer.

Au milieu de cet ensemble urbain, les ripisylves encore bien présentes par endroits, font entrer la nature sauvage dans la ville. Elles constituent des coulées vertes intéressantes, le long desquelles les cheminements piétons permettent de profiter de cette diversité paysagère.

C'est pour la qualité et la variété de ses espaces publics plantés que la ville détient le label "3 fleurs" depuis 2000.

Les abords de la zone d'activités des Pradeaux a été aménagé avec un traitement paysager de qualité (plantations de palmiers et de haies ornementales, maintien d'espaces naturels, ...). En revanche, l'intérieur de la zone confère une image peu valorisante qui serait à retravailler.



#### **Enjeux :**

Il s'agit de définir des prescriptions paysagères adaptées à chaque quartier et de valoriser et compléter les coulées vertes existantes.

## b. LA PLAINE AGRICOLE

La plaine agricole, située entre l'espace urbanisé de Saint-Cyr et l'autoroute A50, offre un paysage à dominante rurale. Il s'agit d'une vaste plaine viticole, au caractère agricole encore très affirmé, ceinturée par un arc collinaire boisé.

Le développement récent de l'urbanisation sur un mode extensif a favorisé le développement de zones résidentielles sur d'anciennes parcelles agricoles, créant aujourd'hui des nombreuses dents creuses, entre les habitations : ce sont essentiellement des parcelles en friches où persiste une activité maraîchère ou horticole.

Ce phénomène concomitant à celui de la déprise agricole a entraîné une modification du paysage dont les aspects les plus marquants sont le mitage de l'espace agricole par de l'habitat individuel diffus et la reconquête des restanques par les pinèdes.

Aujourd'hui, la protection des zones agricoles du fait de leur classement en AOC constitue un frein à la poursuite du développement de ce type d'urbanisation.

Cette plaine est traversée par de nombreux cours d'eau allant se jeter à la mer. Ceux-ci sont constitués d'une ripisylve encore bien préservée, qui joue un rôle important de barrière visuelle, créant un paysage de proximité et structurant fortement l'espace.

De nombreux alignements d'oliviers sont encore présents aux abords des chemins ruraux. Ces spécimens, globalement de très bonne qualité, jouent un rôle de fil rouge sur le territoire et rappellent la présence d'une ancienne activité oléicole, autrefois très productive sur la commune.

### Enjeu :

Il s'agit aujourd'hui de créer une limite franche à l'urbanisation et d'interdire tout nouveau mitage de l'espace agricole.



### C. LE LITTORAL BATI

Cette unité est située sur le pourtour de la baie des Lecques, autour de laquelle s'est développée une urbanisation résidentielle touristique, à partir du quartier des Lecques, ancien village de pêcheurs.

Ce quartier se structure autour de l'avenue du Port, l'allée des pins et le boulevard de la plage, qui constituent l'axe routier principal et relie le vieux port au port de la Madrague.

Les habitations se situent dans un écrin arboré dense, composé de pins, de cyprès, de palmiers, de cèdres et d'une végétation arbustive diversifiée (lauriers, pittosporum, ...). Des alignements de pins parasols structurent l'allée des Pins, élément identitaire des avenues des cités balnéaires. Cette végétation a permis la création d'un quartier intimiste, où les habitations, de faible hauteur, tendent à être cachées, malgré la faible hauteur des murets.

Des espaces piétonniers traversant ont permis la création de percées visuelles depuis les voies parallèles à la plage, notamment l'allée des pins, qui incitent à l'arrêt et favorisent les vues sur la mer, non visible depuis le reste du quartier.

Le boulevard de la plage, offre, quand à lui, des perspectives lointaines et une vue à 180° sur l'ensemble de la baie, ainsi que sur le massif rocheux du bec de l'Aigle de la Ciotat. La montée vers La Madrague offre un point de vue panoramique sur la partie Nord-Ouest de la commune, avec le massif de la sainte-Baume en toile de fond paysagère.

La plage des Lecques est une vaste plage longue et étroite, qui s'étend entre les deux ports. La présence d'une bande d'habitations entre les voies principales et la plage favorise une ambiance calme, éloignée des nuisances sonores des voies principales, avec des aménagements piétons et cyclistes à proximité.

Initialement agricole, le littoral de Saint-Cyr a connu une urbanisation résidentielle et touristique à partir de la fin du 19ème siècle (arrivée du chemin de fer en 1859). Plus récemment, notamment au cours des années 1970 et 1980, ce littoral a connu une urbanisation importante dû à une forte attractivité résidentielle et touristique. C'est à cette période que le développement du parc de résidences secondaires a été le plus significatif. On a alors assisté à une urbanisation du front de mer autour du port des Lecques et du port de la Madrague et à la création du quartier des Lecques à Saint-Cyr.

#### Enjeu :

Il s'agit aujourd'hui de préserver le caractère identitaire de ce quartier, tout en permettant un renouvellement urbain.



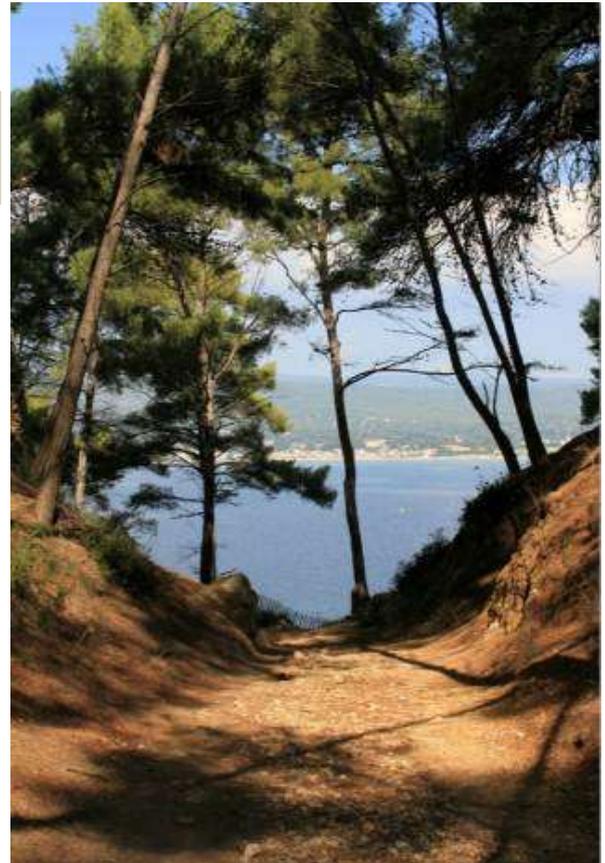
#### d. LE LITTORAL SAUVAGE

Végétation, relief et côte rocheuse confère au littoral sauvage un caractère très marqué. Cette partie du littoral saint-cyrien est en effet « abrupte ». Elle est composée de petites criques quasi inaccessibles que surplombe le sentier du littoral. Le cheminement, très fréquenté, relie le port de la Madrague à Bandol. Il est situé dans une végétation dense principalement composée de boisements de pins d'Alep, et offre des points de vue exceptionnels sur les falaises, les massifs rocheux et la mer. Sinueux, il longe la ligne de chemin de fer aux abords de la baie de la Moutte, partie du sentier la moins intéressante. Le reste du sentier est éloigné de toute activité humaine mais est malgré tout soumis à une pression touristique en été.



#### Enjeu :

Il s'agit aujourd'hui de valoriser le site, tout en le protégeant au mieux de la pression touristique.



### e. LES MONTS COLLINAIRES

L'ensemble formé par les collines du Pigeonnier, de la Gâche, de St Jean, de Port d'Alon, du Collet Redon et de la Moutte constitue un espace de transition entre la baie des Lecques et la baie de Bandol. Les collines peuvent y atteindre plus de 250 mètres d'altitude et constituent un espace cloisonné, formant comme une caldera au centre de laquelle se trouve une vaste zone agricole (40 mètres d'altitude) où la bâtisse du collège Don Bosco fait figure de point de repère fort. Un habitat diffus s'y est développé ainsi que deux poches urbaines d'importance sur les versants : la zone résidentielle de Port d'Alon et le golf de Frégate.

Ce massif collinaire regroupe des formes géologiques remarquables (dune de sable à l'intérieur des terres) et présente un intérêt historique et patrimonial (ancienne carrière de gypse).

D'anciennes parcelles agricoles ont été revalorisées pour l'agriculture, permettant la préservation de l'activité et le rôle de pare-feu de ces espaces. De nombreuses parcelles appartiennent au Conservatoire du Littoral. Le sentier des vignes constitue le sentier de randonnée principal à l'intérieur de ce massif.

Les vues sur la mer sont très limitées.



*Bastide de Nartette*



*Institut Don Bosco*

#### **Enjeu :**

Il s'agit aujourd'hui d'y préserver l'activité agricole et de valoriser les espaces naturels.

#### f. LES COTEAUX URBANISES

Ces coteaux ont connu le développement de l'urbanisation dans les années 1970-1980, du fait de la forte attractivité résidentielle et touristique du bord de mer et d'une volonté toujours renouvelée des touristes de s'offrir une résidence secondaire avec vue sur mer, sans élément de pollution visuelle. Ces villas et maisons individuelles se sont ainsi développées à l'intérieur de boisements de pins d'Alep.

Sur le quartier de la Madrague, les habitations se sont construites presque jusqu'au sommet de la colline de Nartette. Elles sont fortement visibles du fait de la topographie du site et sont le reflet d'un grignotage progressif des espaces naturels par l'homme.

Sur le quartier Vaussier, l'urbanisation a été menée avec un maintien de nombreux arbres, qui limitent fortement la perception du site depuis les points hauts situés au sud du territoire. Les habitations sont cachées sous les arbres.



#### Enjeu :

Il s'agit aujourd'hui d'y préserver un maximum de boisements pour limiter l'impact visuel des constructions, et de définir des prescriptions adaptées pour leur intégration paysagère.

### 3. PERCEPTIONS ET VISIBILITES : LA SAINTE-BAUME EN POINT DE MIRE, DES CO-VISIBILITES A PRENDRE EN COMPTE

La commune est globalement peu visible depuis l'extérieur du territoire, et en particulier depuis :

- **l'autoroute**, bordée sur la majorité du tracé parcourant le territoire par une végétation arborée sur ses abords, offre des vues limitées sur le territoire communal. Seul un tronçon ouvert rend visible la partie nord-est de l'espace agricole et les piémonts des premiers massifs collinaires ;
- **la voie ferrée**, souvent enclavée, n'engendre aucune vue sur l'espace urbain de Saint-Cyr. Seule la mer est visible par certaines percées visuelles furtives.

Les principales vues sur l'espace urbain sont des vues de proximité, depuis les différentes rues :

- **le belvédère du boulevard de la plage** offre un panorama sur les quartiers littoraux et le nord de la commune, avec la Sainte-Baume en toile de fond ;
- **le chemin Jourdan Leca** (quartier du Coudon) permet une large vue (en descendant le chemin jusqu'au centre urbain) sur les abords du village, les Pradeaux et le nord de la commune ;
- **les sentiers de randonnées montant dans les collines de la Gâche**, du Pigeonnier et de saint Jean, offrent un panorama sur toute la partie nord du territoire communal, jusqu'à la Sainte-Baume ;

Les cheminements traversant, perpendiculaires à l'allée des pins, permet des percées visuelles très intéressantes sur la mer.

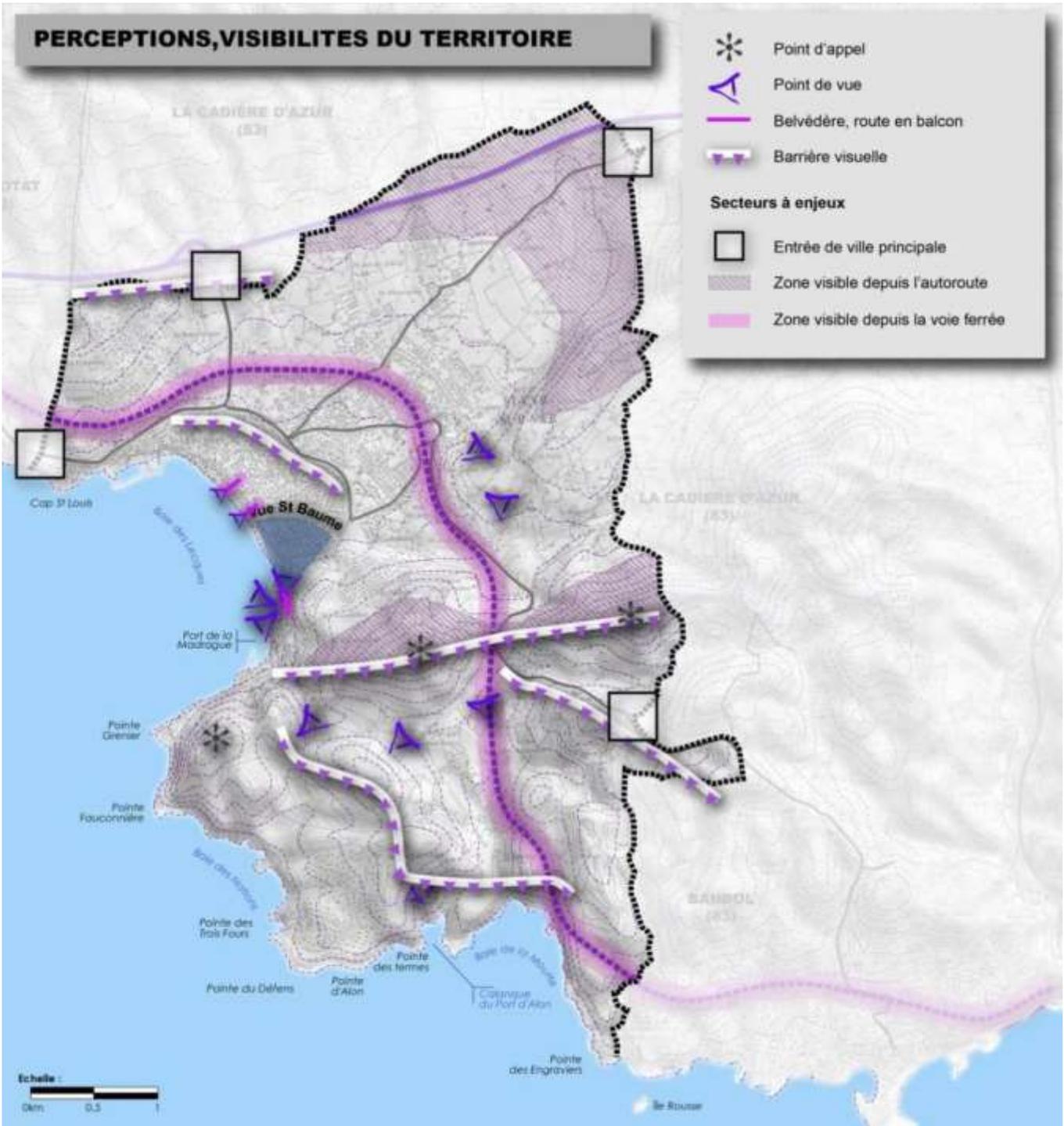
Les vues depuis la plaine agricole sont, elles, limitées en profondeur, de par la présence de nombreuses haies et îlots arborés qui jouent le rôle d'écrans visuels.

Le massif collinaire offre, quant à lui, des co-visibilités intéressantes entre les différents points hauts. Les abords du chemin de Nartette sont ouverts et permettent des vues sur les collines et l'espace agricole des abords de Don Bosco.

#### Constats et enjeux :

La commune est protégée des nuisances sonores ou visuelle par un système de masques : autoroute et voie ferroviaires sont isolées. Des perceptions visuelles se multiplient à l'échelle de la commune, depuis les points hauts comme depuis les rues.

La qualité communale est donc dépendante du maintien de ses perceptions visuelles, mais aussi des effets de barrière visuelle. Il s'agira de développer davantage la perception des espaces agricoles.



#### 4. DES ENTREES DE VILLE DE QUALITE, D'AUTRES A VALORISER

Les entrées de ville sont globalement de bonne qualité :

Entrée Nord, depuis la sortie d'autoroute



Entrée Nord-Ouest, par la route de La Ciotat



D'autres serait à valoriser :

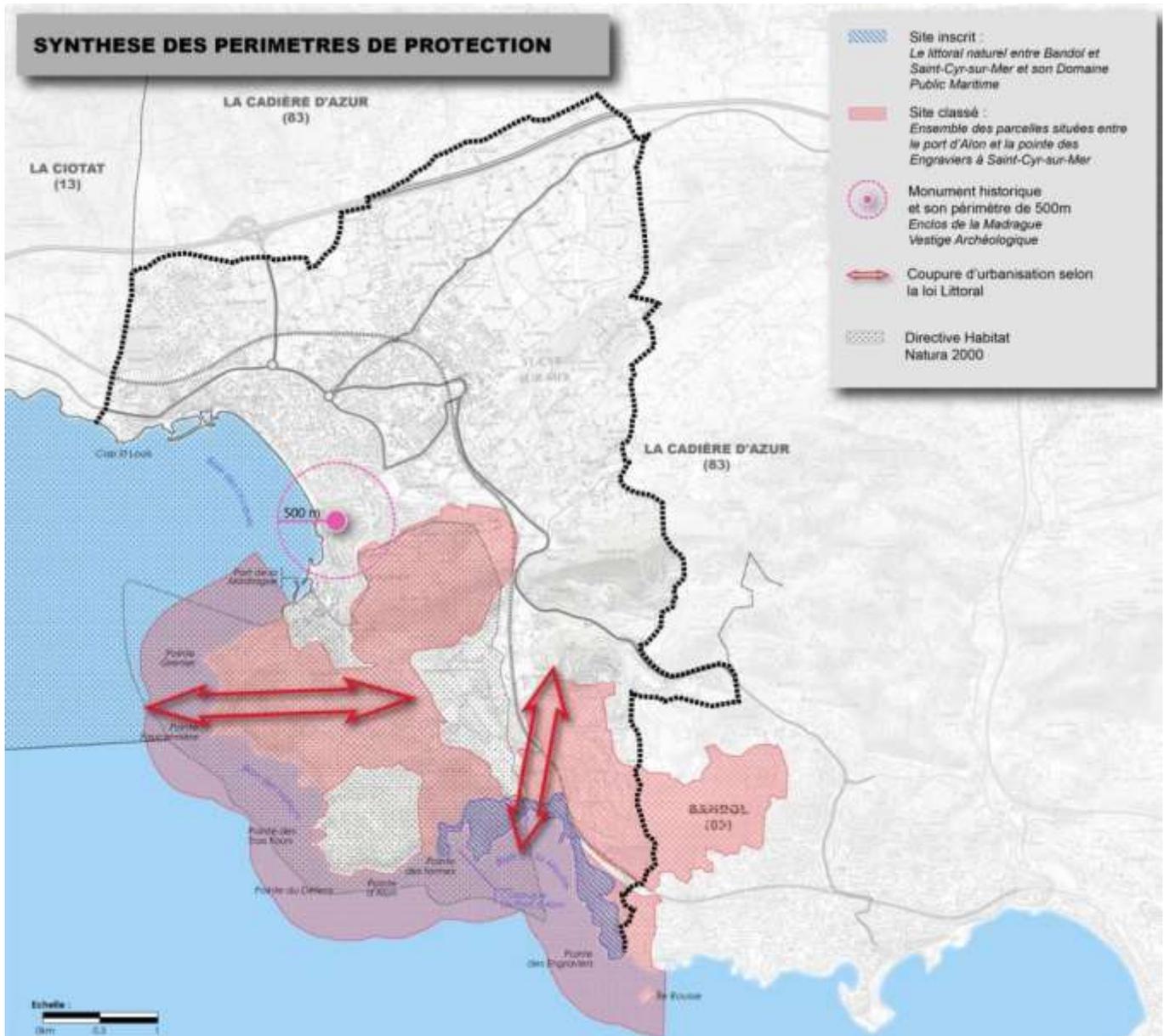
Entrée Sud, par la route de Bandol



Entrée Nord-Est, par la RD66



## IV. UN PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE ET RECONNU



*Source : Commune de Saint-Cyr sur Mer, DREAL PACA*

Un patrimoine paysager reconnu au niveau national : les sites inscrits et classés au titre de la loi de 1930

Cette législation a pour but d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général.

Issue de la loi du 2 mai 1930, la protection des sites est à présent organisée par le titre IV du chapitre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement.

Il existe deux niveaux de protection : le classement et l'inscription.

- **Le classement**, généralement réservé aux sites les plus remarquables à dominante naturelle, dont le caractère, notamment paysager doit être rigoureusement préservé. Les travaux y sont soumis selon leur importance à autorisation préalable du préfet ou du ministre de l'écologie. Dans ce dernier cas, l'avis de la commission départementale des sites (CDSPP) est obligatoire.

Les sites sont classés après enquête administrative par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'Etat.

- **L'inscription** est proposée pour des sites moins sensibles ou plus « humanisés » qui, sans qu'il soit nécessaire de recourir au classement, présentent suffisamment d'intérêt pour être surveillés de très près. Les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP). Celui-ci dispose d'un simple avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

Les sites sont inscrits par arrêté ministériel après avis des communes concernées.

210 sites classés et 360 sites inscrits sont recensés en Provence alpes côte d'Azur.

La commune de Saint-Cyr est concernée par un site inscrit et un site classé :

a. **LE SITE CLASSE : LE LITTORAL NATUREL ENTRE BANDOL ET SAINT-CYR SUR MER ET SON DOMAINE PUBLIC MARITIME**

La pointe Grenier, en bordure de la baie de La Ciotat, forme la limite Ouest d'un des derniers espaces littoraux non urbanisés de l'Ouest varois, entre les Lecques de Saint-Cyr sur Mer et Bandol.

Formé par une colline plongeant dans la mer, le site est creusé d'un vallon et s'avance vers l'Ouest par la pointe Grenier qui protège le petit port de la Madrague. Une belle pinède méditerranéenne couvre irrégulièrement le relief. Des fortifications se cachent sous les pins, témoignant de l'activité de M. Vauban, commissaire général des fortifications à partir de 1678. Des fours à chaux évoquent une activité ancienne, la forêt méditerranéenne et son socle calcaire ont été longtemps exploités. La ligne de rivage est ponctuée de petites criques formant des plages isolées et inattendues. Le domaine de la Galère, géré par la commune de Saint-Cyr sur Mer, est situé en bordure de la baie de la Moutte, entre la pointe du Défens et la pointe des Engraviers. Une magnifique pinède domine la mer par de hautes falaises blanches et ocre, le sentier du littoral y longe les parois rocheuses et traverse la pinède inclinée par le vent et les embruns. L'ancien chemin des douaniers reliant Saint-Cyr sur Mer à Bandol permet à de nombreux randonneurs de découvrir ce magnifique rivage préservé de l'urbanisation (extrait de "Rivages de PACA" - répertoire des sites protégés par le CDL).

b. LE SITE INSCRIT : ENSEMBLE DE PARCELLES SITUÉES ENTRE LE PORT D'ALON ET LA POINTE DES ENGRAVIERS A SAINT-CYR SUR MER

Partie du rivage comprenant notamment la pointe des Termes, les calanques de Port d'Alon, la baie de la Moutte, la Galère et la pointe des Engraviers. Ce site est compris dans le site classé du Littoral Saint-Cyr sur Mer/Bandol.

c. LES SITES NATURELS PROTÉGÉS DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL

**Le Conservatoire du littoral**, membre de l'**Union Mondiale pour la Nature (UICN)**, est un **établissement public** créé en 1975. Il mène une politique foncière visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres.

Il **acquiert des terrains fragiles ou menacés** à l'amiable, par préemption, ou exceptionnellement par expropriation. Des biens peuvent également lui être donnés ou légués.

Après avoir fait les travaux de remise en état nécessaires, il **confie la gestion des terrains** aux communes, à d'autres collectivités locales à des associations pour qu'ils en assurent la gestion dans le respect des orientations arrêtées. **Avec l'aide de spécialistes**, il détermine la manière dont doivent être aménagés et gérés les sites qu'il a acquis pour que la nature y soit aussi belle et riche que possible et définit les utilisations, notamment agricoles et de loisir compatibles avec ces objectifs.

Au 1er janvier 2003, le Conservatoire assurait la protection de **125 000 hectares** sur **500 sites**, représentant **861 km de rivages** soit plus de **10% du linéaire côtier**.

580 gardes du littoral, recrutés par les collectivités locales et les organismes gestionnaires assurent, tout au long des côtes, la surveillance et l'entretien des sites du Conservatoire.

La commune de Saint-Cyr sur Mer compte un site du Conservatoire du Littoral : **Port d'Alon – Nartette**.

D'une superficie de 266,23 hectares, il est géré par la commune.



#### d. LES SITES ARCHEOLOGIQUES RECENSES

Sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, ont été définies deux zones de présomption de prescriptions archéologiques par arrêté préfectoral n°83112-2003 en date du 05/11/2003.

Il s'agit d'une zone sur le site de Tauroentum et d'une autre sur le site du château des Baumelles.

L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 21 décembre 2011. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés.

À l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors de ces zones archéologiques, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art.L522-4).

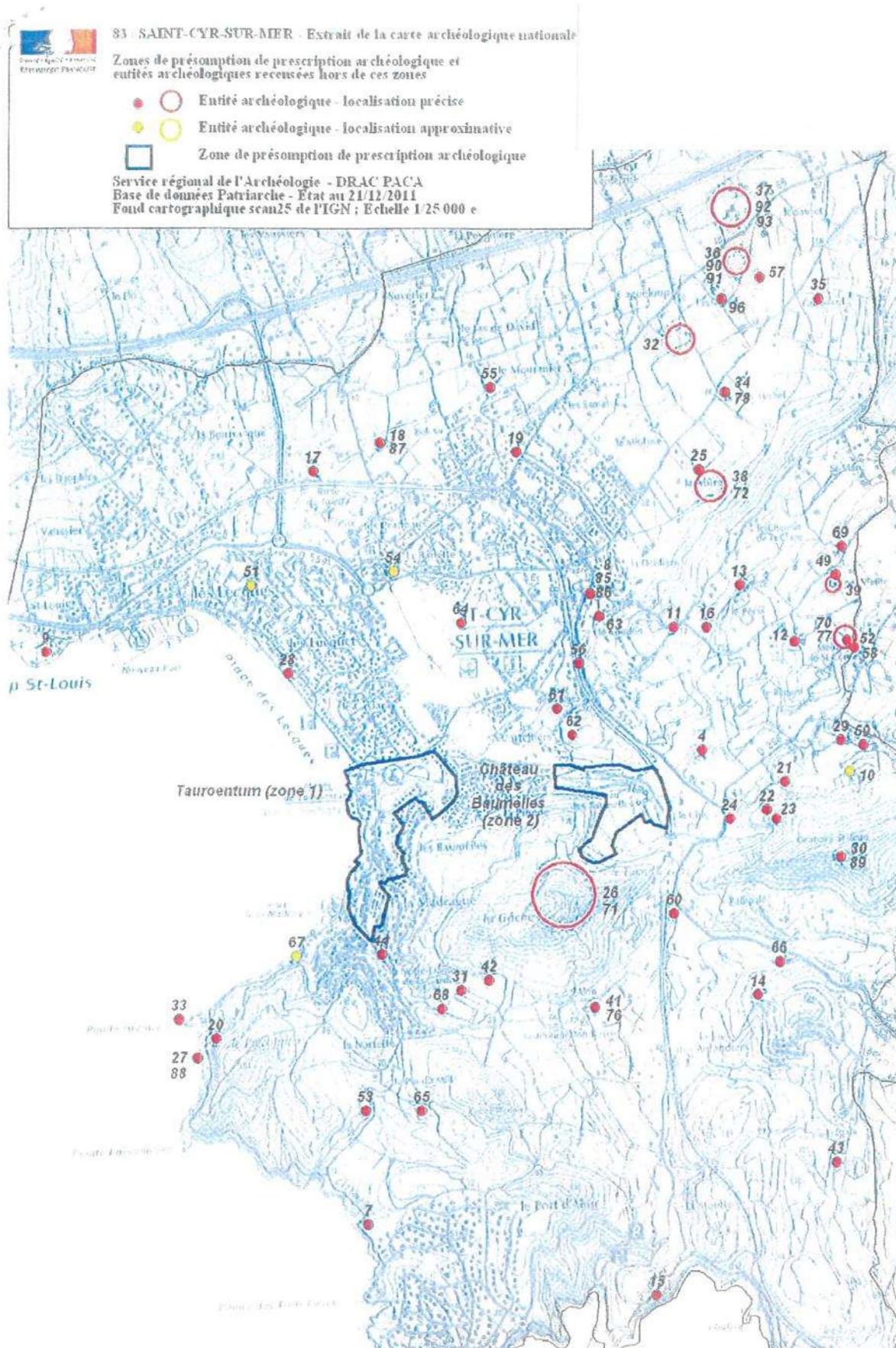
En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service Régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine, livre V, titre III).

#### **Constats et enjeux :**

La commune comporte un site classé, un site inscrit, un site du conservatoire du littoral et deux sites archéologiques recensés.

La valorisation de ces espaces représente un réel atout pour l'attractivité culturelle de la commune.

Extrait de la carte détaillant les sites archéologiques de saisine – Source : DRAC



83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale  
 Base Patrimoine - Etat au 31/12/2011  
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

Zone de présomption de prescription archéologique				
Code protection	Identification de la protection	Date de la décision		
1232	1232 / 83 / SAINT-CYR-SUR-MER / Tauricentum (zone 1)	05/11/2003		
1233	1233 / 83 / SAINT-CYR-SUR-MER / Château des Baumelles (zone 2)	08/11/2003		
Entités archéologiques (hors ZPPA)				
Numéro	Nom et ou adresse	Identification de l'EA	Parcelles	Precision de l'emprise
4	AQUEDUC DE PERAS	5873 / 83 112 0004 / SAINT-CYR-SUR-MER / AQUEDUC DE PERAS / CHIC / aqueduc / Epoque moderne	1983 AE(354),AE(439);AE(440);AE(443)	
7	TROIS FOURS (LES)	6877 / 83 112 0007 / SAINT-CYR-SUR-MER / TROIS FOURS (LES) // production de plâtre / Epoque contemporaine ?		
8	EGLISE DE SAINT-CYR	14799 / 83 112 0008 / SAINT-CYR-SUR-MER / EGLISE DE SAINT-CYR / LE VILLAGE / sépulture / Bas-empire ?	1983 AK(230)	
9	SAINT-LOUIS/LES LECQUES	14807 / 83 112 0009 / SAINT-CYR-SUR-MER / SAINT-LOUIS/LES LECQUES // villa / Gallo-romain		
10	QUARTIER DU REGARD	7158 / 83 112 0010 / SAINT-CYR-SUR-MER / QUARTIER DU REGARD // atelier de terre cuite architecturale / Moyen-âge classique ?		localisation approximative
11	PERAS 1 (LE)	7159 / 83 112 0011 / SAINT-CYR-SUR-MER / PERAS 1 (LE) // moulin à vent / Epoque contemporaine		
12	PERAS 2 (LE)	7160 / 83 112 0012 / SAINT-CYR-SUR-MER / PERAS 2 (LE) // moulin à vent / Epoque contemporaine		
13	PERAS 3 (LE)	7161 / 83 112 0013 / SAINT-CYR-SUR-MER / PERAS 3 (LE) // moulin à vent / Epoque contemporaine		
14	FREGAIE	7162 / 83 112 0014 / SAINT-CYR-SUR-MER / FREGAIE // moulin à vent / Epoque contemporaine		
15	MOULINROUX	7163 / 83 112 0015 / SAINT-CYR-SUR-MER / MOULINROUX // moulin à vent / Epoque contemporaine ?		

Note : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.

Page 1

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale  
 Base Patrimoine - Etat au 21/12/2011  
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

16	PERAS 4 (LEV)	7164 / 83 112 0016 / SAINT-CYR-SUR-MER / PERAS 4 (LEV) // moulin / Epoque contemporaine		
17	PRADEAUX (LES) TAUREL-MARINI	7165 / 83 112 0017 / SAINT-CYR-SUR-MER / PRADEAUX (LES) TAUREL-MARINI // moulin / Epoque contemporaine		
18	CHATEAU DES PRADEAUX	7166 / 83 112 0018 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHATEAU DES PRADEAUX / LES PRADEAUX / château non fortifié / Epoque moderne	1883 AL(4);	
19	SAMATS (LES)	7167 / 83 112 0019 / SAINT-CYR-SUR-MER / SAMATS (LES) // moulin / Epoque contemporaine		
20	POINTE GRENIER	7168 / 83 112 0020 / SAINT-CYR-SUR-MER / POINTE GRENIER // carrière / Epoque indéterminée		
21	REGAS 1 (LE)	7216 / 83 112 0021 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGAS 1 (LE) // habitat pastoral / Epoque moderne ?		
22	REGAS 2 (LE)	7217 / 83 112 0022 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGAS 2 (LE) // habitat pastoral / Epoque moderne ?		
23	REGAS 3 (LE)	7218 / 83 112 0023 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGAS 3 (LE) // habitat pastoral / Epoque moderne ?		
24	FOURS DE TUILIER DU PALMIER	9306 / 83 112 0024 / SAINT-CYR-SUR-MER / FOURS DE TUILIER DU PALMIER / LE REGARD / atelier de terre cuite architecturale / Epoque moderne	1983 AW(473),AW(472);	
25	Tour de La Mure	14806 / 83 112 0025 / SAINT-CYR-SUR-MER / Tour de La Mure / La Mure / édifice fortifié / Bas moyen-âge - Epoque moderne ?	1983 AD(38, 543, 544)	loc. et extension connues
26	OPPIDUM DE LA GACHE	11882 / 83 112 0026 / SAINT-CYR-SUR-MER / OPPIDUM DE LA GACHE / ALON-OUEST / occupation / Néolithique final ?	1983 AT(53);	
27	POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL II	11738 / 83 112 0027 / SAINT-CYR-SUR-MER / POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL II / POINTE GRENIER / Epoque moderne ? / bâtiment	AT(729),AT(730),AT(731);	
28	LUCCQUETS (LES) ENTRE L'ALLEE DES PINS ET LE BVD DU LITTORAL	13576 / 83 112 0028 / SAINT-CYR-SUR-MER / LUCCQUETS (LES) ENTRE L'ALLEE DES PINS ET LE BVD DU LITTORAL / LES LUCCQUETS / occupation / Géo-récent	AP(174),AP(175);	
29	TOUR DU REGARD	14805 / 83 112 0029 / SAINT-CYR-SUR-MER / TOUR DU REGARD / LE REGARD / édifice fortifié / Epoque moderne	1883 AW(3),AW(4),A/W(5);	
30	SAINTE JEAN DU PYROULET	14803 / 83 112 0030 / SAINT-CYR-SUR-MER / SAINTE JEAN DU PYROULET // chapelle / Bas moyen-âge ?		
31	BASTIDE DE LA NARTETTE	14802 / 83 112 0031 / SAINT-CYR-SUR-MER / BASTIDE DE LA NARTETTE / NARTETTE / demeure / Epoque moderne	1983 AT(43);	

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale  
 Base Patrimoine - Etat au 21/12/2011  
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

32	ESTAGNOL (L')	16843 / 83 112 0032 / SAINT-CYR-SUR-MER / ESTAGNOL (L') / ESTAGNOL / habitat / Gallo-romain	1983 AC(16),AQ(28);	
33	BATTERIE DE LA POINTE GRENIER	14838 / 83 112 0033 / SAINT-CYR-SUR-MER / BATTERIE DE LA POINTE GRENIER / LA MADRAGUE-SUD / forteresse, tour de guet / Epoque moderne	1983 AT(729)	
34	FONT-MICHEL (LA)	16845 / 83 112 0034 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONT-MICHEL (LA) / L'ESTAGNOL / habitat / Néolithique	1983 AC(68);	
35	GUEISSARD	16846 / 83 112 0035 / SAINT-CYR-SUR-MER / GUEISSARD / GUEISSARD / habitat / Haut-empire	1983 AC(106);AC(107);AC(108);AC(309);AC(310);	
36	SALLE (LA)	16848 / 83 112 0036 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE (LA) / L'ESTAGNOL / occupation / Néolithique	1983 AC(93);	
37	SALLE NORD (LA)	16849 / 83 112 0037 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE NORD (LA) / LA SALLE / villa / Gallo-romain	1983 AB(244);AB(245);A3(249);AB(406);AB(482);AB(484);AB(487);AB(489);AB(491);	
38	La Mûre 1	16850 / 83 112 0038 / SAINT-CYR-SUR-MER / La Mûre 1 / La Mûre / occupation / Néolithique ?	AD (31, 34?, 35, 36, 55, 504 et 579)	loc. connue et limites supposées
39	STATION DE FONT-VEILLE	16631 / 83 112 0039 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE FONT-VEILLE / LA CLARE / habitat / Néolithique final	AE (228-244, 254, 259, 260);	
41	ALON-EST	16859 / 83 112 0041 / SAINT-CYR-SUR-MER / ALON-EST / ALON-EST / habitat / Haut-empire	1983 AV(303);AV(60);	
42	NARTETTE NORD (LA)	16860 / 83 112 0042 / SAINT-CYR-SUR-MER / NARTETTE NORD (LA) / NARTETTE / habitat / Gallo-romain	1983 AT(42);	
43	FREGATE	16864 / 83 112 0043 / SAINT-CYR-SUR-MER / FREGATE / FREGATE / habitat / Haut-empire	1983 AW(681);	
44	Grotte de la Nartette	16865 / 83 112 0044 / SAINT-CYR-SUR-MER / Grotte de la Nartette / / grotte sépulcrale / Paléolithique - Néolithique ?	1983 AS (157)	
49	FONT-VEILLE NORD	16851 / 83 112 0049 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONT-VEILLE NORD / LA CLARE / exploitation agricole / Gallo-romain	AE(232);AE(245);AE(414);	
51	LES LECQUES	6679 / 83 112 0051 / SAINT-CYR-SUR-MER / LES LECQUES / / occupation / Néolithique		localisation approximative
62	RUISSEAU DE SAINT COME	6674 / 83 112 0052 / SAINT-CYR-SUR-MER / RUISSEAU DE SAINT COME / / fontaine / Epoque indéterminée		
63	Le Pin du Midi Ouest	16840 / 83 112 0053 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Pin du Midi Ouest / / occupation / Moyen-âge classique	1983 AT (252)	loc. connue et limites supposées

Note : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.

83 : Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale  
 Base Patrimoine - Etat au 31/12/2011  
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

54	TOUR DE LA BANETTE	14801 / 83 112 0054 / SAINT-CYR-SUR-MER / TOUR DE LA BANETTE / / édifice fortifié / Epoque moderne		localisation approximative
55	Le Mouraier	17661 / 83 112 0059 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Mouraier / / sépulture ? / Gallo-romain	AL 261, 262, 267	loc. connue et limites supposées
56	PONT DES ANGES	18642 / 83 112 0056 / SAINT-CYR-SUR-MER / PONT DES ANGES / LES CARTELIERS / nécropole / Gallo-romain ?	1983 :AH(303);AH(553);	
57	SALLE SUD (LA)	18644 / 83 112 0057 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE SUD (LA) / ESTAGNOL / occupation / Néolithique ?	1983 :AC(41);	
58	FONTAINE COUVERTE	18652 / 83 112 0058 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONTAINE COUVERTE / FONT-VEILLE / fontaine / Epoque moderne	1983 :AE(270);	
59	REGARD EST (LE)	18663 / 83 112 0059 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGARD EST (LE) / LE REGARD / occupation / Paléolithique supérieur ?	1983 :AV(8);	
60	RAMPALE (LA)	18654 / 83 112 0060 / SAINT-CYR-SUR-MER / RAMPALE (LA) / RAMPALE / occupation / Mésolithique	1983 :AV(66);	
61	Le Pas de Lieutaud	18656 / 83 112 0061 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Pas de Lieutaud / / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 :AH (213)	loc. connue et limites supposées
62	RECENSE (LA)	18657 / 83 112 0062 / SAINT-CYR-SUR-MER / RECENSE (LA) / LA RECENSE / occupation / Néolithique	1983 :AH(84);AH(66);	
63	CHAPELLE SAINTE- MADELEINE	18658 / 83 112 0063 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHAPELLE SAINTE-MADELEINE / LE VILLAGE / chapelle / Epoque contemporaine	1983 :AK(223);	
64	PLAN DE LA MER (LE)	18681 / 83 112 0064 / SAINT-CYR-SUR-MER / PLAN DE LA MER (LE) / LE PLAN DE LA MER / occupation / Epoque indéterminée ?	1983 :AI(370);	
65	Le Pin du Midi Est	18682 / 83 112 0065 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Pin du Midi Est / / occupation / Moyen-âge classique	1983 :AT(255);	loc. connue et limites supposées
66	CHAPELLE DE LA RAMPALE	18663 / 83 112 0066 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHAPELLE DE LA RAMPALE / RAMPALE / chapelle / Epoque moderne	1983 :AW(246);	
67	STATION DE RAINETTE	18687 / 83 112 0067 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE RAINETTE / LA MADRAGUE- SUD / habitat / Paléolithique - Mésolithique	1983 :AS(140);AS(114);AS(157);	localisation approximative
68	STATION DE NARTETTE	18689 / 83 112 0068 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE NARTETTE / NARTETTE / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 :AT(747);	
69	CLARE (LA)	18657 / 83 112 0069 / SAINT-CYR-SUR-MER / CLARE (LA) / LA CLARE / occupation / Gallo- romain - Moyen-âge	AC(303c);AC(304c);	

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.

33 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale  
 Base Patrimoine - Etat au 21/12/2011  
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

70	Moulin de Saint-Côme	18952 / 83 112 0070 / SAINT-CYR-SUR-MER / Moulin de Saint-Côme / occupation / Gallo-romain	AE(264);AE(265);AE(266);	
71	OPPIDUM DE LA GACHE	24304 / 83 112 0071 / SAINT-CYR-SUR-MER / OPPIDUM DE LA GACHE / ALON-OUEST / oppidum / Age du fer	1983 :AT(53);	
72	Villa de La Mûre	25742 / 83 112 0072 / SAINT-CYR-SUR-MER / Villa de La Mûre / La Mûre / villa ? / Gallo-romain	1983 AD (31, 34?, 35, 36, 55, 604 et 679)	loc. connue et limites supposées
73	STATION DE FONT-VEILLE	25743 / 83 112 0073 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE FONT-VEILLE / LA CLARE / occupation / Haut-empire ?	1983 :AE(238);AE(239);AE(240);AE(241);AE(242);AE(243);AE(244);AE(258);AE(260);AE(261);	
76	ALON-EST	25746 / 83 112 0076 / SAINT-CYR-SUR-MER / ALON-EST / ALON-EST / occupation / Paléolithique - Néolithique ?	1983 :AV(303);AV(60);	
77	Moulin de Saint-Côme	25842 / 83 112 0077 / SAINT-CYR-SUR-MER / Moulin de Saint-Côme / occupation / Paléolithique - Néolithique ?	AE(254);AE(255);AE(269);	
78	FONT-MICHEL (LA)	25737 / 83 112 0078 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONT-MICHEL (LA) / L'ESTAGNOL / occupation / Moyen-âge ?	1983 :AC(68);	
85	EGLISE DE SAINT-CYR	25183 / 83 112 0085 / SAINT-CYR-SUR-MER / EGLISE DE SAINT-CYR / LE VILLAGE / chapelle ? / Moyen-âge classique	1983 :AK(230);	
86	EGLISE DE SAINT-CYR	25184 / 83 112 0086 / SAINT-CYR-SUR-MER / EGLISE DE SAINT-CYR / LE VILLAGE / église / Epoque contemporaine	1983 :AK(230);	
87	CHATEAU DES PRADEAUX	22906 / 83 112 0087 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHATEAU DES PRADEAUX / LES PRADEAUX / moulin / Epoque contemporaine	1983 :AL(4);	
88	POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL II	24326 / 83 112 0088 / SAINT-CYR-SUR-MER / POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL II / POINTE GRENIER / production de plâtre / Epoque contemporaine	AT(729);AT(730);AT(731);	
89	SAINT-JEAN DU PYROULET	25185 / 83 112 0089 / SAINT-CYR-SUR-MER / SAINT-JEAN DU PYROULET / architecture religieuse / Epoque contemporaine		
90	SALLE (LA)	25738 / 83 112 0090 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE (LA) / L'ESTAGNOL / habitat / Gallo-romain	1983 :AC(93);	
91	SALLE (LA)	25739 / 83 112 0091 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE (LA) / L'ESTAGNOL / occupation / Moyen-âge	1983 :AC(93);	
92	SALLE NORD (LA)	25740 / 83 112 0092 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE NORD (LA) / LA SALLE / chapelle / Epoque moderne	1983 :AB(244);AB(245);AB(246);AB(406);AB(482);AB(484);AB(487);AB(489);AB(490);	
93	SALLE NORD (LA)	25741 / 83 112 0093 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE NORD (LA) / LA SALLE / habitat / Epoque moderne	AB(244);AB(245);AB(246);AB(406);AB(482);AB(484);AB(487);AB(489);AB(490);	

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.

## 5. UN PATRIMOINE VERNACULAIRE RICHE

### a. HISTORIQUE DE LA COMMUNE

#### Les premiers Saint-Cyriens

L'histoire de Saint-Cyr commence à l'époque néolithique vers 4000 ans avant JC .En attestent les débris de silex et de poterie retrouvés sur plusieurs sites autour du quartier de la Madrague. Ces restes matériels témoignent d'un habitat sédentaire à l'âge de la pierre polie.

Des fouilles effectuées au début du XX<sup>e</sup> siècle ont révélé une occupation humaine continue sur une large période, autour de cette zone : les ligures, peuple issu de l'âge de bronze, sont rapidement assimilés par les **grecs, qui leur apprennent « à tailler la vigne et à faire le vin »** et enfin, les romains qui font fructifier l'héritage grec.

Amphores, poteries, dolium, autant d'indices qui concordent à prouver l'existence à cette époque, de **centres industriels, de lieux spéciaux de fabrication** ; ce qui induit aussi **du commerce**.

#### Les origines antiques de Saint-Cyr sur Mer

À l'emplacement actuel de ce dernier, la découverte de vestiges antiques a contribué à alimenter la légende de la cité de Tauroentum. Cette dernière s'étendait sur une zone située entre la Madrague, Les Baumelles et Le Plan de la Mer.



Les historiens ne sont pas parvenus à établir de manière certaine la présence d'une escale grecque fondée en 536 avant JC appelée Taurois, devenue Tauroentum (période romaine), et par voie de conséquence, les origines hellénistiques de Saint-Cyr sur mer. Il est possible que des grecs venus de Phocée se soient échoués dans la baie des Lecques pour s'y installer.

Quoi qu'il en soit, au 1<sup>er</sup> siècle de notre ère, les romains apprennent à tirer parti des lieux. Bâisseurs hors pair, ils construisent une « villa » (actuel musée de Tauroentum), autour de laquelle s'organise la vie économique que l'on imagine aisément prospère.

Au 3<sup>ème</sup> siècle de notre ère, un cataclysme l'engloutit. « L'effondrement » se situerait au niveau du quartier du Plan de la Mer : l'existence d'un port important en ces lieux est avérée (ancre de galère, murs latéraux en forme de quais chargés d'anneaux rouillés, bagues d'amarrage), ce qui suppose des échanges commerciaux intenses et notamment des exportations de vin.

Avec la disparition de la cité antique, les survivants quittent le bord de mer inhospitalier avec ses marécages et ses sables mouvants, pour se réfugier dans les terres.

### Évolution de Saint-Cyr au gré de ses changements de nom

Du 5<sup>ème</sup> au 6<sup>ème</sup> siècle, la contrée est en proie aux invasions barbares, ce qui explique que les habitants gagnent les hauteurs où se situe Cathédra (en provençal, la Cadière).

Jusqu'au X<sup>e</sup> siècle, le territoire compte très peu d'âmes.

A partir de ce siècle, le terroir de Cathédra comprend outre Bendorium (Bandol) **Sanctus Syrius** (Saint-Cyr). Cette dernière est un hameau modeste dont le nom fait référence à saint Cyr, fils de sainte Julitte. Les terres appartiennent à Conrad le Magnifique, roi de Bourgogne et d'Arles. Celles-ci passent ensuite entre les mains de Guillaume II. En octobre 966, les moines de Saint Victor de Marseille sont les nouveaux donataires.

De fait, un grand nombre de textes omettent le nom de Saint-Cyr sur Mer dont l'histoire se confond avec celle de la Cadière jusqu'au 6 juillet 1825, date à laquelle les hameaux de **San-Céri** et des Lecques sont détachés de cette Commune par ordonnance du roi Charles X. **San-Céri** s'étend sur 2100 ha pour 1300 habitants, comprend 53 habitations. Aux Lecques, 33 bâtisses sont dénombrées. A la Madrague, 8 sont recensées.

En 1838, la Ville se nomme **Saint-Cyr de Provence**. Par décret présidentiel du 21 octobre 1907, la Commune devient officiellement **Saint-Cyr sur Mer**.

### Le quartier de la gare et la construction du remblai

La gare fut inaugurée le 18 mai 1859. Au début du siècle, elle était sans aucun doute le quartier le plus animé du village. Par le chemin de fer était expédié le sable de la carrière de la Madrague, les billots de bois qui servaient à faire des planches, une grande partie de la production de vin était expédiée, et ce qui valut à Saint-Cyr le surnom de « St Cyr les bonbonnes ! ». Les primeurs et les immortelles acheminaient dans l'Europe entière. Certains trains portaient le nom de « trains des fleurs ». Sans oublier les Marseillais qui allaient à la plage et à la pêche les jours de fête...et tous ceux qui se rendaient à Marseille ou Toulon pour leur travail.



SIGNAVET PHOTO TANDY SAINT-CYR sur MER (Var). — La Gare.

## b. DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET INSCRITS AU TITRE DE LA LOI DE 1913

Plusieurs monuments historiques sont recensés sur le territoire communal. Ils sont regroupés sur le site de **l'enclos de la Madrague** :

- Ruines d'une ancienne cité romaine présumée Tauroentum, *classées par arrêté du 15 juin 1926* ;
- Parcelles contenant les vestiges d'une villa romaine, *inscrites par arrêté du 3 novembre 1952* ;
- Portion triangulaire de la parcelle contenant les vestiges d'une villa romaine et limitée au Nord par la propriété du Syndicat d'Initiative, à l'Ouest par le C.V.O. 8. Cette parcelle a été *inscrite* comme monument historique par *arrêté du 3 novembre 1952* ;
- Terrain renfermant des vestiges archéologiques, *inscrit par arrêté du 30 juin 1958*.



## c. UN PATRIMOINE BÂTI D'INTERET

La commune dispose de **nombreuses bâtisses d'intérêt** sur son territoire, notamment :



*Les Baumelles*



*Bâtisse chemin de Nartette*



*Institution Don Bosco Chemin de Nartette*



La **station balnéaire des Lecques** regroupe également un patrimoine bâti d'intérêt : constituée à partir des années 1920, pour une clientèle régionale et septentrionale, elle rejoint, au sud, le port de pêche de la Madrague, qui devient également un lieu de fréquentation touristique à partir de la même époque. Une grande partie du bâti date du milieu du 20<sup>e</sup> siècle.

La station balnéaire des Lecques présente un intérêt patrimonial certain du point de vue de l'habitat de villégiature. Aucun édifice ne se détache particulièrement de l'ensemble par ces caractéristiques architecturales ; c'est l'homogénéité de l'ensemble qui confère au quartier son intérêt.

#### d. LE PATRIMOINE AGRICOLE

Il est révélateur de l'activité agricole, viticole et artisanale de la commune. La ville a entrepris de préserver ce patrimoine voire de procéder à sa restauration (usine à câpres reconvertie en Centre d'Art Sébastien, Moulin de Marini, Bastide de Nartette...).



La Bastide de Nartette

#### **Le vignoble de la Bourrasque :**

Depuis le 25 mai 2002, la commune est propriétaire du Moulin de Marini et des vignes environnantes. Ces dernières sont exploitées en régie municipale. Ainsi, Saint-Cyr sur Mer est l'une des rares communes viticultrices de France. Autrefois, le Moulin fournissait de l'huile d'olive.

#### **Les aires de battage :**

Saint-Cyr sur Mer comporte quelques aires de battage utilisées autrefois pour le tri de grain de blé.

Destinée à battre les blés et autres céréales comme l'épautre, l'aire de battage était une étape importante pour la fabrication de la farine et du pain. Lors de cette étape, les graines sont séparées des épis. Les différentes techniques employées ont évolué au cours du temps. En Provence, le foulage par piétinement de l'animal est la méthode prédominante. Certaines aires peuvent atteindre les 20 mètres de diamètre, comme l'aire Château Pradeaux à Saint-Cyr sur Mer.



*Presse du Vignoble de la Bourrasque, aire de battage Château Pradeaux et Ancien moulin, chemin de la Clare*

**Enjeux :**

Il s'agit de valoriser non seulement le patrimoine reconnu par l'inscription ou le classement mais également le patrimoine ordinaire.

## V. SANTE ET CADRE DE VIE DE QUALITE

### 1. UNE RESSOURCE EN EAU DE QUALITE, DES PROJETS REALISES

#### a. LES MASSES D'EAU SOUTERRAINES

Source : Agence de l'eau

Saint-Cyr sur Mer dispose de 2 masses d'eau souterraines : « Massifs calcaires de Ste Baume, Agnis, Ste Victoire, Mont Aurélien, Calanques et Bassin du Beausset » et « Domaine marno-calcaires région de Toulon »

#### b. MASSIFS CALCAIRES DE STE BAUME, AGNIS, STE VICTOIRE, MONT AURELIEN, CALANQUES ET BASSIN DU BEAUSSET

**Selon les données de l'agence de l'eau, l'état qualitatif et chimique de la masse d'eau est bon mais de la pollution aux nitrates y a toutefois été relevée.** Le milieu est prioritaire pour la mise en place d'une gestion concertée.

Ainsi, il fait l'objet de mesures complémentaires au titre du programme de mesures 2010 - 2015 :

- **Pollution domestique et industrielle hors substances dangereuses ;**

Acquérir des connaissances sur les pollutions et les pressions de pollution en général (nature, source, impact sur le milieu, qualité du milieu, etc.) ;

- **Pollution agricole : azote, phosphore et matières organiques ;**

Acquérir des connaissances sur les pollutions et les pressions de pollution en général (nature, source, impact sur le milieu, qualité du milieu, etc.) ;

- **Substances dangereuses hors pesticides ;**

Acquérir des connaissances sur les pollutions et les pressions de pollution en général (nature, source, impact sur le milieu, qualité du milieu, etc.) ;

- **Risque pour la santé ;**

Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation futur pour l'alimentation en eau potable.

#### c. DOMAINE MARNO-CALCAIRES - REGION DE TOULON

**Selon les données de l'agence de l'eau, l'état qualitatif et chimique de la masse est bon** mais la problématique de la pollution agricole doit faire l'objet d'actions préparatoires pour le plan de gestion ultérieur.

#### **Constat et enjeux :**

Les ressources en eau témoignent d'une qualité chimique globalement bonne.

Certaines problématiques de pollution agricole ou de pollution aux nitrates doivent faire l'objet d'une attention particulière.

## 2. LES EAUX DE SURFACE

Source : Agence de l'eau

### a. QUALITE DES COURS D'EAU

Parmi les cours d'eau de Saint-Cyr sur Mer, seul le ruisseau *Le Dégouttant* a fait l'objet d'une évaluation.

Le ruisseau est de taille modeste et son **état écologique est moyen** : de la pollution diffuse a été repérée notamment à cause des pesticides. Ainsi, une mesure complémentaire au titre du programme de mesures 2010 – 2015 est de réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles.

### b. QUALITE DES EAUX DE BAINNADE DE LA MER MEDITERRANEE

Source : <http://baignades.sante.gouv.fr>

<b>A</b> Bonne qualité	<b>B</b> Qualité moyenne	<b>C</b> Momentanément polluée	<b>D</b> Mauvaise qualité
Le nombre situé avant la lettre correspond aux nombres de prélèvements effectués dans l'année.			
Par exemple : <b>11A</b> signifie que 21 prélèvements de bonne qualité ont été effectués au cours de l'année.			
A partir de la saison balnéaire 2010, le mode de calcul du classement est modifié en application de la directive européenne 2006/7/CE.			

Commune	Point de prélèvement	Type d'eau	2012	2013	2014
SAINT CYR SUR MER	CRIQUE PORT D'ALON	mer	20A	20E	21B
SAINT CYR SUR MER	PLAGE LA MADRAGUE DE SAINT-CYR	mer	20A	20B	21S
SAINT CYR SUR MER	PLAGE LES LECQUES SAINT COME OUEST	mer	20A	20E	20E
SAINT CYR SUR MER	PLAGE LES LECQUES ST-COME EST	mer	20A	20S	20S
SAINT CYR SUR MER	PLAGE LES LECQUES VIEUX PORT	mer	20A	20B	20S

**Les eaux de baignade de la mer méditerranée sont globalement de bonne qualité sur la commune.**

#### Constat et enjeu :

Les eaux de surface témoignent d'une qualité moyenne et la plupart des ruisseaux n'ont pas fait l'objet d'analyse. Les eaux de baignade sont globalement de bonnes qualités exceptées en 2014.

### 3. L'EAU POTABLE

Source : rapport annuel 2015 de gestion de l'eau, Société des Eaux de Marseille

L'amplitude de population liée au tourisme est un élément clé de la gestion de la ressource et de l'alimentation en eau potable sur l'aire toulonnaise.

Le service compte 6042 abonnés au 31 décembre 2015.

#### Infrastructures

##### **Réservoirs :**

La commune dispose de plusieurs réservoirs sur son territoire :

- réservoir La Madrague (1 cuve de 3000 m<sup>3</sup>) ;
- réservoir de Gueyssard (2 cuves de 250 m<sup>3</sup>) ;
- réservoir des Clares (2 cuves de 500 m<sup>3</sup>) ;
- réservoir du port d'Alon (3 cuves, 1 cuve de 1300 m<sup>3</sup> et 2 cuves de 180 m<sup>3</sup>) ;
- réservoir du Golf de Frégate (1 cuve de 1000 m<sup>3</sup>).

Ces réservoirs représentent un total de 9 cuves pour une capacité totale de 7160 m<sup>3</sup>.

##### **Stations de pompage :**

La commune dispose de **7 stations de pompage** :

- Pompage de Gueyssard : 30 m<sup>3</sup>/h ;
- Pompage de Nartette : 110 m<sup>3</sup>/h ;
- Pompage de Frégate : 30 m<sup>3</sup>/h ;
- Surpresseur de Rampale : 10 m<sup>3</sup>/h ;
- Surpresseur des Clares : 4 m<sup>3</sup>/h ;
- Forage de Puits Long ;
- Forage de Baumelle 2.

La longueur totale du réseau d'eau potable est de **121,287 km** :

- Ø 150 mm : 27,4 km ;
- Ø 100 mm : 26,4 km ;
- Ø 200 mm : 20,2 km ;
- Ø 80 mm : 13,7 m ;
- Autre (entre Ø 20 mm et Ø 500 mm) : 33,5 km.

En 2015, 109,064 km de réseau étaient encore en fonte, soit 89,9% des canalisations. Le fonctionnement des installations est contrôlé par des équipements de télégestion reliés au centre de supervision général de la Société des Eaux de Marseille située à Marseille.

La collectivité ne dispose pas de station de traitement.

Plusieurs travaux sont à prévoir à court terme, d'après la Société des Eaux de Marseille, notamment :

Les stations : renouvellement électromécanique du réservoir des Clares, reprise de la canalisation de vidange du réservoir de la Frégate, travaux de mise en sécurité du réservoir de Port d'Alon.

Le réseau : mise en place d'une chloration relais sur divers sites, approfondissement du réseau d'eau potable sous le pont SNCF, construction d'une deuxième cuve de 3000 m<sup>3</sup> ou d'un réservoir à la Madrague pour le renforcement des réserves communales insuffisantes actuellement, remplacement de canalisations.

Forage : accroissement de la capacité de pompage du forage N2-de-Baumelle.

## **Distribution**

La distribution publique d'eau potable est gérée par la Société des Eaux de Marseille, dans le cadre d'un contrat d'affermage.

### **La ressource**

L'alimentation en eau potable de Saint Cyr sur Mer est assurée par plusieurs ressources.

La principale est constituée par le **Canal de Marseille** (ressource extra-communale) dont l'eau brute est traitée par la station de filtration de La Ciotat. Compte tenu de la capacité de la conduite d'adduction, le débit maximal disponible est de 65 l/s soit 234 m<sup>3</sup>/h.

La commune dispose également de trois autres ressources : le Canal de Provence (ressource extra-communale, origine Verdon) et les deux forages communaux.

### **Le réseau**

Le réservoir de la Madrague, alimenté par le Canal de Marseille, dessert les Lecques, le plan de la Mer et la Madrague.

Le réservoir de Gueyssard, alimenté par le Canal de Marseille, les puits communaux et éventuellement le Canal de Provence, dessert le centre-ville et les Samats.

Le réservoir des Clares dessert les Clares, Super Lecques et la route de Bandol.

Le réservoir de Port d'Alon, alimenté par pompage à partir du réservoir de la Madrague, dessert le quartier de Port d'Alon.

Le réservoir du Golf de Frégate, alimenté par pompage à partir du réservoir des Clares, dessert la ZAC du Golf de Frégate.

En 2015, 45 branchements nouveaux particuliers ont été réalisés par le délégataire sur la commune.

Le rendement du réseau de distribution des de 91,65 % en 2014, soit un indice de perte linéaire de 2,84 m<sup>3</sup>/km. Le volume total d'eau produit et distribué en 2014 est de **1 508 842 m<sup>3</sup>**.

Dans l'ensemble, même pendant les pointes estivales de consommation, il n'a pas été observé de déficience du le réseau.

### **Traitement**

L'eau issue du Canal de Marseille est traitée par la station de traitement de La Ciotat. La filière de traitement est constituée d'une décantation statique, d'une filtration sur sable et d'une chloration finale.

### **Qualité de la ressource**

D'après le rapport annuel 2015, l'eau des ressources communale est très minéralisée, très calcaire et très bicarbonaté et peu chargée en Nitrates.

Les concentrations en sulfates dans les forages sont conformes aux limites réglementaires (250 mg/l). Les concentrations en nitrates du forage du Puits Long dépassent régulièrement les limites réglementaires (50 mg/l).

L'eau des forages communaux est distribuée après mélange avec celle du Canal de Provence.

Paramètres	Valeur moyenne eau Mé- lange Forage Baumelle 1 et 2	Arrêté du 11 janvier 2007
Oxygène dissous mg/l	-	
Turbidité NFU	0,4	
pH	-	6,5 < pH < 9 <sup>(1)</sup>
Conductivité à 25°C µS/cm	-	< 1100 à 25°C <sup>(1)</sup>
CO <sub>2</sub> Libre mg/l	-	
Dureté (TH) en degré français	-	
Bicarbonates mg/l	0	
Calcium mg/l	185,3	
Magnésium mg/l	37,5	
Sodium mg/l	34,8	
Potassium mg/l	1,8	
Chlorures mg/l	55	< 250 <sup>(1)</sup>
Sulfates mg/l	293	< 250 <sup>(1)</sup>
Nitrates mg/l	17,6	< 50 <sup>(2)</sup>
Carbone Organique Total mg/l	0	
TAC	-	*F
<sup>(1)</sup> Référence de qualité <sup>(2)</sup> Limite de qualité		

L'eau des ressources extra-communales est minéralisée, calcaire, bicarbonatée, peu chargée en Nitrates.

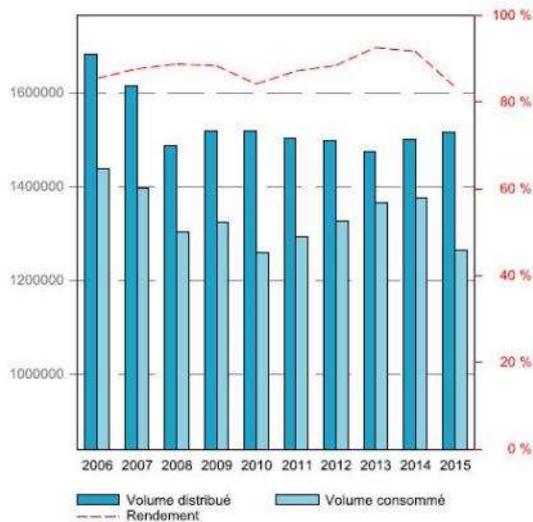
La surveillance de la qualité des eaux brutes du Canal de Marseille et du Canal de Provence est assurée par des capteurs automatiques et analyses de laboratoires effectuées sur des échantillons prélevés en différents points de l'adduction. Des prélèvements sont effectués régulièrement par le laboratoire de l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Une surveillance permanente de certaines caractéristiques de l'eau du canal de Marseille est assurée par des capteurs physico-chimiques et biologiques repartis en différents points de l'adduction. Ces capteurs sont reliés au contrôle centralisé de la Société des Eaux de Marseille à Marseille. En cas d'anomalie, un dispositif d'astreinte permet de mobiliser des agents d'exploitation et des agents de laboratoire afin d'opérer des vérifications complémentaires sur le terrain. En cas de pollution accidentelle, des dispositions sont prévues pour chaque cas de figure.

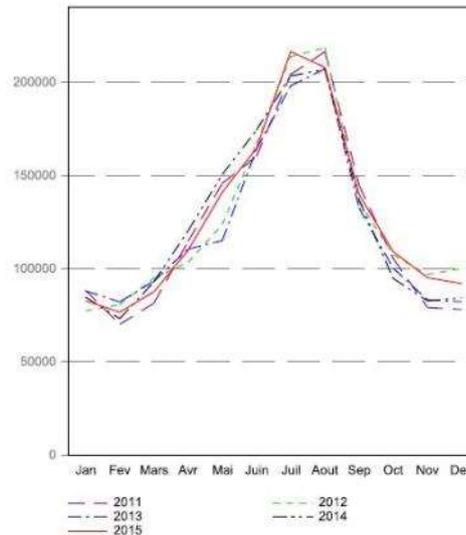
L'eau traitée et distribuée à Saint Cyr est analysée régulièrement par l'ARS sur 8 sites différents. **En 2015, 55 analyses ont été effectuées par l'ARS. Un dépassement de la norme bactériologique a été décelé le 15/06/15 sur le réservoir de la Madrague (Escherichia Coli : 1 UFC/100mL). Le prélèvement de contrôle effectué par le laboratoire de la Société des Eaux de Marseille du 18/06/15 n'a pas confirmé ce mauvais résultat.**

## Consommation

Évolution sur 10 ans des volumes distribués et consommés en m<sup>3</sup> /an



Evolution sur 10 ans des volumes distribués et consommés en m<sup>3</sup> /an



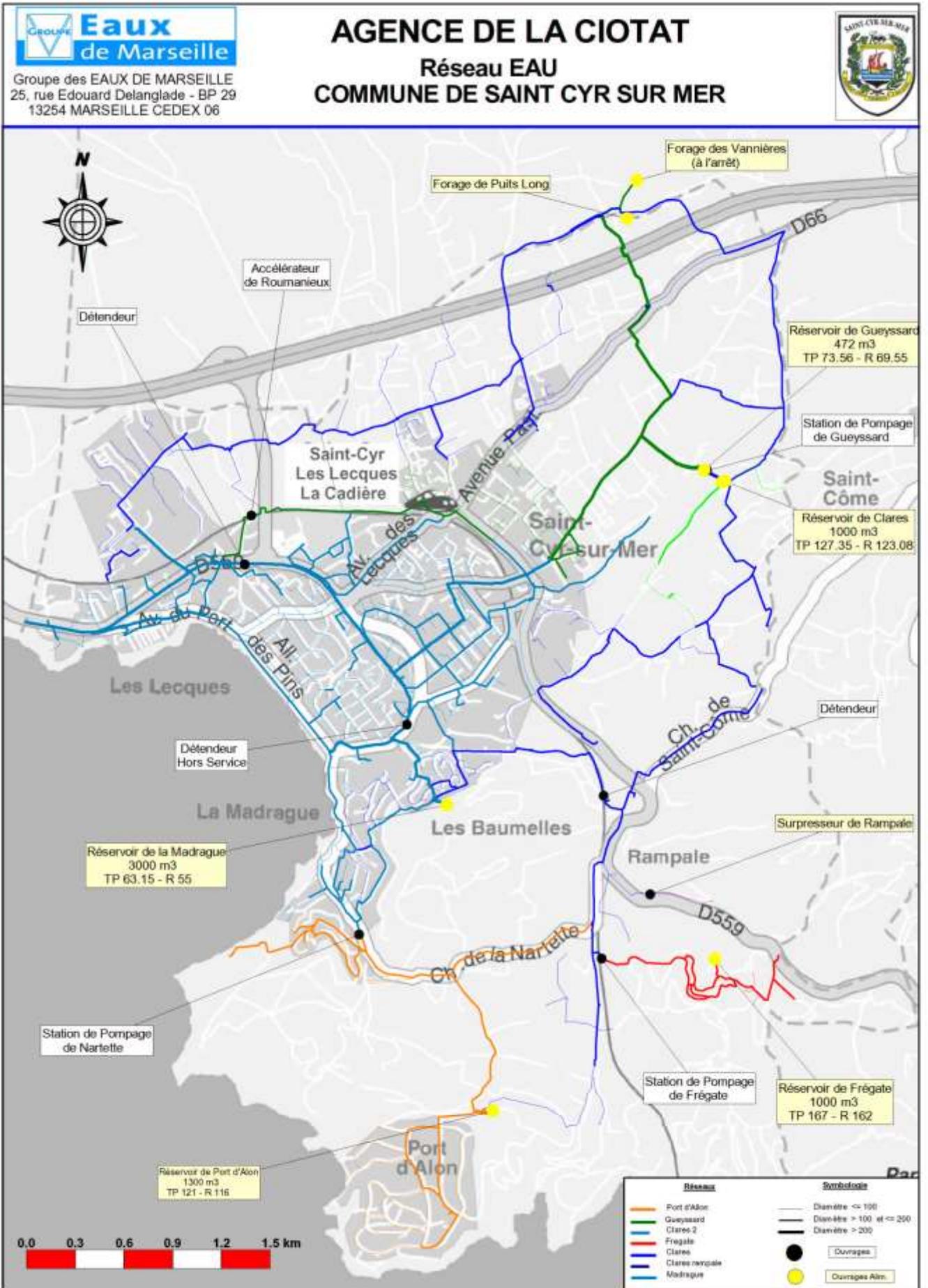
Comparaison sur 5 ans des volumes mensuels distribués en m<sup>3</sup>/mois

### Les travaux à prévoir en matière d'eau potable sur la commune à court et moyen terme (source : Rapport annuels 2015)

- Renforcement et sécurisation de l'alimentation du secteur de la Miolane ;
- Maillage de 2 antennes chemin Jacques Meyer ;
- Réservoir des Gueyssards : réhabilitation du génie civil
- Accélérateur de Roumanieu : pose de 85 ml de DN 100 mm et modification de l'installation de pompage
- CD66 : Réalisation prévisionnelle 2017. Remplacements de 1600 ml de fonte DN 60mm par DN 150 mm
- Ch. De la Péguière étendu : Réalisation prévisionnelle 2018. Pose de 950 ml de fonte DN 150 mm et dilatation de 500 ml de DN 80mm en DN 150 mm.
- Ch. Du Jass de david et CH. Cagueloup : Réalisation prévisionnelle 2018. Remplacement de 700 ml de DN 80 mm en DN 150 mm, et pose de 200 ml de DN 150 mm
- Bd. Ventre, Bd. Seillon et Av.Pasteur : Réalisation prévisionnelle 2019. Remplacement de 850 ml de canalisation fonte DN 80 mm par DN 200 mm
- Ch. De Port d'Alon : Réalisation prévisionnelle 2019. Remplacement de 1000 ml de canalisation 93-110 mm par fonte DN 150 mm
- Divers sites : Réalisation prévisionnelle 2020. Mise en place de la chloration relais d'ici 2020.
- Station de pompage Maréchal Juin : Réalisation prévisionnelle 2017. Renforcement et sécurisation de l'Etage de Gueyssards par la création d'un pompage
- Pompage des Gueyssards : Réalisation prévisionnelle 2017. Renforcement de la station de pompage des Gueyssards
- Réservoir des Clares : Réalisation prévisionnelle 2018. Construction d'une nouvelle cuve sur le site actuel

#### Constat et enjeux :

La distribution d'eau potable et le traitement des eaux usées sont efficaces. Si la qualité de l'eau du forage du Puits Long est toutefois limitée, notamment en taux de nitrates, elle est mélangée à celle du Canal de Provence et correspond aux normes en vigueur.



Source : rapport annuel de gestion de l' eau, 2010, Société des Eaux de Marseille

#### 4. L'ASSAINISSEMENT

La commune de Saint Cyr compte 12 000 habitants en 2011 à l'année (12 007 en 2013). Celle-ci peut atteindre 35 000 résidents pendant la période estivale.

Au 31 décembre 2014, 4170 ménages étaient abonnés au réseau d'assainissement collectif, soit 80,4% des ménages pour un réseau de près de 80Km.

1015 habitations sont en assainissement individuel.

Le total des volumes collectés en 2014 est de 808773 m3.

La gestion des eaux usées est assurée par la Société des Eaux de Marseille, dans le cadre d'un contrat d'affermage.

##### a. INFRASTRUCTURES

La longueur totale du réseau communal est de **79,469 km** (61,222 km de collecteurs + 18,247 km de raccordements). Celui-ci est de type séparatif. Cependant, en période de pluie, le débit augmente de manière sensible.

Les matériaux qui composent le réseau sont le béton et l'amiante ciment, dans les parties les plus anciennes, le PVC, dans les parties les plus récentes, et la fonte pour les plus gros collecteurs refoulement.

Sur les 61,244 km de collecteurs, 5,91 sont en fonte (soit 9,6% du réseau) et 48,103 en PVC (soit 78,5% du réseau).

Le réseau n'est pas équipé de déversoirs d'orage ; cependant, les postes de relevage sont équipés de surverses à l'exception du poste des 13 vents. Le réseau compte 5 postes de relevage des eaux usées :

	Capacité de pompage installée	Groupe électro-gène	Traitement sulfures	Transit des effluents via le poste	Classification pour ceux avec surverse	Milieu récepteur en cas de surverse
Madrague Port	2 + 1 secours x 340 m3/h	Oui	chlorure ferrique	90%	> 600 kg DBO5/j (1745 kg DBO5/j) Lame déversante avec sonde US	Mer (Vieux port des Lecques)
Lecques Plage	3 + 1 secours x 270 m3/h	Oui	chlorure ferrique	80%	> 600 kg DBO5/j (1553 kg DBO5/j) Débitmètre Doppler	Mer (plage)
ZAC du Plan de la Mer	2 x 130 m3/h	Oui	chlorure ferrique	10%	120 à 600 kg DBO5/j (194 kg DBO5/j) Comptage par contact niveau, débit estimé	Ruisseau le Dégoutant puis Mer
Lecques Port	1 + 1 secours x 60 m3/h	Non				Surverse obturée lors de la réfection du poste en 2013
Madrague 13 vents	2 x 40 m3/h	Oui				

Le fonctionnement des installations est contrôlé par des équipements de télégestion reliés au centre de supervision générale de la Société des Eaux de Marseille situé à Marseille.

La collectivité dispose d'une station d'épuration, située à la Pointe Grenier. Celle-ci, d'une capacité de 35 000 EH a été mise en exploitation en 2010.

Depuis 2007, la commune a réalisé de nombreux travaux d'entretien (curages préventifs) et a procédé au renouvellement et à l'entretien des équipements du réseau d'assainissement.

#### Travaux réalisés en 2013 et 2014

	Localisation relevage	Réalisé	Notable
2014	Lecques Port	<b>Refait à neuf</b>	Baisse significative des intrusions d'eau de mer
	Plan de la Mer	Renouvelé 2 pompes, barres guide et poires de niveau	
	Lecques plage	Renouvelé 1 pompe	
2013	Madrague Port	Renouvellement équipements pour l'injection de chlorure ferrique (mesure radar de niveau dans le poste, douche rince œil, poste dépotage, coffret pompes et 2 pompes d'injection et clapet)	
	Lecques plage	Renouvellement 2 pompes et dilatoflex associés Renouvellement clapet d'1 pompe	

#### Travaux réalisés en 2015 :

- PAE de La Miolane (terminés en Mai-Juin 2016) : desserte du secteur de la Miolane. En effet, l'extension du nombre de logements à la Miolane (+300 habitations) ne peut pas être prise en charge sur une partie du réseau déjà saturée. Il a été étudié en 2012 et prévu des déviations du réseau pour éviter ce tronçon et un renforcement de la capacité du relevage de Plan de la Mer avec aussi la création d'une unité de désodorisation.

#### Travaux réalisés en 2016 :

- Programme pluriannuel de mise aux normes du quartier des Lucquets (terminés en 2017)

#### Travaux réalisés à partir de 2017 :

- Renforcement de la capacité de relevage du réseau du Plan de La Mer et création d'une unité de désodorisation
- Mise en conformité des installations de prétraitement de l'aire de carénage de la Madrague et du Nouveau Port (présence d'huiles et hydrocarbures)
- Renouvellement de 670 ml de collecteur DN150 par du DN200 au Boulevard Ventre et Seillon (travaux conjoints renouvellement AEP)

Aujourd'hui, le fonctionnement du réseau est correct et il n'y a pas de plaintes de débordements du réseau de la part des riverains. Dans l'ensemble, il y a peu d'anomalies de raccordement de réseau.



## b. LA STATION D'ÉPURATION DE SAINT CYR

### i. Fonctionnement

En 2009, la commune de Saint-Cyr sur Mer s'est engagée dans une démarche d'extension et de mise en conformité.

Les eaux usées subissent le traitement suivant :

- **Relevage et prétraitement** : le dégrillage des affluents est assuré par deux Rotoscreen de 3mm. Ils sont ensuite dirigés vers un bassin tampon de 500 m<sup>3</sup> qui permettra de stocker le surplus de débit en temps de pluie. L'effluent est ensuite dessablé et déshuilés dans un ouvrage circulaire équipé d'un aérateur immergé qui permet par l'insufflation de fines bulles de faire flotter les graisses. Celles-ci sont récupérées par un racleur de surface, stockées puis traitées dans un réacteur biologique. Les sables sont pompés et évacués dans une benne fermée.
- **Traitement physico-chimique des eaux** : le conditionnement des eaux est réalisé dans 3 bassins équipés d'agitateurs. La chaux est actuellement injectée à l'arrivée des effluents et le chlorure ferrique au niveau du 2<sup>ème</sup> bassin. Ces réactifs permettent la coagulation de substances colloïdales pour en faire un floc décantable. Le polymère est injecté au niveau du 3<sup>ème</sup> bassin, il permet le grossissement du floc. Les eaux transitent ensuite vers le décanteur lamellaire qui permet la séparation de l'eau traitée et du floc. L'eau traitée part en surverse vers un canal de comptage équipé d'un débitmètre.
- **Traitement biologique des eaux** : L'effluent passe ensuite par quatre biofiltres qui permettent l'abattement de la pollution carbonée. L'effluent passe ensuite par quatre biofiltres qui permettent l'abattement de la pollution carbonée.
- **Traitement des boues décantées** : les boues sont soutirées par 2 pompes, pour être stockées dans un bassin circulaire de 9 m de diamètre. Les boues épaissies sont soutirées par 1 pompe à débit variable. Elles sont floculées (injection de polymère) puis déshydratées mécaniquement sur une centrifugeuse. Elles sont ensuite évacuées par une gavopompe dans des bennes de stockage.

La station d'épuration permet le traitement des eaux usées sans bruit ni odeurs grâce à l'isolation et le confinement des ouvrages.

Étant située au cœur d'un site classé, les dimensions d'intégration paysagère ont été prises en compte dans l'implantation de la station.

### ii. Charge des pollutions traitées et qualité du traitement

Le niveau de rejet a été défini par l'Arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2007.

Paramètres	concentration maximale moyen 24 h	rendement maximal moyen 24 h	Valeurs rédhibitoires moyen 24 h en mg/l
DCO	125 mg/l	75 %	250 mg/l
DBO <sub>5</sub>	25 mg/l	80 %	50 mg/l
MEST	35 mg/l	90 %	85 mg/l

#### Suivi de la charge organique à traiter en entrée de station

Par temps sec et périodes pluvieuses confondus, l'analyse des valeurs montre que:

	2012	2013	2014
50% du temps	< 10 640 EH (30% du nominal)	< 10 903 EH (31% du nominal)	< 8 901 EH (25% du nominal)
95% du temps	< 19 136 EH (55% du nominal)	< 18 955 EH (54% du nominal)	< 14 451 EH (41% du nominal)

La station s'avère donc globalement à mi-charge organique.

### Suivi de la charge moyenne de la semaine la plus chargée

Il s'avère que la période de pointe correspond à la période estivale.

	2012	2013	2014	2015
<b>Semaine max</b>	06/06 au 12/08	31/07 au 06/08	11/07 au 17/07	16/08 au 22/08
<b>DBO5 (kg/j)</b>	1 314	1 297	916	1 042
<b>DCO (kg/j)</b>	2 653	2 904	2 100	2 539
<b>MES (kg/j)</b>	1 025	1 383	912	894
<b>EH (suivant DBO5)</b>	21 893 EH	21 624 EH	15 265 EH	17 366 EH
<b>% capacité atteinte</b>	63%	62%	44%	50%
<b>EH (suivant DCO)</b>	22 108 EH	<b>24 200 EH</b>	17 500 EH	21 158 EH
<b>% capacité atteinte</b>	63%	<b>69%</b>	50%	60%

En retenant le paramètre limitant qui est la DCO, en pleine saison, à pleine charge la station reçoit 70 % de sa capacité nominale sur la semaine la plus chargée.

### Indice de conformité du système de traitement des rejets :

Conformité du système de traitement à l'arrêté préfectoral (s'il existe) 0 = non conforme, 1 = conforme

Valeur (1) : Indice de conformité des rejets (arrêté préfectoral)

	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur (1)	1	1	1	1	1
Résultat	1	1	1	1	1

### Conformité des performances des équipements d'épuration :

(Nombre de bilans conformes / Nombre de bilans réalisés) x 100

Valeur (1) : Nombre de bilans conformes

Valeur (2) : Nombre de bilans réalisés sur 24H

	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur (1)	43	52	50	52	52
Valeur (2)	53	52	52	52	52
Résultat	81	100	96	100	100

### Synthèse du fonctionnement actuel du système d'assainissement

Il y a peu de points noirs sur le réseau. La majorité des intrusions d'eau de mer a été supprimée du fait des travaux réalisés sur les postes de relevage ces dernières années.

En revanche, il y a des eaux parasites par temps de pluie.

**95% du temps la STEP fonctionne à 60% de son débit nominal.** En revanche par temps de pluie, elle est à 130% de sa capacité hydraulique (les volumes doublent, de 4 000 à 8000 m3/j).

iii. Capacité d'acceptation pour un développement démographique à moyen terme

En novembre 2015, une étude du système d'assainissement a été réalisée afin de connaître la capacité de la station à absorber le développement de la commune à moyen terme.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable de 2009 prévoit une évolution démographique :

- court et moyen terme: 300 logements à la Miolane + 450 logements diffus= 750 logements
- long terme : 750 logements supplémentaires.

Au total, l'évolution long terme donne une évolution de + 1500 logements.

Le développement étudié ici à moyen terme est + 1000 logements.

Calcul de la charge supplémentaire à collecter.

Le schéma directeur assainissement de 2009, prend le ratio 3,3 hab/log. On retiendra donc pour 1000 logements, 3300 habitants.

	Moyen terme	Focus Quartier Miolane
<b>Logements supplémentaires</b>	<b>+1000 log.</b>	<b>+300 log.</b>
<b>Equivalent-Habitants</b>	<b>3 300 EH</b>	<b>1 000 EH</b>
<b>Débit journalier*</b>	<b>500 m3/j</b>	<b>150 m3/j</b>
<b>Charge DBO5 (kg/j)*</b>	200	60
<b>Charge DCO (kg/j)*</b>	400	120
<b>Charge MES (kg/j)*</b>	300	90

Synthèse de la capacité de la station actuelle

	Capacité nominale	Situation sept. 2015 Pointe temps sec	Situation sept. 2015 Pointe pluie	Capacité restante Pointe temps sec	Capacité restante Temps pluie
<b>Equivalent-Habitants</b>	35 000 EH	24 500 EH		10 500 EH	
<b>Débit journalier</b>	5 250 m3/j	3 000 m3/j	8 500 m3/j	2 250 m3/j	0 m3/j
<b>Charge DBO5 (kg/j)</b>	2 100	1 400		700	
<b>Charge DCO (kg/j)</b>	4 200	2 950		1 250	
<b>Charge MES (kg/j)</b>	3 150	1 400		1 750	

**Conclusions sur l'acceptabilité de l'évolution à moyen terme**

En termes de charge organique, la station actuelle peut largement accepter l'évolution de la population à moyen terme qui correspond à 15% de charge organique, sans affecter son fonctionnement. Concernant l'acceptabilité hydraulique, par temps sec, une augmentation de +17% du débit actuel ne poserait pas de problèmes non plus.

**Zonage d'assainissement eaux usées :**

⇒ Conformément à l'article 35 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la détermination d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif a été définie.

La configuration du territoire a conduit à proposer des solutions d'assainissement non collectif pour les habitations diffuses et un raccordement au réseau d'assainissement pour l'habitat dense et proche du réseau.

Les zones qui resteront en assainissement non collectif correspondent aux anciennes zones NB du POS de: *Le Regard, Les Pradeaux, Le Peras, Pas de Lieutaud, Coudon, Le Chic, Alon Ouest, Rampale*. L'essentiel de ces zones est désormais classé au PLU en zone naturelle, à l'exception d'une partie du *Coudon* et des *Pradeaux* devenus zones urbaines (respectivement UC et UH).

L'habitat des zones agricoles et naturelles sera également en assainissement non collectif.

## 5. EAU PLUVIALE

La commune de Saint Cyr sur mer dispose d'un schéma directeur d'eau pluviale en date de janvier 1990.

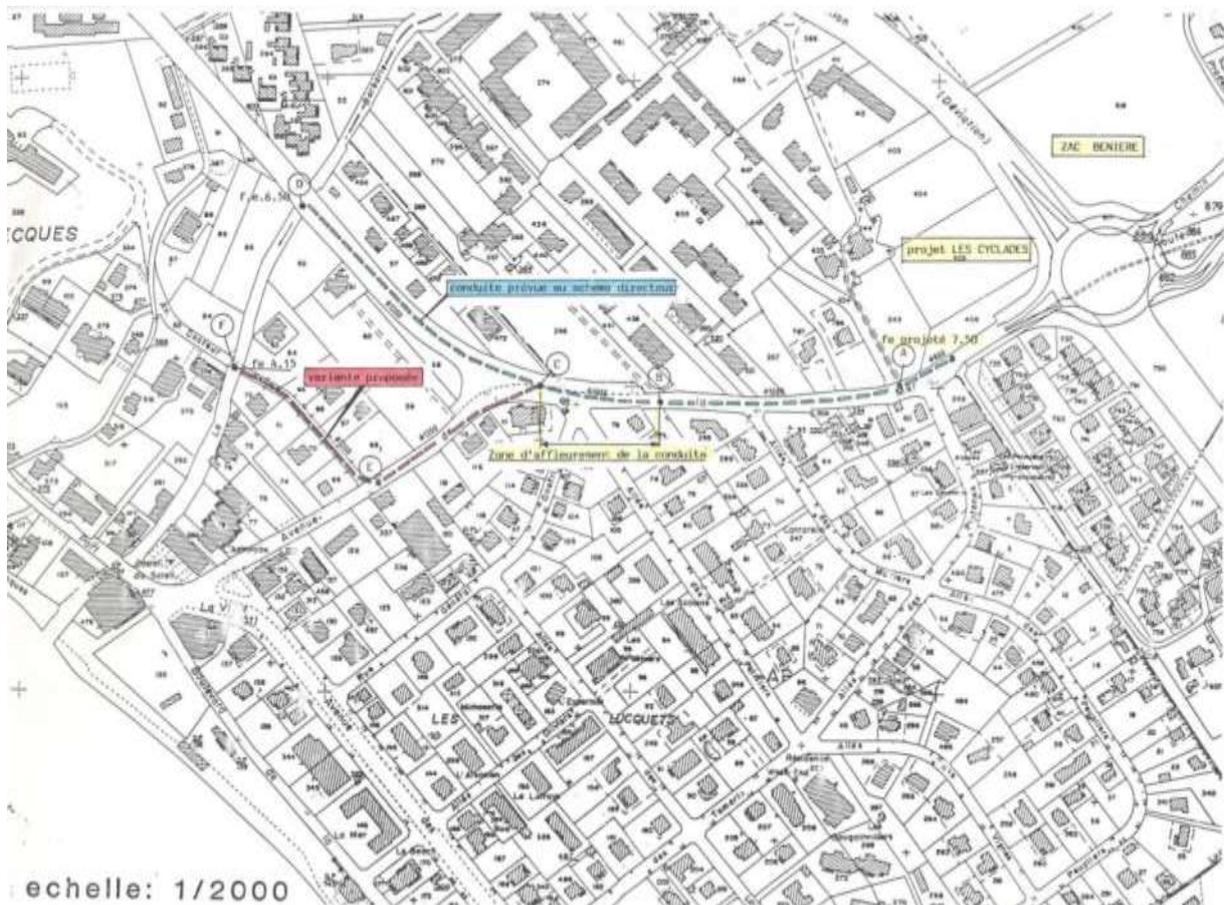
Depuis le 1 janvier 2016, la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles attribue au bloc communal une compétence exclusive et obligatoire relative à la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (Gemapi). **La Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, dans le cadre de son schéma de mutualisation a d'ores et déjà engagé une réflexion sur l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement à l'échelle intercommunale dans le cadre de sa compétence GEMAPI (séance du Conseil Communautaire du 04/04/2016).**

Néanmoins, certains secteurs de développement ont déjà fait l'objet d'études hydrologiques.

### Évacuation des eaux pluviales de l'ensemble immobilier « Les Cyclades »

Le secteur des Cyclades a fait l'objet d'une vérification du fil d'eau projeté pour l'évacuation des Eaux Pluviales de l'ensemble immobilier.

Le Schéma Directeur proposait, pour l'assainissement des eaux pluviales du secteur des Cyclades, le tracé A B C D (tracé bleu sur le plan ci-joint), avec rejet au point D, dans le ruisseau de la Barbarie. Néanmoins, après l'analyse des pentes moyennes, une variante du tracé était proposée. Celle-ci consistait à rejoindre le ruisseau de la Barbarie par l'avenue du Dr Seillon, à hauteur du "Petit Nice" (tracé A,B,C,E,F, du plan).



### **Étude hydraulique des bassins versants de la ZAC « Plan de la Mer »**

*Le périmètre de la ZAC « Plan de la Mer » est compris quasi intégralement dans la zone de lit majeur ordinaire de l'atlas des zones inondables (AZI). Or, l'Atlas des Zones Inondables ne tient pas compte des travaux d'aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC du Plan de La Mer.*

La Ville de Saint-Cyr a confié au BETEREM et à SUD AMENAGEMENT une mission dont l'objet était à la fois l'étude hydrologique des bassins versants de la ZAC Plan de la Mer avec le calcul des débits en différents points des ruisseaux pour T = 10 ans et T = 100 ans ainsi que les propositions d'aménagement permettant de mener à bien la future urbanisation de la "ZAC Plan de la Mer".

Sachant que les ruisseaux en place étaient insuffisants pour contenir la crue centennale, le but de l'étude était de proposer des aménagements qui mettraient hors d'eau la ZAC Plan de la Mer ainsi que l'aval pour une crue de période de retour T = 100 ans.

Compte tenu des simulations effectuées et des études déjà réalisées, il s'était avéré que :

- la ZAC Pas de Graine est en zone inondable pour la fréquence centennale. Les inondations étaient dues à la fois au sous calibrage du Dégouttant et du pont sous la D 559.
- la ZAC Plan de la Mer était en zone inondable pour la fréquence centennale.

### **Aménagements réalisés contre les crues centennales**

Afin de permettre l'urbanisation de la ZAC Plan de la Mer avec son débouché sur la mer, il a été convenu de recalibrer les ruisseaux aux abords et en aval de la ZAC Plan de la Mer.

Il a ainsi été réalisé le recalibrage:

- des tronçons TO à T4 (centre-ville) par un cadre de 5,00 x 2,40 (haut : 2,40)
- des tronçons T5 à T8 (ZAC Plan de la Mer) par un cadre de 4,00 x 2,40
- des tronçons T18, T19 (La Salle le long d la D.559) par un cadre de 3,50 x 1,30
- des tronçons T26, T27, T28 (St-Come) par un cadre de 2,50 x 1,30
- des tronçons T9, T10, T11 (Pas de Graine) par un cadre de 3.50 X 1,5

Ce recalibrage s'est effectuée sous la forme de busages qui ont permis d'augmenter significativement la capacité d'évacuation des réseaux des cours d'eau, avec des débits de fuite supérieurs aux débits liés au ruissellement.

### **Expertise hydrogéologique de terrain « Les Cartelliers »**

En vue d'un projet de lotissement sur le terrain des Cartelliers, le bureau GEOEXPERTISE a réalisé en octobre 2013 une étude hydro-géologique afin de s'assurer de la faisabilité du projet et a fourni des spécifications techniques et des précautions à prendre pour se prémunir du risque de ruissellement.

L'étude fait ressortir les données suivantes :

- le terrain occupe le fond du vallon de Saint Côme et est traversé par le ruisseau du même nom.
- Le ruisseau est aménagé et protégé par deux berges façonnées en digues, pas toujours symétriques
- Un pont en béton armé enjambe le ruisseau au milieu de son parcours
- La profondeur du fossé oscille autour de 2 mètres



Les pentes du bassin versant sont inférieures à la pente critique de 3% (au-dessous de cette valeur, le cours d'eau s'adapte au relief et ne modifie pas son lit. Ce qui est le cas de Saint Côme, qui, le long de son trajet, présente des courbes très prononcées. Cette morphologie indique l'absence, à l'échelle de l'histoire géologique récente, de crues dévastatrices.

Recommandations :

- Maintenance du fossé et des berges et conservation de leur bon état ;
- Entretien et curage du ruisseau ;
- Renforcer les levées des berges, notamment en aval du pont ;
- Respecter dans tous les cas la surface utile du fossé (4m<sup>2</sup>) et sa profondeur moyenne (2m) ;
- Réaliser un bassin de rétention ou d'infiltration, dans le cadre du lotissement ou d'autres aménagements ;
- Les bâtiments futurs devront être ceinturés par un drain périphérique à fond de fouilles (tuyau de 100 mm type tuyau d'assainissement) ;
- Le drain devra avoir une pente régulière d'au moins 10 millièmes vers l'aval.

### **Étude hydraulique des lieudits « La Miolane » et « La Mûre »**

Sur le secteur d'étude, deux axes d'écoulement sont identifiés. Ils constituent les fonds de vallon des bassins versants n°1 (chemin du Sauvet) et n°2 (Chemin de la Miolane, Stade de la Miolane et bassin de rétention de la Miolane).

Le premier axe d'écoulement est situé au Nord de la bastide de la Miolane. Il traverse le chemin du Sauvet au niveau du chemin d'accès à la bastide de la Miolane, puis s'écoule dans le fond de thalweg situé à l'Est du chemin du Sauvet.

Le deuxième axe d'écoulement draine le bassin versant n°2 et traverse la partie Ouest de la zone d'étude en s'écoulant de part et d'autre du stade de la Miolane.

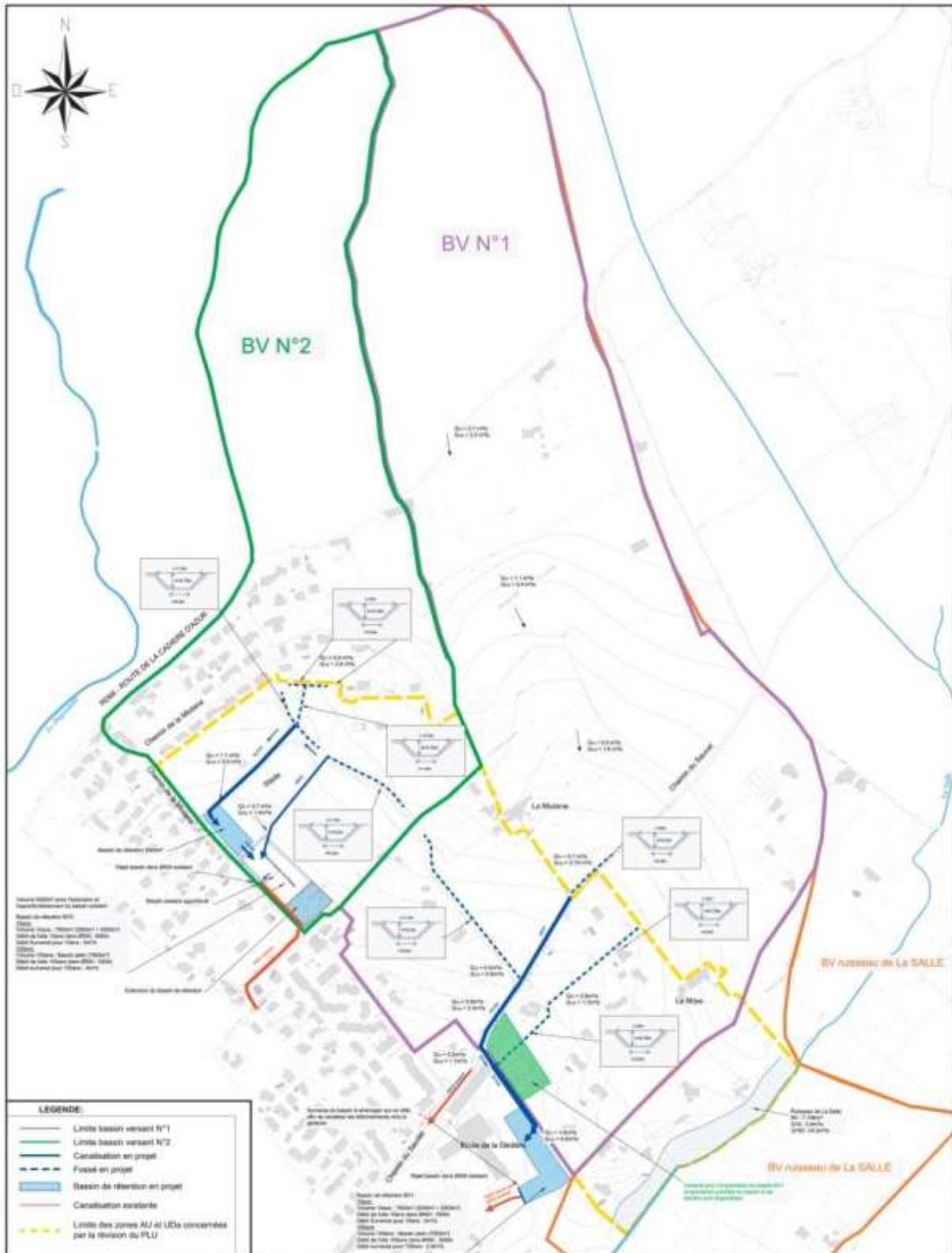
Les deux axes d'écoulement convergent vers le bassin de rétention existant. En entrée du bassin de rétention de la Miolane, les débits de pointe atteignent 1,8 m<sup>3</sup>/s en décennal et 5,0 m<sup>3</sup>/s en centennal. Lors d'un événement important (dès l'occurrence 10 ans), le volume du bassin de rétention actuel avant débordement (à la cote 33,17 mNGF) est d'environ 2 000 m<sup>3</sup>.

L'urbanisation du secteur de La Miolane va augmenter l'imperméabilisation des terrains et donc en conséquence les débits de pointe lors des précipitations. Des aménagements ont été réalisés pour, d'une part, réduire l'emprise des zones d'écoulement et collecter les écoulements dans des fossés ou des canalisations, et, d'autre part, pour garantir à l'aval des zones qu'il est prévu d'urbaniser une non aggravation des inondations.

Les mesures proposées pour réduire l'emprise de la zone de débordement sur la zone d'étude sont :

- la création de fossés de collecte des eaux en amont de la zone
- la création d'un réseau de fossé ou de canalisation permettant de capter et de canaliser les eaux pluviales ou de les transférer sans débordement vers des bassins de rétention,
- l'aménagement de bassins de rétention en amont des rejets dans le réseau pluvial communal afin de réguler les débits rejetés et de ne pas aggraver les inondations en aval.
- l'aménagement d'ouvrages de rétention sur chaque projet (Réglementation)

Les aménagements relatifs à l'assainissement pluvial programmés dans le cadre du PAE ont été achevés en mai 2016.



Gestion des eaux usées préconisée par l'étude hydraulique du quartier (Source : Egis Eau)

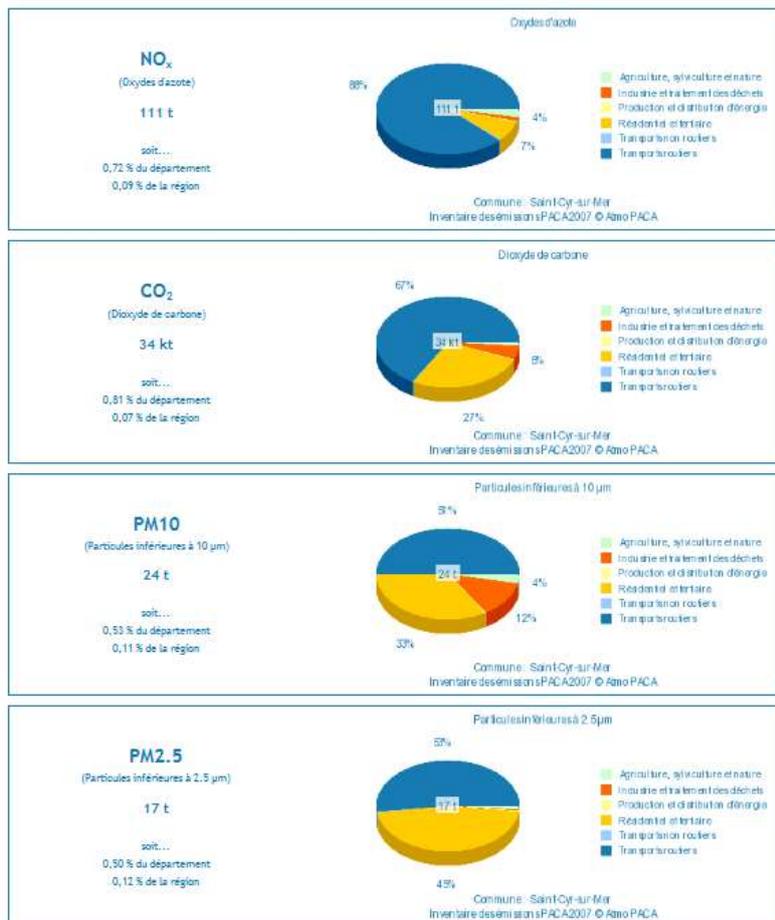
(Etude octobre 2009)

## 6. UN MANQUE DE DONNEES SUR LA QUALITE DE L'AIR

La loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 rappelle le droit de chacun à respirer un air sain. Elle fixe des objectifs généraux de qualité de l'air.

Cette politique se décline à l'échelle régionale et locale. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) détermine les objectifs de surveillance de la qualité de l'air et de réduction des émissions polluantes, qu'elles soient d'origine industrielle ou automobile.

La région PACA, est le territoire français le plus touché par la pollution à l'ozone. Ceci s'explique par un grand nombre de jours d'ensoleillement et une fréquentation estivale intense. Dans la région, 3 950 000 habitants sont exposés au dépassement de la valeur cible à l'ozone, indicateur d'une pollution chronique.



Atmo PACA | 2009

Concernant la qualité de l'Air sur le territoire de Saint-Cyr sur Mer, les stations de mesures les plus proches sont celles de Toulon et de La Seyne-sur-Mer. La distance à ces stations ne rend pas pertinente les données à l'échelle de la commune. Les données ne sont donc pas représentatives.

Seules des données concernant la part des différentes activités dans les émissions de polluants sont disponibles à l'échelle communale (base de données Emiprox, cf. tableau). Elles mettent en avant que la plus grande part des émissions de polluants de la commune des Saint-Cyr sur Mer est due au transport routier. Cette nette prédominance peut s'expliquer par la présence de l'autoroute sur le territoire et aussi par le réseau départemental dense qui longe la côte.

En seconde position, c'est le secteur « résidentiel et tertiaire » qui émet le plus de polluants. Ce secteur regroupe les émissions liées au fonctionnement des bâtiments (chauffage, eau chaude, appareils électriques...).

## 7. LA GESTION DE L'ÉNERGIE

### a. CONTEXTE CLIMATIQUE

La commune bénéficie d'un climat typiquement méditerranéen caractérisé par :

- Des étés chauds et secs, et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable (plus de 2 759 heures par an, soit environ 310 jours) et des températures agréables.
- Des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes, et parfois violentes.
- Sur le plan pluviométrique, le nombre de jours de précipitation reste faible (moyenne de 59 jours par an, correspondant à 750 mm).
- La présence du Mistral, vent dominant orienté Nord-Ouest, froid et sec, actif plus de 100 jours par an, principalement en hiver, et participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé. Il peut être très violent sur la façade maritime.
- Des écarts thermiques importants, tant saisonniers que journaliers.

D'une manière générale, les caractéristiques climatiques locales offrent un cadre de vie agréable pour les habitants et représentent un atout en termes de potentiel touristique, étalé sur les quatre saisons.

Cependant, les pluies, très violentes, peuvent entraîner des inondations sur certains secteurs de la commune, et d'autre part aggraver le risque de mouvement de terrain. Le mistral, favorise la propagation des incendies lors de la période estivale.

### b. CONTEXTE ADMINISTRATIF

En Août 2009 la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été adoptée. Pour la mettre en application, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

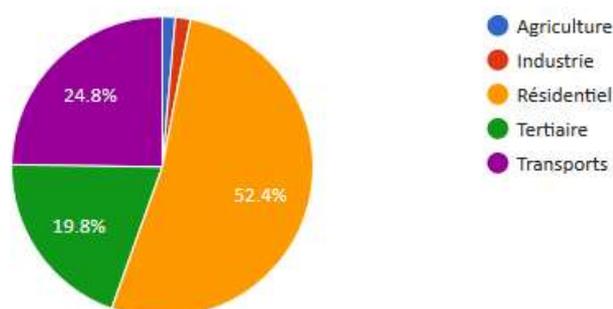
Cet article plaçant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités : « Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques [...] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

### c. LES BESOINS ÉNERGETIQUES DE LA VILLE DE SAINT CYR SUR MER

Sur la commune de Saint Cyr sur Mer, le secteur résidentiel est le plus gourmand en énergie puisqu'il regroupe à lui seul 52,4 % des consommations énergétiques en 2010. Les consommations de ce secteur sont liées aux besoins énergétiques des habitants : chauffage, eau chaude sanitaire, électricité spécifique (appareils électriques),....

Arrivent en deuxième position les secteurs des transports (24.8%) et le tertiaire (19.8%).

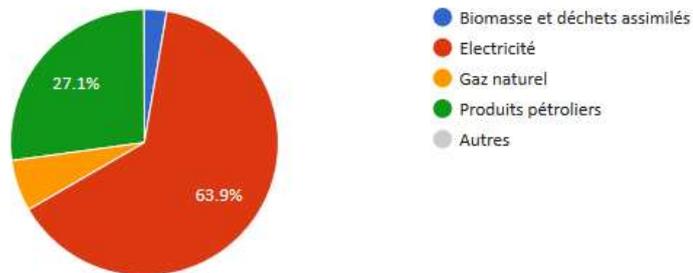
Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie\_primaire\_tep



Consommation énergétique par secteur d'activité (source Energ'air PACA)

L'électricité (63,9%) et les produits pétroliers (27,1%) sont les sources d'énergies les plus utilisées sur la commune consommant respectivement 16 885 tep/an et 7 154 tep/an.

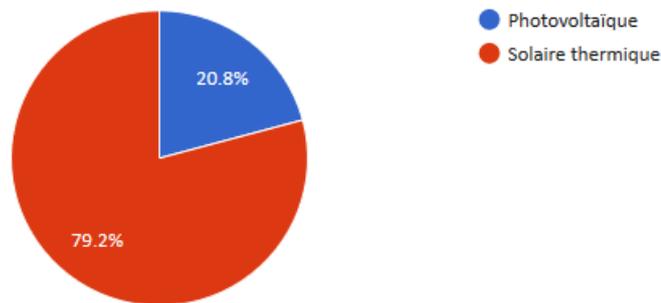
Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie\_primaire\_tep



**d. Potentiel en énergie renouvelable**

La commune produit deux type d'énergies renouvelables : photovoltaïque (électricité) pour 20,8% et solaire thermique pour 79,2%.

Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie\_primaire\_tep



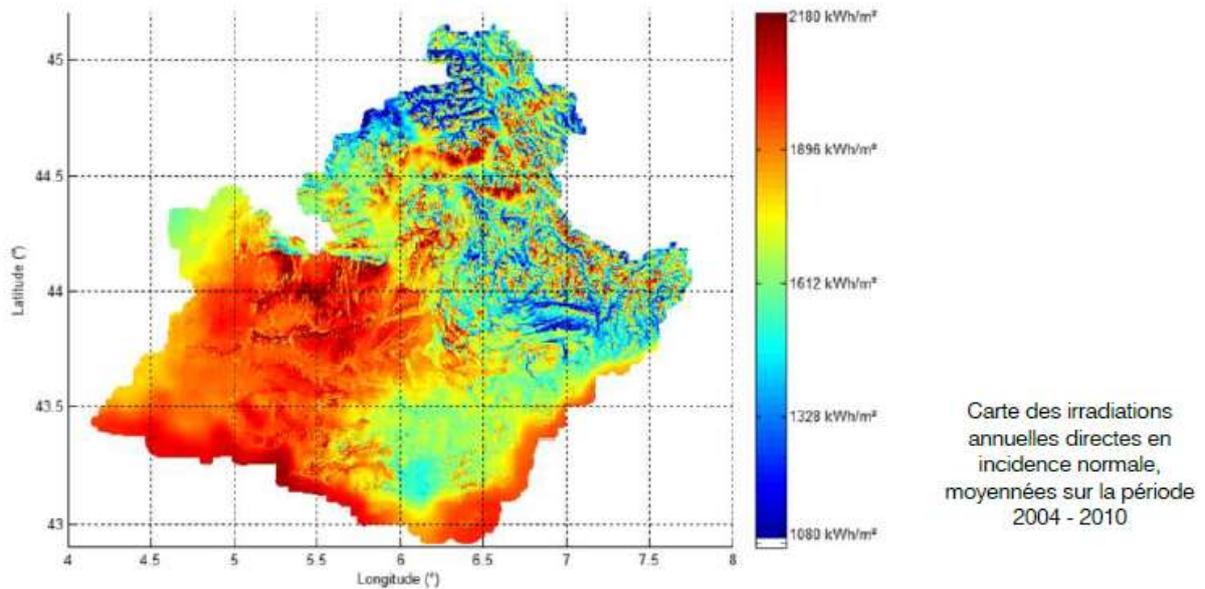
Eolien : un fort potentiel

Le potentiel éolien de la commune est très bon, cependant une succession de protections maintient le caractère naturel de la commune (Natura 2000) empêche l'implantation d'éolienne.



Potentiel éolien (source géoportail)

Solaire : une région propice

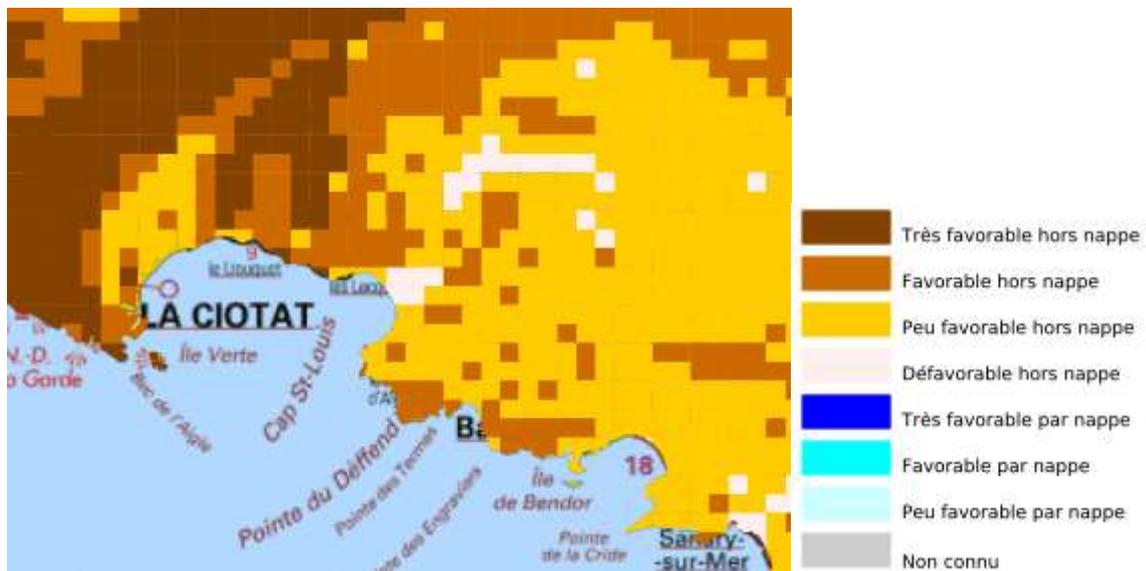


Saint Cyr-sur-mer st l’une des villes les plus ensoleillées du Var. Elle bénéficie d’un réel potentiel en termes de production d’énergie renouvelable photovoltaïque. Cela peut se décliner sous la forme de parc photovoltaïque ou de production particulière.

Géothermie

La Nord de la commune présente un potentiel favorable hors nappe. Le reste de la commune possède un potentiel géothermique peu favorable hors nappe.

Ce potentiel n’est, pour le moment, pas exploité.



*Etat du potentiel géothermique (source : géothermie perspective)*

La géothermie avec captage sur nappe phréatique consiste à prélever des calories, et donc de la chaleur, au niveau d'une nappe d'eau souterraine.

En général, les nappes phréatiques La géothermie avec captage sur nappe phréatique consiste à prélever des calories, et donc de la chaleur, au niveau d'une nappe d'eau souterraine.

En général, les nappes phréatiques sont à une température constante d'environ 12°C, et se situent à une profondeur comprise entre 10 et 20m. sont à une température constante d'environ 12°C, et se situent à une profondeur comprise entre 10 et 20m.

***e. Des efforts pour réduire les consommations et développer les énergies renouvelables***

La commune de Saint Cyr sur mer est à l'origine de plusieurs initiatives afin de répondre aux enjeux du Grenelle de l'Environnement. Elle accompagne notamment les habitants dans leur actions et leur comportement vis-à-vis des économies d'énergies et favorise le recours aux énergies renouvelables, plus particulièrement le solaire thermique, particulièrement adapté à la région.

La commune impose une Consommation d'Energie Primaire maximale de -10% pour toutes constructions neuves, ce qui est plus restrictif que la RT2012.

Dans son projet de PLU, elle favorise le renouvellement urbain autour du centre ancien et de la gare (quartier de Pradeaux Gare) permettant ainsi une densification et un accès à tous les services et transports en commun (gare, réseau bus, commerce, écoles, ...).

Un Agenda 21 est en cours de réalisation sur la commune. Il s'agit d'un programme d'actions concrètes qui vise à concilier le développement économique et social de Saint Cyr sur Mer avec les préoccupations environnementales.

## 8. UNE GESTION DES DECHETS MUTUALISEE

Depuis 2002, Saint-Cyr sur Mer fait partie de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume (CASSB), compétente en matière de collecte et de traitement des ordures ménagères et déchets assimilés.

### a. LA COLLECTE

Désormais, une régie intercommunale (CASSB) comptant 35 agents effectue la collecte des ordures ménagères sur la commune.

Les ordures sont ramassées **trois fois par semaine**.

Les déchets issus du tri sont collectés en points d'apport volontaire ou en "porte à porte" pour certains secteurs de la commune.

La **déchetterie intercommunale** de Saint-Cyr sur Mer est en activité depuis le 3 mars 2008 sur un terrain de 3500 m<sup>2</sup>, chemin du Valladou. Elle permet aux habitants, artisans et commerçants d'évacuer dans de bonnes conditions les déchets non collectés en porte à porte. Différents types d'ordure y sont collectés : bois, gravats, plâtres, pneumatiques de véhicules légers sans jante, verres plats, papiers et cartons, ferrailles, déchets verts, bouteilles en verre et en plastique, plastiques, objets mobiliers hors d'usage, déchets inertes provenant d'une activité professionnelle, déchets ménagers spéciaux (peintures, produits pâteux, radiographies, piles ménagères, phytosanitaires, désherbants, vernis, acides, solvants, hydrocarbures), fusées de détresse périmées, déchets verts.

### b. LE TRAITEMENT

Le traitement des déchets est réalisé par le SITTOMAT. Créé en 1979, ce Syndicat Intercommunal effectue le transport et le traitement des résidus ménagers au sein de l'aire toulonnaise. Il regroupe une ville, deux communautés de communes et une communauté d'agglomération : Sanary, Vallée du Gapeau, Sud Sainte Baume et Toulon Provence Méditerranée.

Le SITTOMAT est maître d'ouvrage de l'**Unité de Valorisation Énergétique de l'Escaillon**, située à Toulon, qui incinère les déchets de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume. L'UVE, d'une **capacité de traitement de 285 000 tonnes** permet à l'ensemble des déchets ménagers n'ayant pu faire l'objet d'une valorisation matière spécifique d'être valorisé sous forme énergétique.

Le processus de valorisation des énergies issue de la combustion des déchets ménagers est simple : par le biais de l'incinération, les déchets sont transformés en vapeur et permettent de produire de l'électricité pour alimenter les réseaux des villes alentours, et du chauffage pour les habitations. Depuis 2007, les déchets industriels banals et les déchets verts ne sont plus acceptés à l'Unité de Valorisation Énergétique ; ceci afin de réserver toute la capacité de traitement de l'UVE aux déchets ménagers.

Concernant les déchets verts, le SITTOMAT a mis en place un système de compostage. Les déchets verts peuvent ainsi être déposés par les habitants dans les différentes déchèteries du territoire. **De nombreux composteurs individuels ont été également attribués aux administrés** ; ces composteurs sont distribués gratuitement par les services communaux. Quant aux déchets verts provenant des services communaux, ils sont tous dirigés au **centre de compostage**. Les efforts se poursuivent aujourd'hui par le renforcement de ce dispositif afin de maintenir la priorité à ce procédé naturel de recyclage.

Les déchets ne faisant pas l'objet de valorisation ou de recyclage sont acheminés dans les 3 centres de stockage de déchets ultimes (Le Bausset, Pierrefeu et Bellegarde).

## 9. PAS DE SITES POTENTIELLEMENT POLLUES RECENSES

Sources : BASOLS et BASIAS

Il n'y a pas de sites ou sols recensés comme potentiellement pollués sur la commune de Saint-Cyr sur Mer (d'après les données BASIAS/BASOL). Cependant, 32 unités industrielles ou activités de services sont recensées sur le territoire.

Parmi ces sites nous pouvons distinguer quelques activités pouvant être source de pollution sur le territoire :

- dépôt de gaz ou combustibles (grande majorité des sites) ;
- extraction d'huile d'olives : sulfure de carbone ;
- garages ;
- stations-services.

## 10. LES NUISANCES SONORES

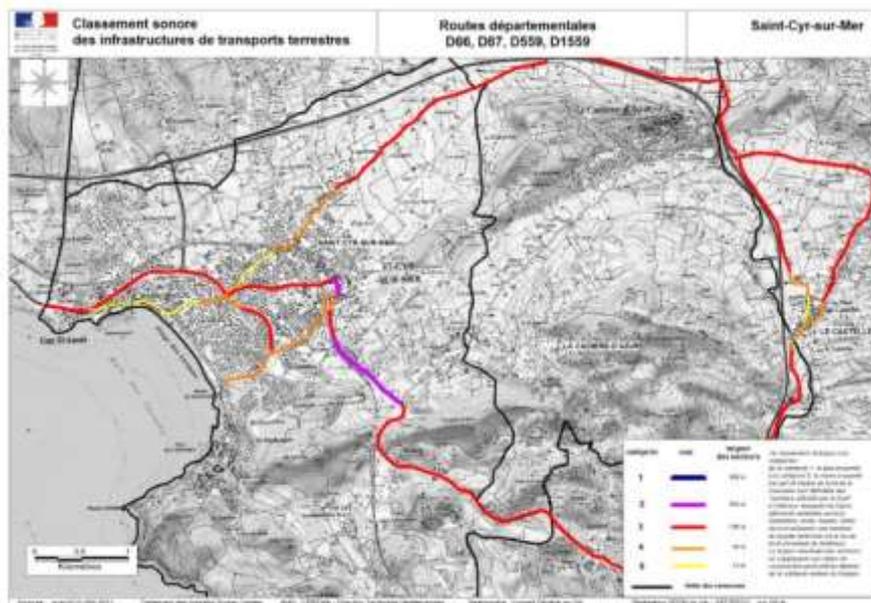
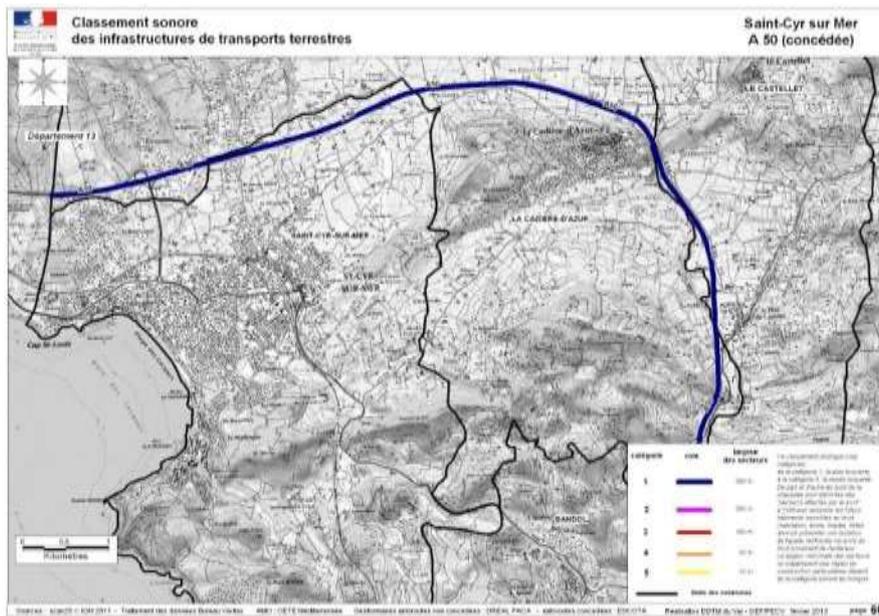
Les nuisances sonores sont très présentes sur la commune de Saint-Cyr sur Mer, de par la présence de nombreuses infrastructures routières d'importance : autoroute, routes départementales, voie de chemin de fer, ...

Les modalités de classement des grandes voiries sont réglementées par le décret du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres. Elles permettent de connaître la largeur maximale affectée par le bruit de chaque côté d'une infrastructure de transports, selon le principe suivant :

Catégorie de bruit	Niveau sonore de référence LAeq (5h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
Catégorie 1	L > 81	L > 76	d = 300 m
Catégorie 2	76 < L < ou = 81	71 < L < ou = 76	d = 250 m
Catégorie 3	70 < L < ou = 76	65 < L < ou = 71	d = 100 m
Catégorie 4	65 < L < ou = 70	60 < L < ou = 65	d = 30 m
Catégorie 5	60 < L < ou = 65	55 < L < ou = 60	d = 10 m

La cartographie des voies bruyantes terrestres a été établie par arrêtés préfectoraux de 2000 et 2001. Ainsi toutes les voies considérées comme bruyantes sur le territoire départemental ont été identifiées. Sur Saint-Cyr, quatre infrastructures sont recensées comme bruyantes :

Voie concernées	Niveau sonore de référence LAeq en dB (A)		Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale de la zone affectée par le bruit
	LAeq (22h-6h)	LAeq (6h-22h)		
Autoroute A50	$l > 81$	$l > 76$	1	300
Chemin de fer	$l > 81$	$l > 76$	1	300
D559	$70 < l < 81$	$65 < l < 76$	2 / 3	100
Echangeur autoroutier	$76 < l < 81$	$71 < l < 76$	3	100
D66	$65 < l < 76$	$60 < l < 71$	3/ 4	30



*Classement des voies bruyantes terrestres- Données SIG Var*

## VI. DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MULTIPLES

Un document d'information communale sur les risques naturels et technologiques a été élaboré par arrêté préfectoral en 1997. Il récence et cartographie les aléas présents sur la commune.

### 1. UN RISQUE FEUX DE FORET A CONSIDERER

Le caractère boisé de la commune et le climat méditerranéen entraînent un aléa feux de forêt sur une grande partie de la commune. Aucun PPR n'a été prescrit mais le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier du massif Sud Sainte Baume est en place.

Ce PIDAF couvre 6,45 % du territoire communal. Il indique que le nombre de feux de forêt sur le massif de la Sainte Baume est en diminution depuis 2004, passant de 20 à 6 entre 2004 et 2008 et restant stable entre 2008 et 2009. La commune de Saint-Cyr a subi un feu de forêt par an entre 2005 et 2007 et 2 en 2009. En 2009, l'un avait pour cause une activité de loisir d'un particulier et l'autre de la malveillance. Les surfaces brûlées restent relativement faibles : entre 0.01 et 0,6 ha.

Nombre d'éclosions	2004	2005	2006	2007	2008	2009	moyenne 2004-2009	moyenne 1993-2002
Signes	3	3		4	1	2	3,3	3,5
Le Castellet		4	1	1	0	0	2,3	3,4
La Cadière	1	3	4	1	2	0	1,8	1,9
Le Beausset		3	2	0	3	0	2,2	1,4
Evenos	3	0	0	2	0	2	1,2	1,1
St Cyr	0	1	1	1	0	2	0,8	1,1
Riboux	0	0	0	0	0	0	0,0	0,1
<b>Total CCSSB</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>11,7</b>	<b>12,5</b>

Surface brûlée	2004	2005	2006	2007	2008	2009	total 2004-2009	total 1993-2002
Le Castellet	0,584	0,1552	0,12	0,05	0	0	0,9	257,9
La Cadière	0,01	0,072	2,6642	1	0,13	0	3,9	47,1
Riboux	0	0	0	0	0	0	0,0	3,0
Signes	0,061	0,631	15,543	25,06	0,3	0,7	42,3	1,8
St Cyr	0	0,01	0,02	0,5	0	0,05	0,6	0,7
Le Beausset	8,3415	0,06	1,1	0	2,2	0	11,7	0,2
Evenos	16,003	0	0	3,03	0	0,25	19,3	0,1
<b>Total CCSSB</b>	<b>24,9995</b>	<b>0,9282</b>	<b>19,4472</b>	<b>28,64</b>	<b>2,63</b>	<b>1</b>	<b>122,6</b>	<b>310,8</b>

Ce risque couvre essentiellement la partie Sud de la commune, en raison de l'étroite imbrication entre les zones urbanisées diffuses et la forêt.

Mais la configuration orographique, avec la colline du Pigeonnier, celles du Collet Redon et de la Clare, permet de créer des barrières Sud-Ouest/Nord qui protègent les secteurs au Sud de cette ligne du Mistral.

Les poches agricoles interstitielles, en compartimentant les massifs forestiers, interviennent également dans la protection incendie en créant des « zones d'arrêt » à la propagation du feu.

L'entretien du couvert forestier, l'information et la sensibilisation des usagers des massifs mais aussi le maintien du rôle coupe-feu des zones agricoles sont autant d'éléments à prendre en considération pour réduire ce risque.

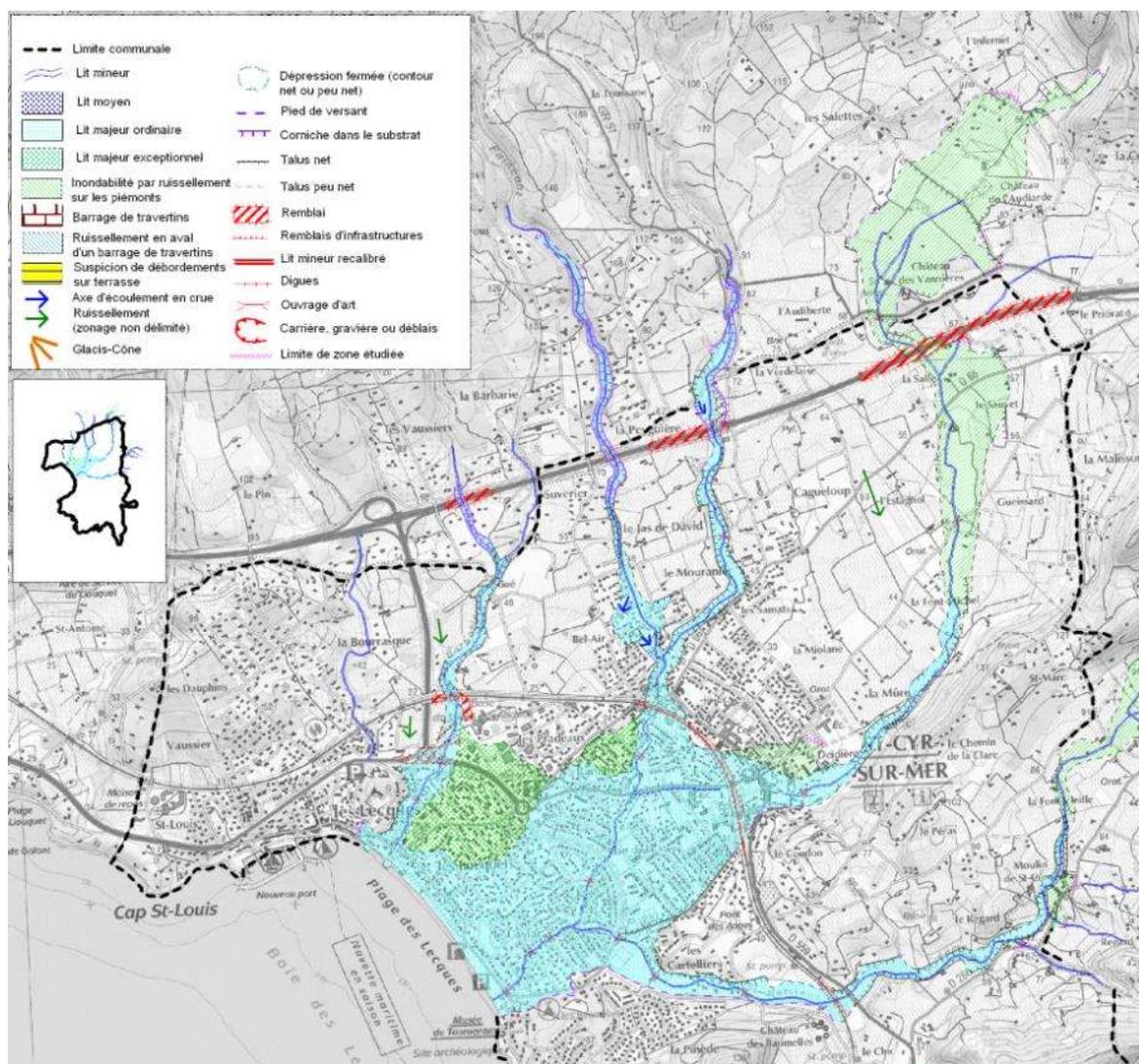
## 2. UN ALEA INONDATION A INTEGRER

Saint-Cyr sur Mer est, compte tenu de sa structure géomorphologique et topographique, organisée en une série de bassins versants qui dépassent les limites communales. Les risques inondation sur la commune sont générés par les cours d'eau intermittents, mais qui, soumis à de fortes précipitations concentrées sur les quelques mois d'hiver, sont l'objet de régimes torrentiels l'hiver et secs l'été : La Barbarie, Le Dégouttant et La Salle qui provoquent des crues de type ruissellement urbain.

Les zones sensibles de la commune sont : l'amont de la voie ferrée, Les Lecques, du confluent avec le Fainéant à la RD559, le lotissement amont exutoire en mer, la Deidière. Une partie de ces quartiers a été inondée en 1993.

Le maintien de la qualité des ripisylves est primordial tant pour la prévention des risques d'embâcles en cas de crues torrentielles, que pour la préservation de la qualité des eaux de baignades (toute éventuelle pollution étant déversée en mer dans un très bref laps de temps).

Aucun PPR inondation n'est prescrit sur la commune mais les zones sensibles sont répertoriées dans l'Atlas des zones inondables du Var. **Toutefois, les travaux réalisés depuis l'établissement de cette carte réduisent notablement l'aléa par la gestion de l'eau pluviale : bassin de rétention (La Miolane), cuvelage des ruisseaux, Opération du Plan de la Mer (cuvelage des ruisseaux, désinondabilisation)...**



Atlas des zones inondable du Var

### 3. LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Les mouvements de terrain sur la commune sont : des glissements des affaissements, des effondrements, des chutes de blocs ainsi que l'érosion marine.

À ce jour, 4 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (un du 24/12/1982, deux du 15/11/1983 et un du 19/10/1993) ont été émis sur le territoire communal.

Le territoire communal est soumis à un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain, approuvé le 29/10/1981.

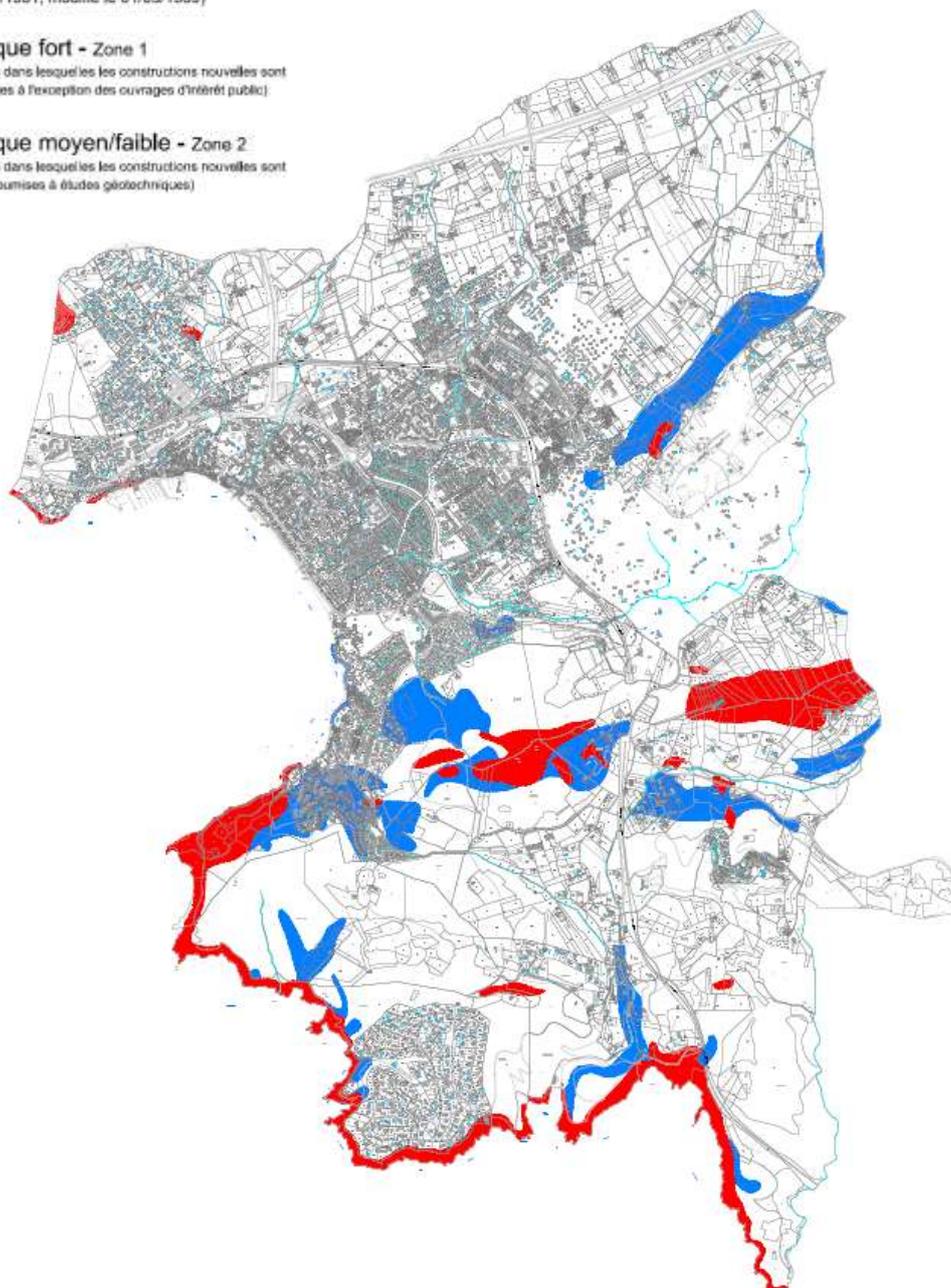
Ce phénomène, est renforcé par les ruissellements torrentiels survenant après de fortes pluies. Dans ces secteurs il y a lieu d'être vigilant lors de l'alternance de périodes de forte pluviométrie et de sécheresse intense ce qui pourrait conduire à des fissurations voir même à des déstabilisations de construction.

#### Plan d'exposition aux risques :

(arrêté préfectoral du 29/10/1981, modifié le 01/03/1989)

#### PPRmt retracé

-  **Risque fort - Zone 1**  
(zones dans lesquelles les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des ouvrages d'intérêt public)
-  **Risque moyen/faible - Zone 2**  
(zones dans lesquelles les constructions nouvelles sont soumises à études géotechniques)

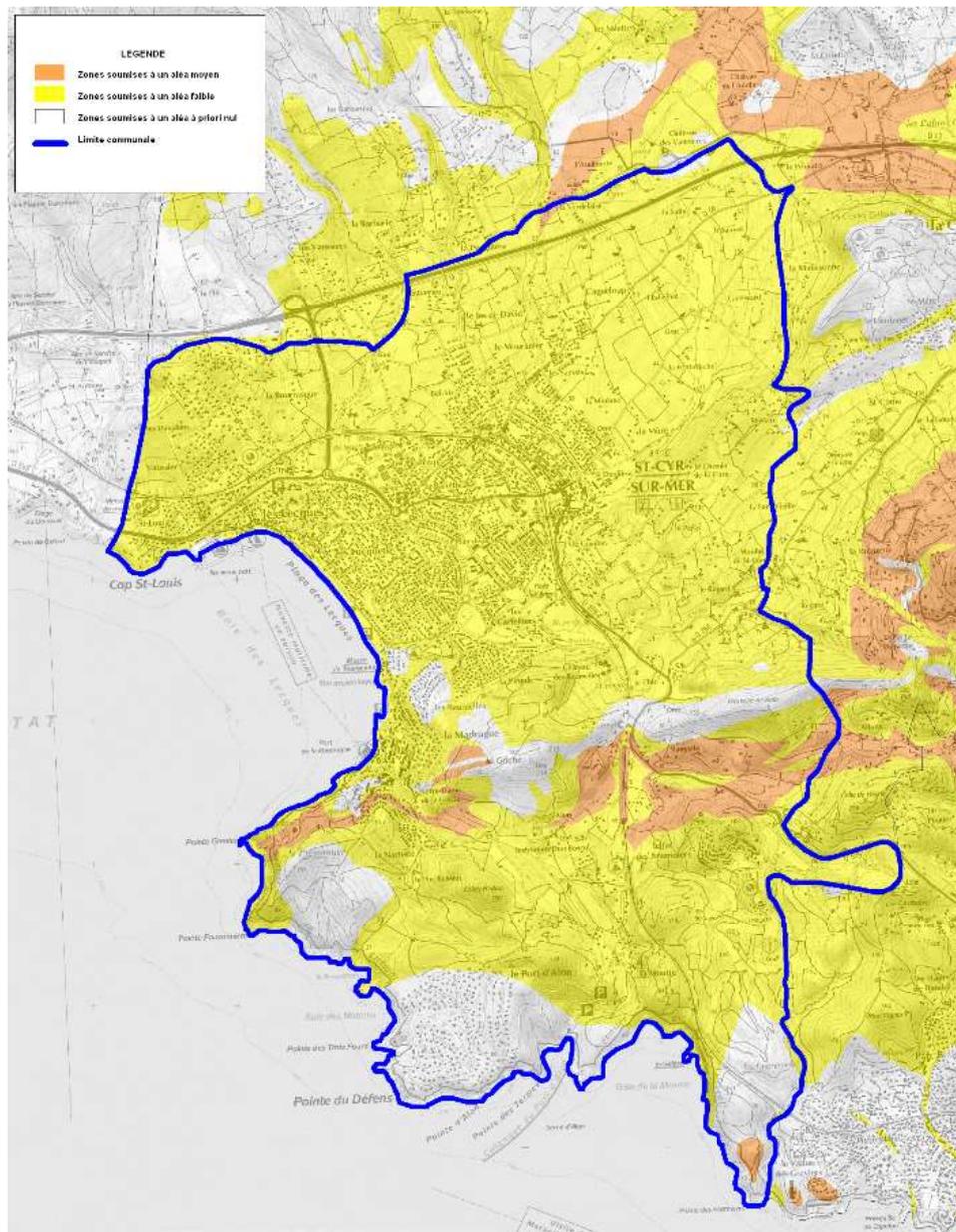


#### 4. ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

Sur la commune de Saint-Cyr, la quasi-totalité du territoire est couverte par un aléa faible, à l'exception de quelques versants au sud qui sont classées en aléa moyen.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



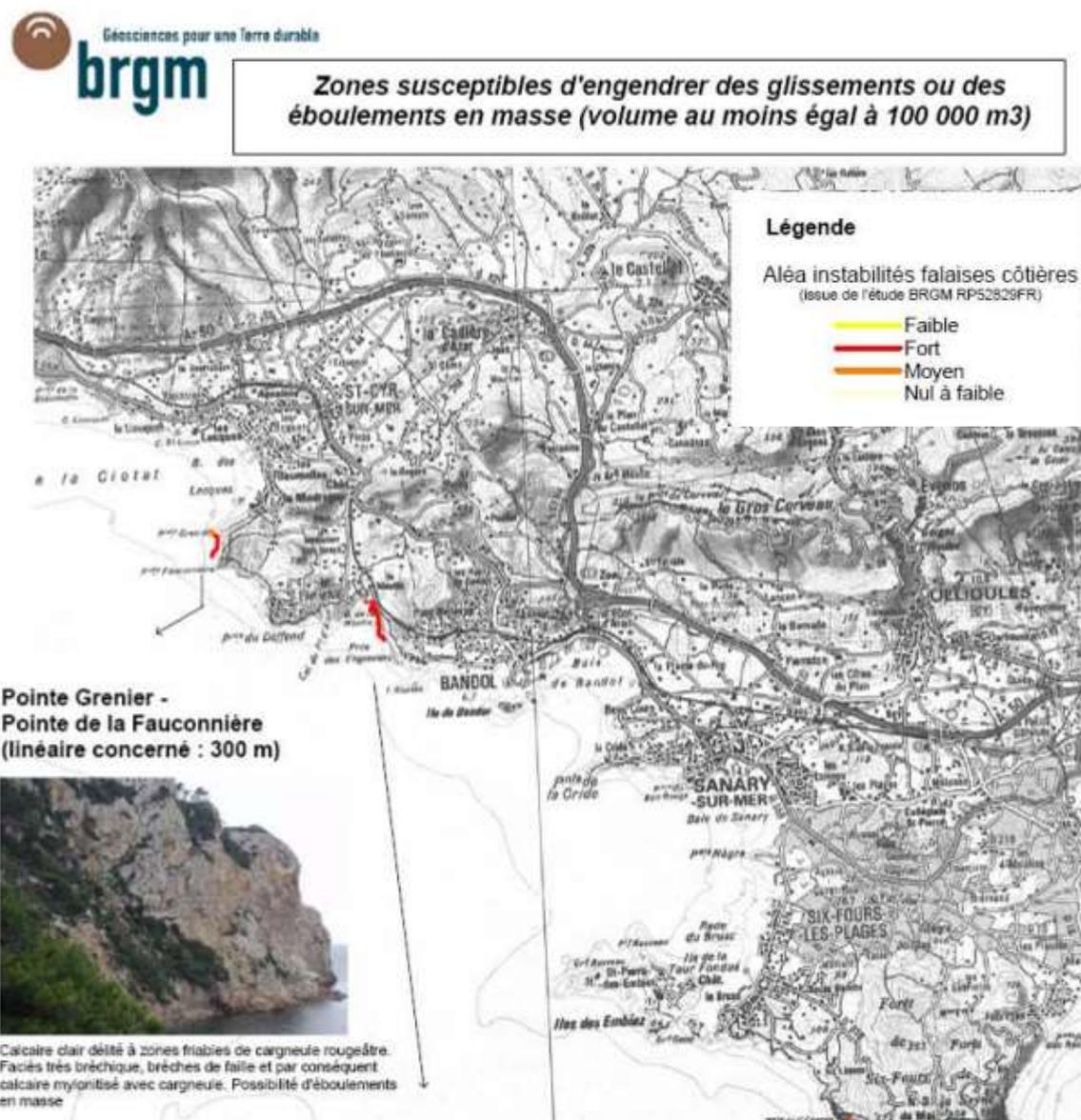
*Alea retrait et gonflement des Argiles*

## 5. LE RISQUE DE SUBMERSION LIE A L'INSTABILITE DES FALAISES COTIERES

Les mouvements de terrain que subissent les falaises côtières font partis des différents phénomènes susceptibles de générer un tsunami dans la mesure où la dimension de la masse éroulée est suffisante (plusieurs centaines de milliers de m<sup>3</sup>) et que la zone de réception du mouvement de terrain correspond à une zone immergée avec une tranche d'eau de plusieurs mètres d'épaisseur.

En ce qui concerne la région PACA, l'étude de l'aléa instabilités de falaises côtières réalisée par le BRGM en 2003 (Marçot et Mathon, 2003) est le document pris en référence pour cette partie du présent rapport. L'aléa instabilités de terrain y a été initialement évalué sur l'ensemble du linéaire côtier de la région, en quatre classes : nul à faible, faible, moyen, fort. Parmi les principaux types de mouvements de terrain, il s'agit de phénomènes éboulements, chutes de blocs et glissements de terrain. Ce phénomène est dû, à l'action des embruns et à la dynamique des houles qui sapent les falaises.

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est concernée par l'instabilité de la pointe Grenier, de la pointe de la Fauconnière et du Cap Saint Louis.



## 6. UN RISQUE SISMIQUE FAIBLE

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011. Saint-Cyr sur Mer se situe dans la **zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5)**.

Les nouveaux textes sont :

- Deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- Un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...)

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II	III	IV
Catégorie Bâtiments				
Règles en Zone 2	Aucune exigence		Eurocode 8	Eurocode 8

La conception des structures selon l'**Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

## 7. DES RISQUES INDUSTRIELS ET DE TRANSPORT DE MARCHANDISES DANGEREUSES IMPORTANTS

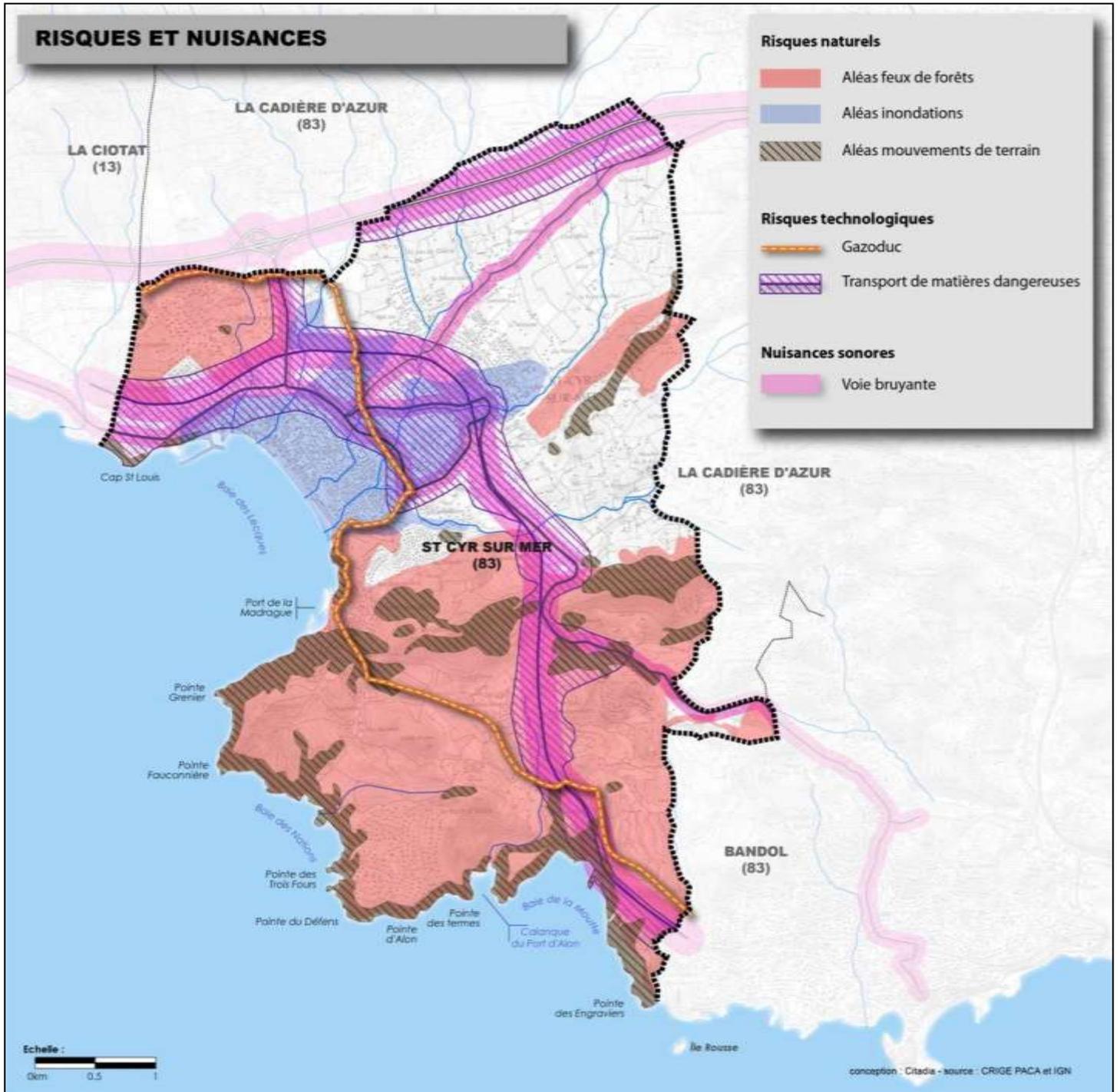
Le risque industriel sur la commune est représenté par le passage au travers du territoire communal d'un gazoduc.

Le risque de transport de matières dangereuses concerne les voies routières : A50 et RD 559, ainsi que la voie ferrée.

### Constat et enjeux :

La commune est soumise aux risques de feux de forêt, d'inondation, de submersion liée à l'instabilité des falaises côtières. Elle est également en zone de sismicité 2. Surtout, elle est exposée à des risques industriels et de transport de marchandises dangereuses importants.

Ces risques doivent être intégrés et pris en compte dans le développement urbain futur de la commune.



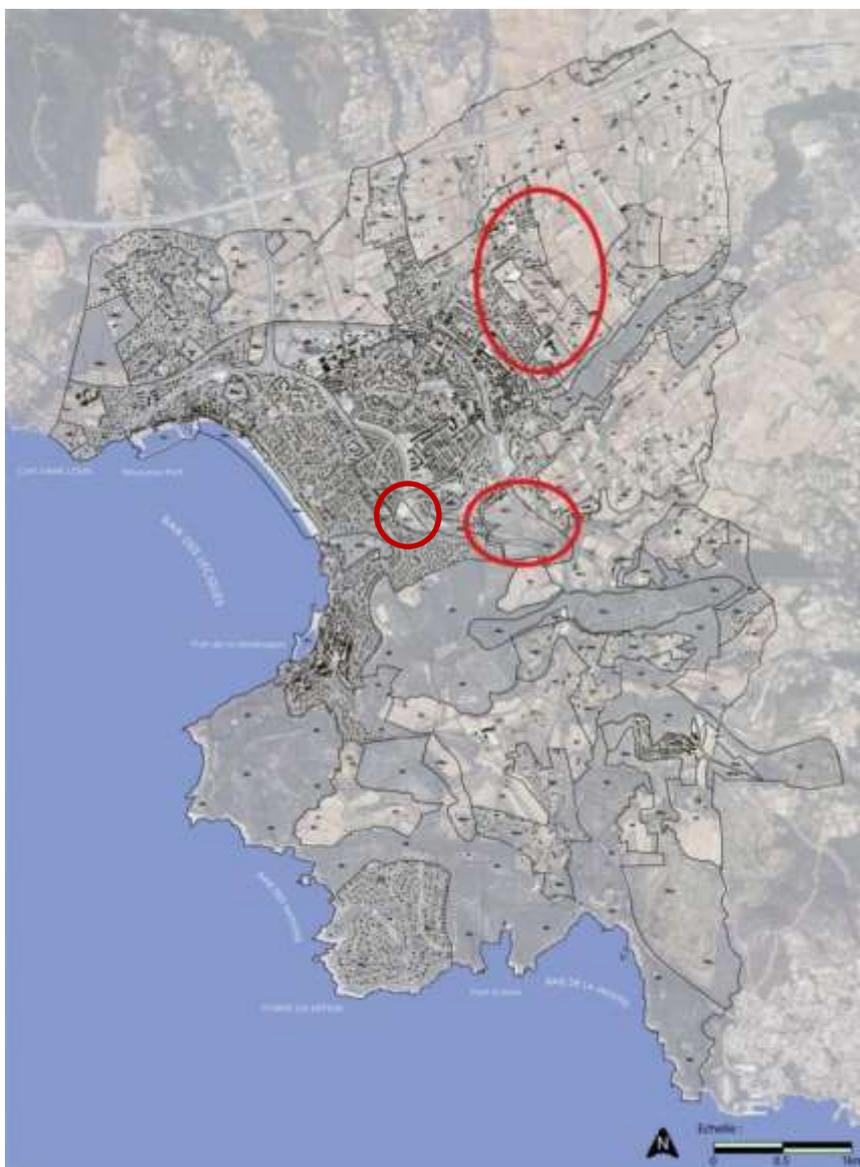
## VII. ÉTAT INITIAL DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs qui sont susceptibles d'être impactés directement ou indirectement par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets.

L'analyse qui suit propose d'apprécier la situation de chaque site au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques...). Cette sensibilité permettra de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables du PLU sur ces sites.

Sur la commune de Saint-Cyr, les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU correspondent :

- aux zones NA de la Miolane actuellement en profonde mutation ;
- à la zone NCx du POS ;
- à la zone UCa des Cartelliers.



*Localisation des sites susceptibles d'être touchés*

## 1. LA MIOLANE

### - Situation :

Le secteur d'étude de la Miolane se situe au nord de la commune.

Des habitations se situent au sud et au nord de la zone d'étude. Il s'agit principalement de maisons individuelles pavillonnaires. Le secteur au sud-est de la zone d'étude comprend de l'habitat diffus.

Le secteur est desservi par des routes et chemins communaux.

Les secteurs au nord s'insèrent dans un cadre agricole. Ils sont desservis par des chemins communaux.

### - Occupation du sol et paysage

Les secteurs sont actuellement occupés par des lotissements et des friches agricoles.



*Secteurs nord*

Un terrain de sport est présent dans le secteur sud. Des nouvelles constructions sont en cours.



*Secteur sud*

### Zonage du POS :

Les zones au nord sont au POS comme zone NC (Vocation Agricole).



Les zones au sud de la zone d'étude sont classées au POS en zone NA (urbanisable à long terme).

Équilibre des systèmes et biodiversité

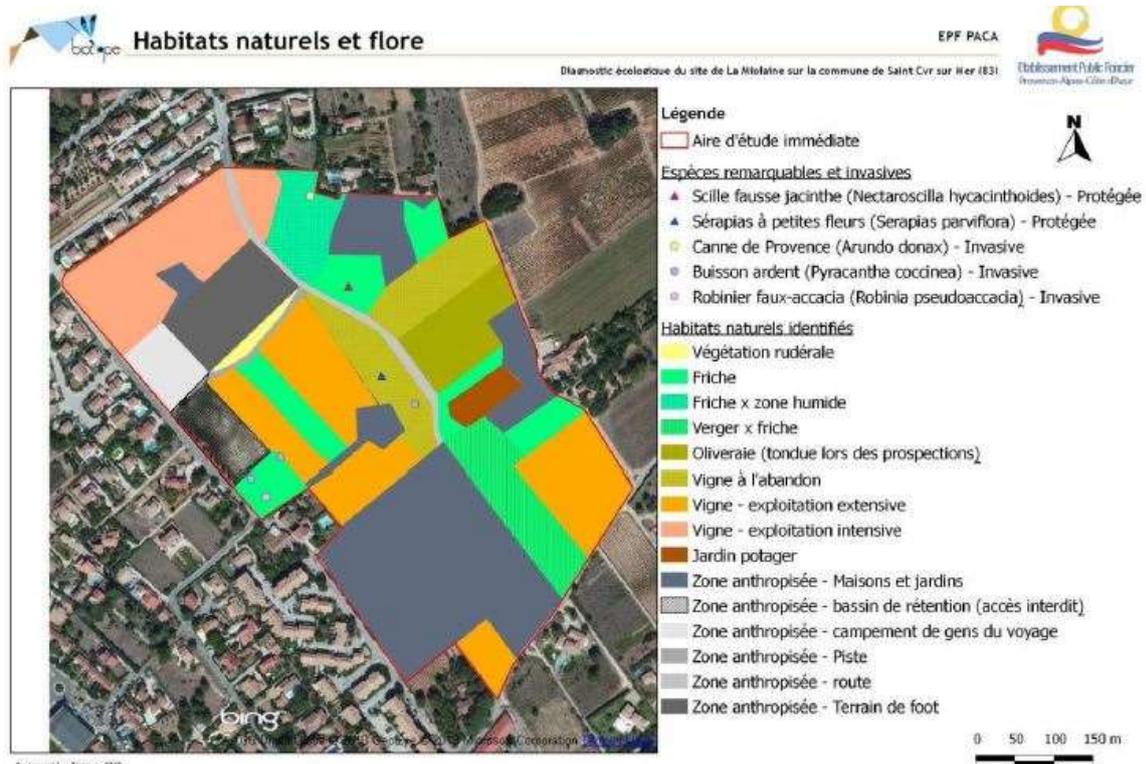
Le site ne se situe pas en zone Natura 2000.

L'ensemble des secteurs se situent dans des zones agricoles identifiées dans la trame jaune de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer. Néanmoins au vu des constructions actuelles, ces espaces sont déjà mités et inclus dans un tissu lâche fortement anthropisé.

La zone NC au nord de la commune se situe à proximité d'un ruisseau temporaire avec une ripisylve.

Un **diagnostic écologique** du site a été réalisé par le bureau d'études « BIOTOPE » en septembre 2013.

• **Habitats naturels recensés :**



Le site se compose essentiellement de milieux agricoles et de friches. Ainsi les cortèges floristiques observés sont principalement des groupements herbacés nitrophiles banaux.

L'ensemble de ces cortèges est constitué d'espèces banales et présentant un faible intérêt patrimonial.

**La diversité floristique du site est moyenne et se compose principalement d'espèces banales.**

- Flore :**

Deux espèces végétales protégées ont été détectées sur l'aire d'étude et plusieurs taxons précoces, tardifs ou situés au sein de l'oliveraie restent potentiels. Ainsi, malgré son contexte périurbain et agricole, le site accueille une flore diversifiée mais qui reste dans l'ensemble commune.

Espèces	Statuts réglementaires			Menaces (Listes rouges et autres)				Éléments d'écologie et population observée sur l'aire d'étude rapprochée	Habitat typique de la zone d'étude et espèces	Enjeux	
	PN	PR	DH	LR EU 1	LR FR	Pac a 2	Var 3			PACA	Sur le site
Sérapias à petites fleurs (Serapias parviflora)	X	-	-	-	-	Non menacée	commune	<p>Cette espèce affectionne les zones ouvertes herbeuses de l'étoge thermoméditerranéen. Elle peut également se trouver dans les jardins et anciennes vignes en compagnies d'autres espèces du genre.</p> <p>8 individus ont été observés au sein d'une vigne paraissant à l'abandon en mélange avec le Sérapias à labelle allongé (Serapias vomeracea). Il s'en distingue cependant aisément avec des fleurs bien plus petites. Cruon (2008) note cependant que ces deux espèces s'hybrident souvent.</p>	 	Modéré	
Scille fausse jacinthe (Nectaroscilla hyacinthoides)	X	-	-	-	-	Rare et vulnérable	Rare	<p>Cette plante naturalisée s'établit dans les parcelles de cultures à l'abandon, les friches et anciens jardins.</p> <p>Une station composée d'un seul individu a été observée.</p>	 	Modéré	

- Espèces invasives :**

Plusieurs espèces végétales d'origine exotique ont été recensées sur l'aire d'étude rapprochée. Celles-ci peuvent présenter un caractère envahissant et se substituer à la végétation originelle; elles sont alors qualifiées d'invasives.

Nom français Nom scientifique	Éléments d'écologie et présence sur l'aire d'étude rapprochée
Canne de Provence <i>Arundo donax</i>	<p>Inscrite sur la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale</p> <p>Plante vivace de 2 à 5 m à souche rampante tubéreuse</p> <p>Modes de propagation : dispersion des graines par le vent ainsi qu'une reproduction végétative efficace avec même une dispersion de fragments de plants par l'eau</p> <p>Une touffe a été observée au nord au sein d'une parcelle en friche légèrement humide</p>
Robinier faux-acacia <i>Robinia pseudoacacia</i>	<p>Inscrite sur la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale</p> <p>Arbre à croissance rapide avec une grande capacité de rejets, la multiplication végétative étant d'autant plus importante que la plante est en situation de stress</p> <p>Modes de propagation : Dissémination des gousses par le vent ou les fruits s'ouvrent sur l'arbre en hiver ou au printemps</p> <p>Une station a été observée à l'ouest, juste au sud du bassin de rétention, au sein d'une friche.</p>
Buisson ardent <i>Pyracantha coccinea</i>	<p>Liste grise des espèces exotiques présumées envahissantes (et en cours d'évaluation) en France méditerranéenne continentale</p> <p>Multiplication par semis et bouturage, croissance rapide</p> <p>Quelques individus apparaissent çà et là au sein de friches ou vignes à l'abandon.</p>

• **Insectes**

22 espèces d'insectes ont été recensées parmi les groupes étudiés sur l'aire d'étude rapprochée dont :

- 11 espèces de criquets, sauterelles, grillons et apparentés ;
- 5 espèces de papillons de jour ;
- 1 espèce de libellules et demoiselles ;

La richesse inventoriée est assez faible, ce qui s'explique par des habitats très anthropisés et déconnectés du milieu naturel. Ces espèces se répartissent selon des cortèges assez nets. Le cortège des lépidoptères peu exigeants de friches sèches est dominant. Le cortège des orthoptères est également typique des friches sèches et des zones écorchées.

Deux espèces patrimoniales repérées

Espèces ou groupes	Statuts réglementaires		Znieff	Menaces (Listes rouges)		Eléments d'écologie et population observée sur l'aire d'étude rapprochée	Contexte et Tendances en PACA	Habitat typique de la zone d'étude	Enjeux	
	PN	DH	Paca	LR Eur	LR Fr				PACA	Sur le site (aire d'emprise)
<b>Espèces avérées</b>										
<i>Libelloides ictericus</i>	-	-	Rem.	-	-	Se développe dans les pelouses et friches xérophile. 3 individus observés dans le bassin en assec à l'Ouest de la zone d'étude	Rare dans la var	Friches sèches	Modéré	Faible
<i>Palpares libelloides</i>	-	-	Det.	-	-	Se développe dans les pelouses et friches xérophile. Plus d'une dizaine d'individus observés	A tendance à se raréfier	Friches sèches	Modéré	Modéré

Au terme de l'inventaire réalisé sur la saison 2013, les éléments suivants sont à prendre en compte pour l'ensemble de l'aire d'étude :

- Contexte de la **zone d'étude très urbanisé et déconnecté des milieux naturels adjacents.**
- Enjeux pour les insectes faibles sur les zones friches sèches anthropiques et cultures à l'abandon, très faibles sur les zones de cultures actuelles et les zones arasées. Les espèces sont communes à très communes.
- **Aucune espèce protégée d'insectes sur la zone d'étude lors des prospections, mais deux espèces à enjeux patrimoniales.**

• **Amphibiens/Reptiles**

En ce qui concerne les amphibiens, aucune zone humide viable n'a été identifiée pour la reproduction de ces derniers. De ce fait, les enjeux de conservation et les contraintes réglementaires pour ce groupe sont inexistantes.

Pour les reptiles, la diversité est également assez faible. Seules 3 espèces ont été observées :

- le Lézard vert concentré au sein des lisières, au nord ;
- le Lézard des murailles en bordure et au sein des habitations ;
- la Tarente de Maurétanie présente sur les murs et bâti agricole.

Malgré le statut de protection de ces 3 espèces de reptiles, celles-ci ne sont pas menacées dans la région et le département. Elles sont assez communes et commensales de l'Homme. De ce fait, les contraintes réglementaires et de conservation sont faibles.

• **Oiseaux**

Un habitat d'espèce se dégage. Il s'agit d'un milieu ouvert/semi ouvert. La majeure partie de l'aire d'étude est un ancien secteur agricole plus ou moins abandonné avec une vieille bâtisse, des ruines, des vignes enfrichées et une parcelle d'oliveraies. 23 espèces ont été identifiées. Parmi elles 14 sont nicheuses sur l'aire d'étude, les autres concernent uniquement des individus en chasse ou halte migratoire. 11 espèces sont protégées par la

loi par l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Cependant, ces dernières représentent un enjeu de conservation faible car elles sont communes et possèdent une certaine plasticité écologique.

- **Mammifères**

Neuf espèces ont été contactées sur le site d'étude, une vingtaine d'espèces sont potentielles sur ce secteur. Le site d'étude est à la frontière entre une zone d'urbanisation diffuse et une zone agricole en déprise. Le site est majoritairement occupé par des friches qui sont favorables aux insectes et donc à la présence de chiroptères en chasse. La faible altitude est également favorable à la présence d'un grand nombre d'espèces (forte diversité). **Le site ne représente pas un axe de transit particulier. Aucun gîte n'a été localisé, une ruine est présente mais trop détériorée pour être favorable. Les arbres sont de trop faible diamètre pour accueillir des cavités.**

#### Synthèse des enjeux de biodiversité sur le site

Les inventaires de terrain n'ont fait apparaître aucune contrainte écologique forte susceptible de remettre en question le projet d'aménagement.

Globalement le site d'étude localisé à l'interface entre espace urbanisé et milieu agricole et accueille une diversité pouvant être qualifiée de faible à moyenne selon les groupes. On retiendra néanmoins que plusieurs espèces protégées ont été contactées mais aucune ne présente un caractère patrimonial ou un enjeu fort de conservation.

- D'un point de vue écologique, l'aire d'étude n'est pas concernée ni par des zonages d'inventaires ZNIEFF (le plus près se situant à 1,4 km), ni par des zones Natura 2000 (la plus près se situant à 2,2 km), ni par tout autre zonages réglementaires.
- Pour les habitats naturels présents, les terrains sont secs et aucun cours d'eau ne traverse le site. Ces derniers sont des friches, végétation rudérale, des vergers, oliveraies et vignes plus ou moins à l'abandon. Aucun habitat d'intérêt communautaire ou représentant un enjeu de conservation modéré ou fort n'a été identifié.
- Pour la flore, les cortèges floristiques observés sont principalement des groupements herbacés nitrophiles banals. La diversité reste moyenne malgré la découverte de 2 espèces protégées à enjeu de conservation qualifié de modéré : le Sérapias à petites fleurs au sein d'une vigne abandonnée et la Scille fausse jacinthe, au sein d'une friche ; toute deux au centre de l'aire d'étude. À noter que des espèces précoces ont pu être manquées au regard du passage en mai.
- Pour les insectes, 22 espèces d'insectes ont été recensées (diversité assez faible au regard des habitats anthropisés). Aucune espèce protégée sur la zone d'étude lors des prospections, mais deux espèces à enjeux patrimoniales ont été identifiées.
- Pour les amphibiens, aucune zone humide viable à la reproduction de ce groupe n'a été identifiée et de ce fait aucun individu n'a été contacté. Aucune contrainte n'est à prévoir pour ce groupe.
- Pour les reptiles, seules 3 espèces protégées mais au statut de conservation non menacée ont été identifiées. Ces dernières sont commensales de l'Homme et assez communes. Aucun enjeu de conservation n'est à prévoir et les contraintes réglementaires sont faibles.
- Pour les oiseaux, 23 espèces identifiées dont 14 sont nicheuses et 11 sont protégées. Cependant, ces dernières représentent un enjeu de conservation faible car elles sont communes et possèdent une certaine plasticité écologique.
- Enfin pour les chiroptères, 9 espèces ont été contactées sur le site d'étude. Aucun gîte n'a été observé. Seul le Petit murin, espèce à enjeu local modéré a été identifié en chasse sur la zone. Au regard de la qualité des habitats et de la disponibilité aux alentours de zones ouvertes similaires, les contraintes réglementaires demeurent faibles tout comme les enjeux de conservation pour les chiroptères.

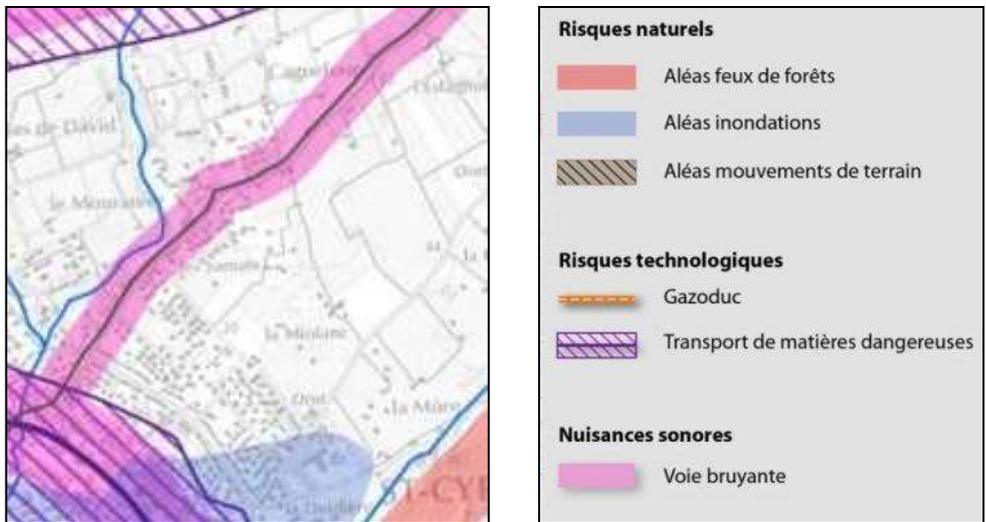
**Synthèse des enjeux écologiques**

EPF PACA

Duagnostic écologique du site de La Molaine sur la commune de Saint Cyr sur Mer (83)



Nuisances et risques



Les secteurs ne sont pas concernés par un risque spécifique.

Sensibilité globale du site

**La zone présente une sensibilité faible**

## 2. LES BAUMELLES / LE PONT DES ANGES

### - Situation :

Le secteur du pont des anges se situe au sud-est des zones urbanisées. Il se situe dans la continuité avec le tissu urbain et le quartier des Cartelliers.

Ce secteur s'insère entre le quartier des Cartelliers composé de maisons individuelles et le quartier de la Pinède composé d'un lotissement avec des résidences pavillonnaires à l'ouest. La voie ferrée ceinture cette zone à l'est.

Au sud de la zone se trouve des secteurs plus naturels (boisements) traversés par le ruisseau de St-Côme.

### - Occupation du sol et paysage

Les secteurs sont actuellement des friches agricoles colonisées par quelques boisements spontanés de type méditerranéen. Quelques parcelles au nord de la zone d'étude sont cultivées.



### - Zonage du POS :

L'ensemble de cette zone était en zone NCx au POS (vocation agricole grevée d'une protection de périmètre de captage qui ne s'applique plus aujourd'hui, la servitude s'appliquant désormais sur une zone un peu plus au nord).



### Équilibre des systèmes et biodiversité

Le site ne se situe pas en zone Natura 2000 mais à proximité du site Natura 2000 de la « Pointe de la Fauconnière ».

L'ensemble des secteurs se situent dans des zones agricoles identifiées dans la trame jaune de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer. Le secteur se situe à proximité d'un grand corridor terrestre suivant la ripisylve et le ruisseau de Saint-Côme et d'un secteur d'alignement ornemental mais il est aussi à l'interface de zones urbanisées à l'ouest.



**Trame Jaune**

- Zone agricole

**Trame Bleue**

- Réseau hydrographique
- Mer Méditerranée

**Trame Verte**

- Zone Nodale (réservoirs de biodiversité) ZNIEFF / Natura 2000
- Zone Tampon et de Transit (ont le rôle de protection des zones nodales)
- Ripisylve et haie sauvage majeure
- Espace fortement végétalisé dans les zones urbaines
- Alignement ornemental

**Ruptures et continuités écologiques**

- Grand corridor terrestre
- Corridor terrestre à valoriser
- Grand corridor aquatique
- Corridor aquatique à valoriser
- Poche urbaine : artificialisation des sols et pollution lumineuse
- Élément de rupture (routes principales, voies ferrées, lignes électriques)

### Nuisances et risques



**Risques naturels**

- Aléas feux de forêts
- Aléas inondations
- Aléas mouvements de terrain

**Risques technologiques**

- Gazoduc
- Transport de matières dangereuses

**Nuisances sonores**

- Voie bruyante

Le secteur se situant à proximité de la voie ferrée, il est concerné par les nuisances sonores le risque associé au transport de matière dangereuse.

### Sensibilité globale du site

**La zone présente une sensibilité modérée**

### 3. LES CARTELIERS

#### - Situation :

Le secteur des Cartelliers se situe au sud-est de l'agglomération principale. Il est situé en continuité sud-est du tissu urbanisé de la commune.

Le site est enclavé au sein du tissu pavillonnaire de la commune, à l'interface entre les quartiers du Plan de la Mer et des Cartelliers.

Le site est bordé au nord par le ruisseau de St-Côme.

#### - Occupation du sol et paysage

Le site est occupé sur la moitié ouest par un stade et un parking. La partie Est est composée d'espaces agricoles en friche. Des haies arborées bordent le secteur au sud et marquent les limites du site. La ripisylve du ruisseau de Saint Côme marque la limite nord.



#### - Zonage du POS :

L'ensemble de cette zone était en zone UC au POS (à vocation d'habitat).



#### Équilibre des systèmes et biodiversité

Le site est éloigné de la zone Natura 2000 de la « Pointe de la Fauconnière » (400 m environ).

Bien que vierge de toute urbanisation, le site ne présente pas un grand intérêt écologique puisqu'il est enclavé au sein du tissu urbanisé et déconnecté des grands ensembles naturels de la commune. Néanmoins, la limite nord du site est concernée par le passage d'un grand corridor terrestre suivant la ripisylve et le ruisseau de Saint-Côme, au sud, on relève la présence d'un alignement ornemental. Ces éléments devront faire l'objet d'une préservation.



**Trame Jaune**

- Zone agricole

**Trame Bleue**

- Réseau hydrographique
- Mer Méditerranée

**Trame Verte**

- Zone Nodale (réservoirs de biodiversité) ZNIEFF / Natura 2000
- Zone Tampon et de Transit (ont le rôle de protection des zones nodales)
- Ripisylve et haie sauvage majeure
- Espace fortement végétalisé dans les zones urbaines
- Alignement ornemental

**Ruptures et continuités écologiques**

- Grand corridor terrestre
- Corridor terrestre à valoriser
- Grand corridor aquatique
- Corridor aquatique à valoriser
- Poche urbaine : artificialisation des sols et pollution lumineuse
- Élément de rupture (routes principales, voies ferrées, lignes électriques)

Nuisances et risques



**Risques naturels**

- Aléas feux de forêts
- Aléas inondations
- Aléas mouvements de terrain

**Risques technologiques**

- Gazoduc
- Transport de matières dangereuses

**Nuisances sonores**

- Voie bruyante

Le secteur est concerné par le passage d'un gazoduc au niveau de la RD 87 en limite ouest du site et est concerné par les nuisances sonores et le risque associé au transport de matière dangereuse le long de l'avenue de Tauroentum au nord.

Sensibilité globale du site

**La zone présente une sensibilité faible à modérée.**

## VIII. ENJEUX ET PERSPECTIVES DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Milieux physiques et naturels	
Un réseau principal structurant mais qui tend à saturer sur les centralités, une hiérarchisation et des aménagements dédiés aux modes doux insuffisants	
<p>Constat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une nature géologique des sols cause d'un important risque d'érosion et d'éboulement des secteurs de falaises et d'aplomb rocheux ;</li> <li>▪ Une poche urbaine principalement dans le secteur de la plaine ;</li> <li>▪ Des espaces collinaires majoritairement naturels ;</li> <li>▪ De nombreux cours d'eau traversant les espaces urbains de la commune et allant se jeter dans la mer méditerranée au niveau de la baie des Lecques ;</li> <li>▪ Une localisation géographique favorable au développement des énergies renouvelable et à une limitation de la consommation énergétique des constructions ;</li> <li>▪ Un massif forestier constituant un réservoir écologique majeur ;</li> <li>▪ Une richesse écologique reconnue à travers divers périmètres de protection environnementale (9 ZNIEFF et 2 Natura 2000 sur la commune) ;</li> <li>▪ Une trame verte composée de vastes espaces naturels, en continuité du réseau naturel des communes alentours ;</li> <li>▪ Des corridors écologiques traversant l'espace urbain et constitués des nombreux cours d'eau et de leur ripisylve ;</li> <li>▪ Des éléments de rupture de la trame : les zones urbaines, l'autoroute et la RD 559, la voie ferrée.</li> </ul>	<p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Préservation d'un réseau hydrographique de qualité au niveau des espaces urbains ;</li> <li>■ Tirer parti du potentiel climatique du territoire pour réfléchir au mieux les formes urbaines ;</li> <li>■ Inciter au développement des énergies renouvelables ;</li> <li>■ Valoriser les continuités écologiques entre le Nord et le Sud de la commune par une protection des ripisylves des cours d'eau et la suppression ou limitation d'éléments de rupture ;</li> <li>■ Identifier les éléments constitutifs des trames verte, bleue et jaune.</li> </ul>

## Paysage et patrimoine

Un patrimoine naturel, paysager et bâti riche qui mériterait davantage de valorisation

### Constat :

- Un paysage communal composé d'au moins 6 entités paysagères reconnues ;
- Deux grandes unités paysagères à dominantes naturelle, agricole (ou agro-naturelle) : « le bassin du Beausset » et « le littoral occidental » ;
- Des espaces supports de richesses et de fonctionnalités écologiques et paysagères reconnues mais menacés par l'urbanisation et l'artificialisation ;
- Une urbanisation diffuse qui ne permet pas une délimitation optimale ville/nature ;
- Certaines entrées de ville peu attractives ;
- Des éléments patrimoniaux repérés : un site inscrit et un site classé, plusieurs monuments historiques et éléments patrimoniaux, deux sites d'archéologie préventive ;
- Des co-visibilités synonymes d'atouts pour la commune car protégeant et valorisant le territoire qui peuvent encore être développées notamment sur les espaces agricoles et naturels.

### Enjeux :

- Délimitation d'une limite franche à l'urbanisation et l'interdiction de tout nouveau mitage de l'espace agricole ;
- Définition de prescriptions paysagères adaptées à chaque quartier et valorisation des coulées vertes existantes ;
- Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus ;
- Valorisation et l'encouragement de la viticulture AOC (Bandol) ;
- Mise en valeur des richesses patrimoniales ;
- Préservation du caractère identitaire des quartiers ;
- Valorisation des sites paysagers et naturels, afin de les protéger au mieux de la pression touristique.

## Santé et cadre de vie

Un cadre de vie de qualité, malgré un territoire marqué par plusieurs risques naturels ou technologiques

### Constat :

- Une ressource en eau de qualité, des projets réalisés ou en cours ;
- Des masses d'eaux souterraines de bonne qualité ;
- Une qualité moyenne du ruisseau *Le Dégouttant* ;
- Des eaux de baignade globalement de bonne qualité ;
- Un manque de données sur la qualité des ruisseaux de la commune ;
- Un système d'assainissement qui s'améliore, 78,8% des ménages raccordés au réseau collectif avec une nouvelle station d'épuration ;
- Un traitement des déchets conforme à la réglementation en vigueur ;
- Une eau potable globalement de bonne qualité mais un rendement moyen (84,2%) et 90,1% de canalisations encore en fonte ;
- Une gestion des déchets mutualisée ;
- Pas de sites potentiellement pollués recensés ;
- Des risques naturels et technologiques à prendre en compte (feux de forêt, inondation, mouvement de terrain, industriels et de transport de marchandises dangereuses et sismique), un PPR mouvement de terrain.

### Enjeux :

- Réduction des sources de pollution et amélioration de la qualité des eaux ;
- Remplacement des canalisations en fonte, encore nombreuses ;
- Extension de la déchetterie ;
- Amélioration du tri sélectif et sensibilisation de la population ;
- Préservation des biens et des personnes faces aux nuisances et aux risques dans les politiques d'aménagement.

## SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA COMMUNE

L'état initial réalisée a pour objectif d'identifier les enjeux majeurs du territoire au regard des différents constats issus du diagnostic relatifs aux différentes thématiques environnementales. Leur priorisation, doit se faire en croisant plusieurs aspects afin de garantir la prise en compte de divers paramètres dans la hiérarchisation.

Le tableau des priorités proposé ci-dessous, résulte donc de la conjugaison, de la transversalité de l'enjeu (c'est-à-dire de l'impact qu'il peut avoir sur les autres thématiques relatives au développement durable), de l'importance globale de la thématique, de l'importance sur la santé publique au niveau local et les marges de manœuvre dans le PLU. La hiérarchisation proposée se déroule comme suit :

<b>Transversalité de l'enjeu</b>	Fort	3
	Moyen	2
	Faible	1
<b>Importance pour l'environnement</b>	Fort	3
	Moyen	2
	Faible	1
<b>Importance sur la santé publique</b>	Fort	3
	Moyen	2
	Faible	1
<b>Marge de manœuvre du PLU</b>	Fort	3
	Moyen	2
	Faible	1

[0-8]	Standard	
[9-10]	Important	
11 et plus	Prioritaire	

Enjeux	Transversalité de l'enjeu	Importance pour l'environnement	Importance sur la santé publique	Marge de manœuvre du PLU	Force de l'enjeu
Préserver un réseau hydrographique de qualité au niveau des espaces urbains	2	3	1	3	9
Tirer parti du potentiel climatique du territoire pour réfléchir au mieux les formes urbaines	2	2	1	2	7
Inciter au développement des énergies renouvelables ;	1	3	2	2	8
Valoriser les continuités écologiques entre le Nord et le Sud de la commune par une protection des ripisylves des cours d'eau et la suppression ou limitation d'éléments de rupture	2	3	3	2	10
Identifier les éléments constitutifs des trames verte, bleue et jaune.	2	3	3	2	10
Établir des limites franche à l'urbanisation et interdire	1	2	2	2	7

Enjeux	Transversalité de l'enjeux	Importance pour l'environnement	Importance sur la santé publique	Marge de manoeuvre du PLU	Force de l'enjeux
tout nouveau mitage de l'espace agricole ;					
Définir des prescriptions paysagères adaptées à chaque quartier et valoriser les coulées vertes existantes ;	2	2	2	2	8
Maintenir la diversité et de la qualité des paysages perçus ;	3	2	2	3	10
Valoriser et encourager la viticulture AOC (Bandol) ;	1	2	2	2	7
Mettre en valeur les richesses patrimoniales ;	2	1	1	2	6
Préserver le caractère identitaire des quartiers ;	2	2	3	2	9
Valorisation des sites paysagers et naturels, afin de les protéger au mieux de la pression touristique.	2	3	2	2	9
Réduire les sources de pollution et améliorer la qualité des eaux ;	1	3	3	2	9
Remplacer les canalisations en fonte, encore nombreuses;	1	1	3	1	6
Extension de la déchetterie ;	1	1	1	2	5
Améliorer le tri sélectif et sensibiliser la population ;	1	2	2	2	7
Préserver les biens et les personnes faces aux nuisances et aux risques dans les politiques d'aménagement.	2	2	3	3	10

## CHAPITRE 3 : ANALYSE URBAINE

### I. ANALYSE FONCIERE

#### 1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2003-2014

Une estimation de la consommation foncière entre 2003 et 2014 a été réalisée à la parcelle grâce à l'utilisation d'une photographie aérienne de 2003 et du cadastre actualisé.

Les parcelles concernées par une urbanisation entre 2002 et 2014 représentent 64,90 hectares, soit environ 3 % de la superficie totale de la commune. Les espaces agricoles sont les plus affectés par cette consommation foncière même si 54,58 ha (84%) de l'urbanisation s'est effectuée en zone U, NA ou NB.

##### Méthode de calcul

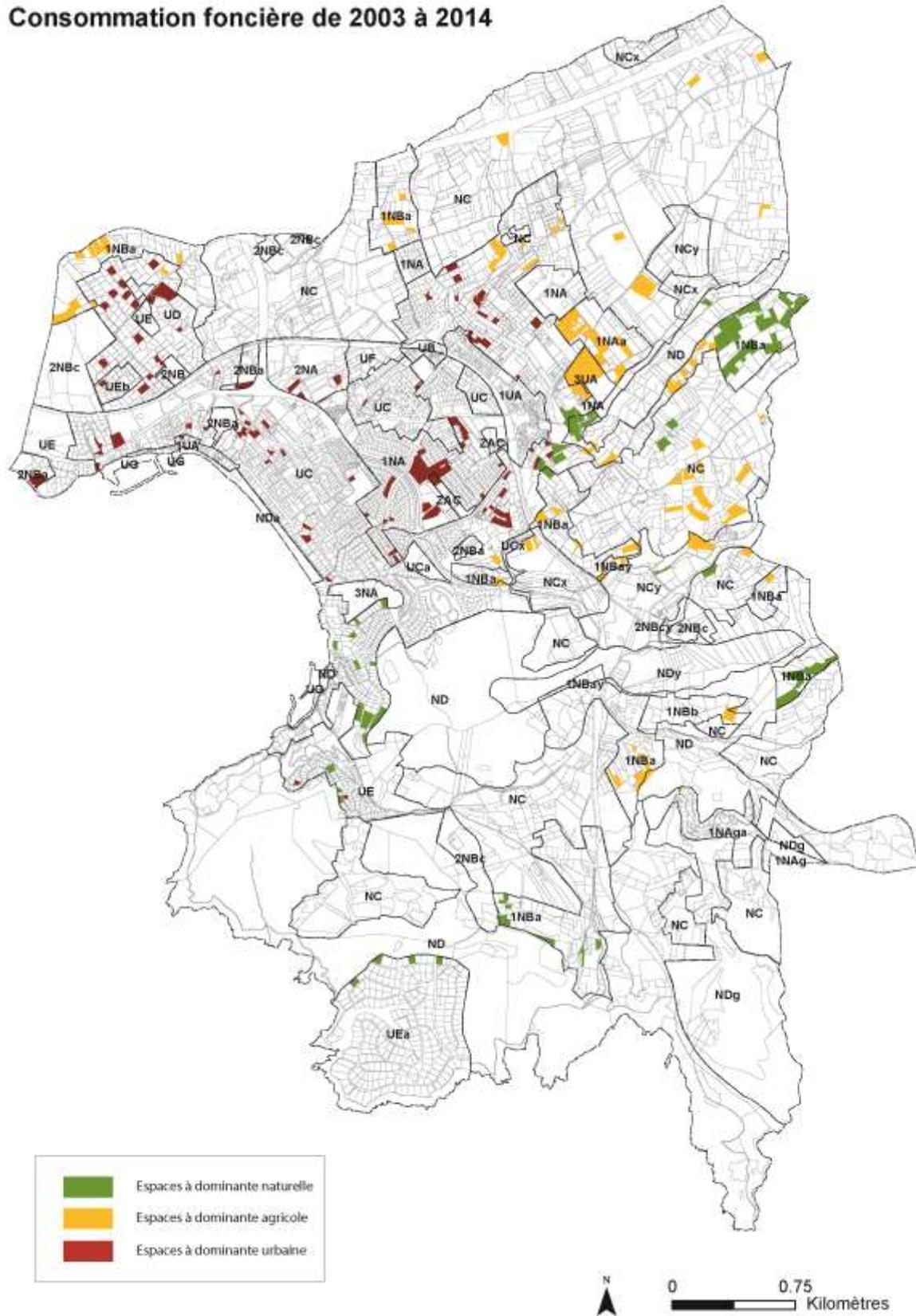
La méthode utilisée se divise en plusieurs étapes :

- Identification des parcelles bâties (présentant des constructions nouvellement bâties) depuis 2003, à partir de la comparaison entre une photographie aérienne datant de 2003 et le cadastre actualisé 2014, superposé ;
- Calcul des superficies des parcelles nouvellement bâties ;
- Identification de l'occupation du sol originelle de la parcelle bâtie (friches urbaines, espaces naturels, terres agricoles).

**Estimation de la consommation foncière entre 2003 et 2014 par zone du POS et typologie d'espace consommé**

	Friche urbaine	Espace à dominante agricole	Espace à dominante naturelle	TOTAL	
<b>UA</b>	0,1	3,3	0,0	3,4	
<b>UC</b>	6,6	2,4	3,9	12,8	
<b>UD</b>	3,5	0,2	0,0	3,7	21,32 ha
<b>UE</b>	0,2	0,0	1,2	1,4	
<b>NA</b>	5,3	4,1	0,1	9,5	9,50 ha
<b>NB</b>	0,8	9,6	13,3	23,8	23,76 ha
<b>NC</b>	0,0	8,9	1,2	10,1	
<b>ND</b>	0,0	0,0	0,2	0,2	10,32 ha
<b>TOTAL</b>	16,5	29	20		64,90 ha

## Consommation foncière de 2003 à 2014



## 2. ANALYSE DES CAPACITES FONCIERES RESIDUELLES DU POS

L'estimation des capacités foncières résiduelles est effectuée par identification des parcelles ou tènements fonciers situés dans les zones constructibles du POS (U, NA et NB) et non bâtis ;

Le potentiel foncier constructible représente 130,8 ha soit 6,2 % du territoire communal.

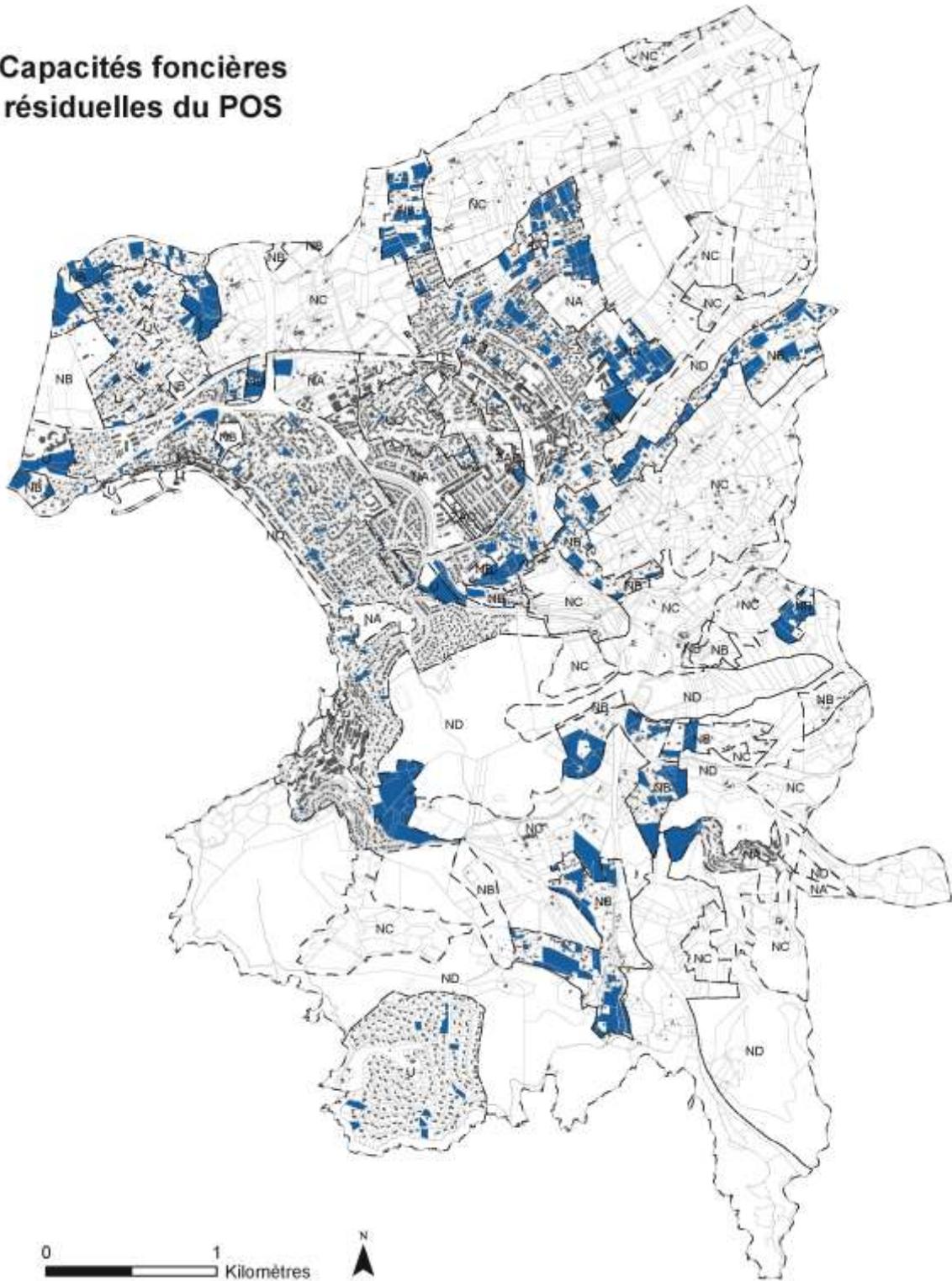
Foncier constructible libre au POS en vigueur	
Zone POS	Total surface
UA	3,0
UC	31,7
UD	4,2
UE	15,4
NA	11,5
NB	65,0
<b>Total</b>	<b>130,8</b>

Cependant, ces capacités foncières sont à minorer puisque près de 57 ha de foncier ne sont pas, en pratique, urbanisables du fait de l'obsolescence du zonage du POS au regard du cadre juridique et législatif en vigueur :

- 50,5 ha de foncier se situent dans des espaces proches du rivage ou sont situés en non-continuité avec l'urbanisation. Au titre de la Loi Littoral et des articles L146 et suivants du Code de l'Urbanisme, leur urbanisation n'est pas envisageable. Ils concernent principalement les zones NB et UE ;
- 6 ha de foncier, correspondant au secteur de la Mûre (zone INA), ne sont pas urbanisables, suite à la jurisprudence créée par l'arrêt du Tribunal Administratif de Nice du 09/12/2010, annulant partiellement le PLU approuvé en 2005.

*NB : Le foncier du secteur de La Miolane n'a pas été pris en compte puisque son urbanisation est déjà programmée.*

## Capacités foncières résiduelles du POS



## II. ETUDE SECTORIELLE

### 1. ORGANISATION URBAINE COMMUNALE ET CHOIX DES SECTEURS

L'urbanisation historique de la commune s'organise principalement sur deux périmètres :

- **Le village**, au nord-est de la zone urbanisée abrite la majorité des équipements administratifs, scolaires et culturels ;
- **La Madrague**, au sud de l'enveloppe urbaine, se développe en petit hameau sous forme d'habitat secondaire.

Etendus sur des espaces de faible superficie, ces quartiers possèdent tous les attributs urbains typiques d'un village : implantation des maisons à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre.

Un bref panorama des extensions contemporaines oriente le regard sur quelques secteurs spécifiques :

- **Le quartier des Pradeaux** (commerces, activité nautique) ;
- **Les extensions résidentielles récentes**, en lisière avec les zones agricoles (principalement au Nord et à l'Est de la commune).

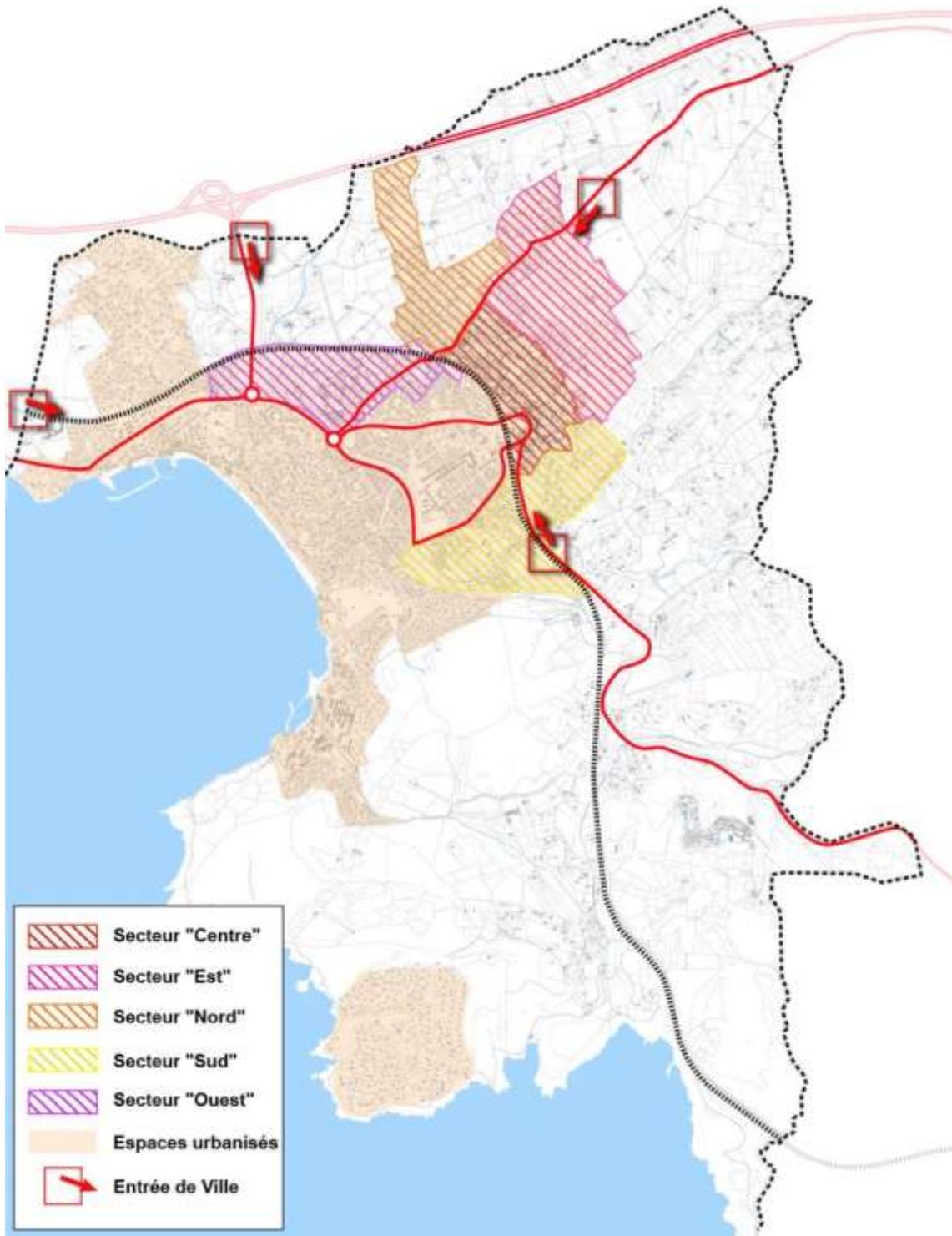
Ces quartiers d'habitat sont marqués par une forte prédominance de l'habitat individuel.

Le souci de développement de la ville sur elle-même nécessite de mesurer la capacité de la commune à accueillir le développement communal futur, en termes de développement résidentiel et économique. Les secteurs sont choisis pour leur intégration en continuité de la centralité, leur caractère urbanisé et/ou leur raccordement aux réseaux.

L'analyse sectorielle se concentre ainsi sur 5 secteurs à enjeux pour le développement urbain :

- **le secteur « Centre »** qui s'étend sur le quartier Gare et de la Deidière ;
- **le secteur « Est »** qui intègre les quartiers de la Mure, Samats, la Miolane et le Mouranier ;
- **le secteur « Nord »** qui comprend les quartiers d'entrée de ville de Suverier, le Jas de David, Bel-Air ;
- **le secteur « Sud »** qui s'étend des Cartellier au quartier le Coudon ;
- **le secteur « Ouest »** qui correspond au quartier des Pradeaux.

L'analyse sectorielle donne à voir les typologies bâties, le fonctionnement urbain le cadre paysager et les risques et nuisances propres à chaque secteur. Elle propose aussi une lecture de leur ancrage dans le POS et leur potentiel foncier absolu qui permettra d'abonder l'étude de densification et de mutation du bâti.



*Localisation des différents secteurs*

## 2. SECTEUR CENTRE : UN CENTRE-VILLE ELARGI

Ce secteur s'étire depuis le sud du centre ancien jusqu'à la RD 66. C'est le centre historique de Saint-Cyr sur Mer. Il regroupe aujourd'hui la majorité des équipements communaux.

### a. TYPOLOGIES BATIES-DEVELOPPEMENT URBAIN

Quatre formes principales se côtoient sur ce secteur :

- **le centre ancien** aux formes urbaines denses développées le long de l'avenue d'Arquier et de la rue de la République jusqu'au croisement avec les rues Victor Hugo et Aristide Briand. La typologie bâtie rencontrée sur ce secteur se rapproche plus de l'habitat de faubourg que du centre ancien d'origine médiévale aux ruelles étroites. Cela se traduit par une implantation à l'alignement et une mitoyenneté des constructions le long d'axes structurants. Les hauteurs oscillent entre R+1 et R+2.
- **les bâtiments à vocation d'équipements** se situent principalement le long du Boulevard Jean Jaurès, au nord du centre ancien. Ces bâtiments aux emprises plus importantes, s'intègrent dans un tissu urbain plus lâche.
- **l'habitat pavillonnaire** s'est étendu sur la moitié nord du quartier, entre les boulevards Jean Jaurès et Jules Ventre. Pas d'implantation à l'alignement, ni d'implantation en limites séparatives. Les hauteurs s'échelonnent entre R0 et R+1.
- **les extensions récentes de l'habitat collectif** en limite du centre ancien. Plusieurs opérations se distinguent :
  - ensemble de La Miolane (Margaïdes, Genets...);
  - ensemble de La Deidière ;
  - lotissement « La Pépinière » ;
  - lotissement « Estelle » ;
  - lotissement « La Sauvagine » ;
  - lotissement « Les Reyniers » ;
  - lotissement « La Martinière II » ;
  - lotissement « Les Restanques du Mouranier ».

#### Densité des secteurs bâtis :

Sa densité bâtie est supérieure aux quartiers environnants.

- 15 à 18 logements / hectare pour les constructions individuelles ;
- Environ 50 logements / hectare pour les constructions en collectif ;

Hauteurs (min/max) : R0 / R+2.

## b. FONCTIONNEMENT URBAIN



Boulevard Jean Jaurès, Chemin du Sauvet, Rue de la République

### Superstructures

Ce secteur concentre les principaux équipements de la ville.

### Réseau viaire et déplacements

Le réseau viaire est assez dense. Les voies ont un gabarit étroit. A l'exception du boulevard Jules Ventre, du chemin du Sauvet, de la D89 et de son prolongement sur l'avenue d'Arquier, les voies de transit sont en sens unique. Cette organisation est liée au calibrage des voies.

Les voies principales sont bordées de trottoirs de part et d'autre de la bande roulante.

Entre les voies de transit, les voies de desserte se terminent généralement en impasse. Cette configuration ne favorise pas les circulations piétonnes en direction des équipements publics.

L'accès à la gare SNCF et aux transports en commun

La gare est située en limite nord-ouest du périmètre. Depuis le centre, elle est rapidement accessible par le boulevard Jean Jaurès, puis l'avenue Pasteur. Toutefois, si les trottoirs ont un gabarit suffisant sur le boulevard, ceux-ci sont sous-dimensionnés et peu sécurisés sur la RD66, depuis les quartiers résidentiels aux alentours en direction de la gare.

### Stationnement

L'offre de stationnement est multiforme :

- un stationnement linéaire le long des boulevard Jean Jaurès, Jules Ventre et de la rue Victor Hugo.
- un stationnement par « poche » sur les parkings suivants :
  - parking du collège (boulevard de Lattre de Tassigny) ;
  - parking de la Deidière ;
  - parking de l'école de la Deidière ;
  - le parking Gabriel Péri.

A proximité immédiate du secteur, d'autres emplacements de stationnement (La Falquette, Pas de Graine, ...) sont rapidement accessibles depuis le centre. Ces derniers permettent d'ailleurs de limiter les flux automobiles dans le centre.

### Espaces publics

Quelques espaces ouverts au public facilitent la promenade ou la pratique d'activités ludiques.

- la place Portalis, unique lieu du secteur accueillant des terrasses de restaurants / bars ;
- le boulodrome.

## c. PAYSAGE ET PATRIMOINE

### Paysage

L'implantation des constructions à l'alignement des voies et l'étroitesse des rues créent une ambiance urbaine villageoise.

Ce paysage urbain s'ouvre un peu plus lorsque l'on gagne les quartiers d'habitat pavillonnaire, sans pour autant révéler de vues sur le grand paysage.

Patrimoine

- hôtel de ville,
- église,
- bâti environnant la place Portalis.

#### d. RISQUES ET NUISANCES

Les principaux risques rencontrés sur le secteur :

- **L'aléa inondation** par débord des cours d'eau et ruissellement urbain touche le sud du secteur (centre ancien) ;
- le risque lié au transport des matières dangereuses le long de la RD 559 et de la voie ferrée.

En termes de nuisances, l'axe majeur que constitue la RD 559 est classée comme voie bruyante de catégorie 3, puis 2 sur la traversée du centre-ville.

La voie ferrée est quant à elle classée de catégorie 1.

Constat et enjeux :

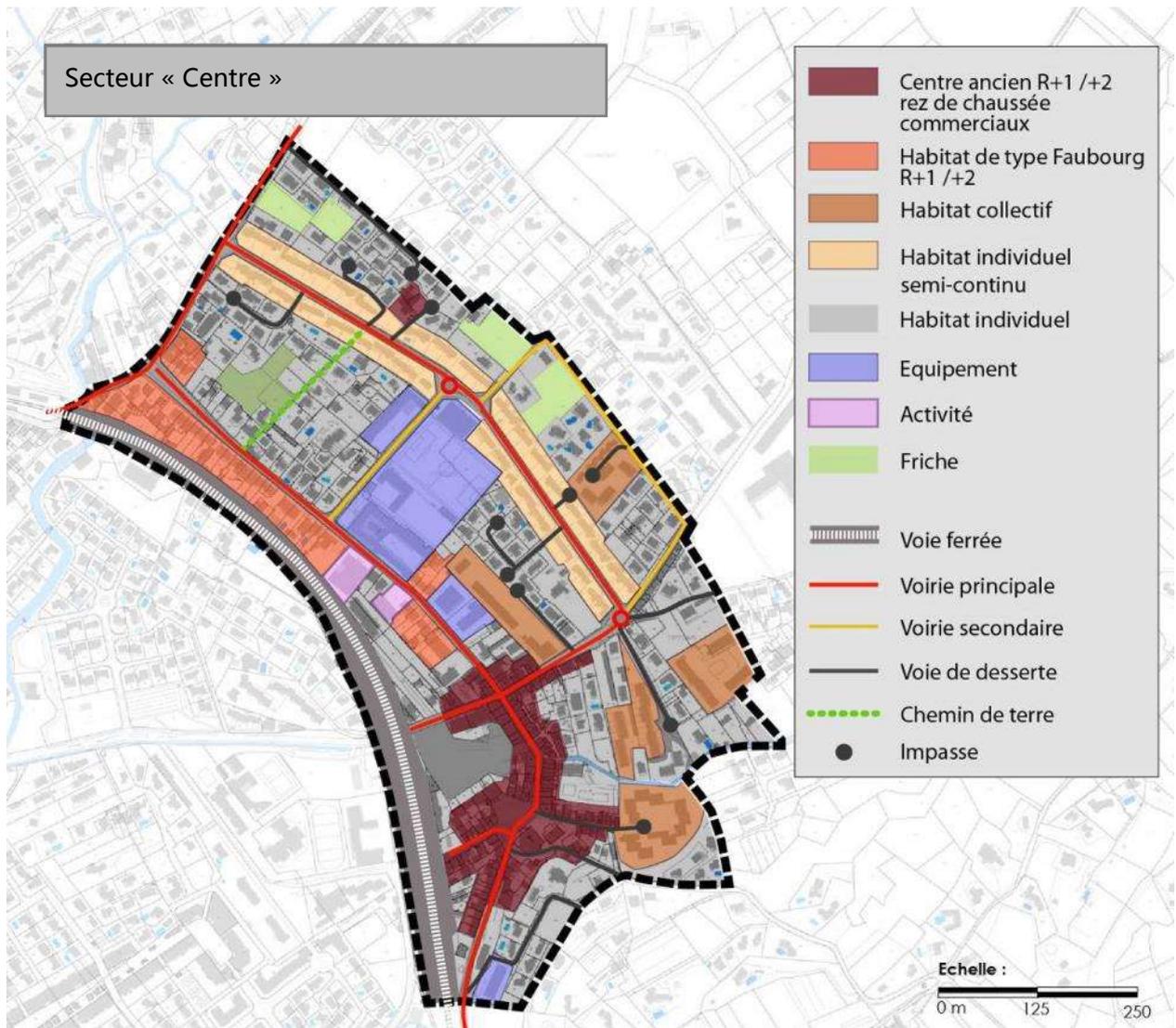
#### ATOUTS / FORCES

- centre de vie de la commune ;
- bonne qualité d'équipement ;
- carrefour des différents axes traversant la commune ;
- offre en stationnement conséquente.

#### CONTRAINTES / FAIBLESSES

- faible largeur des voies / circulation délicate ;
- faible densité urbaine pour un centre-ville.

L'enjeu de ce secteur est de proposer un véritable centre-ville élargi. Il s'agit de mettre en œuvre les dents creuses, encourager le renouvellement urbain afin d'optimiser le foncier. Il s'agit également de développer les aménagements permettant une sécurisation et une qualité des aménagements dédiés aux « modes doux » en direction du centre-ville et de la gare.



### 3. SECTEUR EST : UNE ENTREE DE VILLE REDESSINEE

Zone de contact avec les terres agricoles, son potentiel de développement est important... mais sur le point d'être consommé, une fois le PAE de la Miolane réalisé.

#### a. TYPOLOGIES BATIES-DEVELOPPEMENT URBAIN

Les lotissements d'habitat pavillonnaire prédominent, exception faite du quartier du Pin de la Miolane.

La récente réalisation du groupe scolaire pourrait faciliter la poursuite du développement à l'est.

#### Densité des secteurs bâtis :

Le développement de ce quartier n'est pas fruit d'opérations renouvellement urbain. Il procède de l'ouverture à l'urbanisation de terrains, dédiés par le passé à l'agriculture.

- 50 logements à l' hectare en collectif ;
- 10 à 20 logements à l' hectare en individuel.

Hauteur (min/max) : R0 / R+2

#### b. FONCTIONNEMENT URBAIN



Chemin du Sauvet, route de la Cadière, chemin de la Miolane

#### Superstructures

Le secteur abrite

- le groupe scolaire ;
- un terrain de foot stabilisé sur le quartier de la Miolane.

#### Infrastructures

Le réseau d'assainissement collectif a récemment été étendu en vue de l'urbanisation du secteur de la Miolane, jusqu'au boulevard de la Litorne.

#### Réseaux viaire et déplacements

Le secteur est actuellement maillé par un réseau d'anciens chemins de campagne (chemin du Sauvet, boulevard de la Litorne, chemin de la Miolane...) aujourd'hui bitumés.

Ces voies circulatoires sont essentiellement prévues pour la circulation automobile. Aucun aménagement piétonnier n'est pour l'instant réalisé sur la zone.

Les lots d'habitations en cours de réalisation sont desservis par de petites voies d'accès en impasse.

#### Accès à la gare SNCF et aux transports en commun

L'accès à la gare se fait par la RD 66, laquelle sur le secteur, n'est pourvue d'aucun aménagement sécurisé pour les « modes doux ».

Des lignes de transports scolaires desservent également le quartier, depuis l'école de la Deidière notamment.

#### Stationnement

Actuellement, les espaces de stationnement se confondent avec ceux présents sur le centre-ville.

### Espaces publics

Le secteur est dépourvu d'espaces publics.

### Paysage et patrimoine

Agriculture et physionomie péri-urbaine dessinent le paysage du quartier :

- tissu pavillonnaire en cours d'évolution sur la moitié ouest du secteur ;
- friches ou de vignes à l'est ;
- frange avec les espaces agricoles à partir de laquelle s'ouvrent de larges vues (dont vues sur le massif de la Sainte-Baume) ;
- ripisylve du ruisseau de la Salle.

### Risques

Aucun risque majeur recensé.

Constat et enjeux :

#### ATOUS / FORCES

- potentiel foncier ;
- niveau d'équipements satisfaisant et possibilité d'extension des réseaux ;
- absence de contraintes physiques.

#### CONTRAINTES / FAIBLESSES

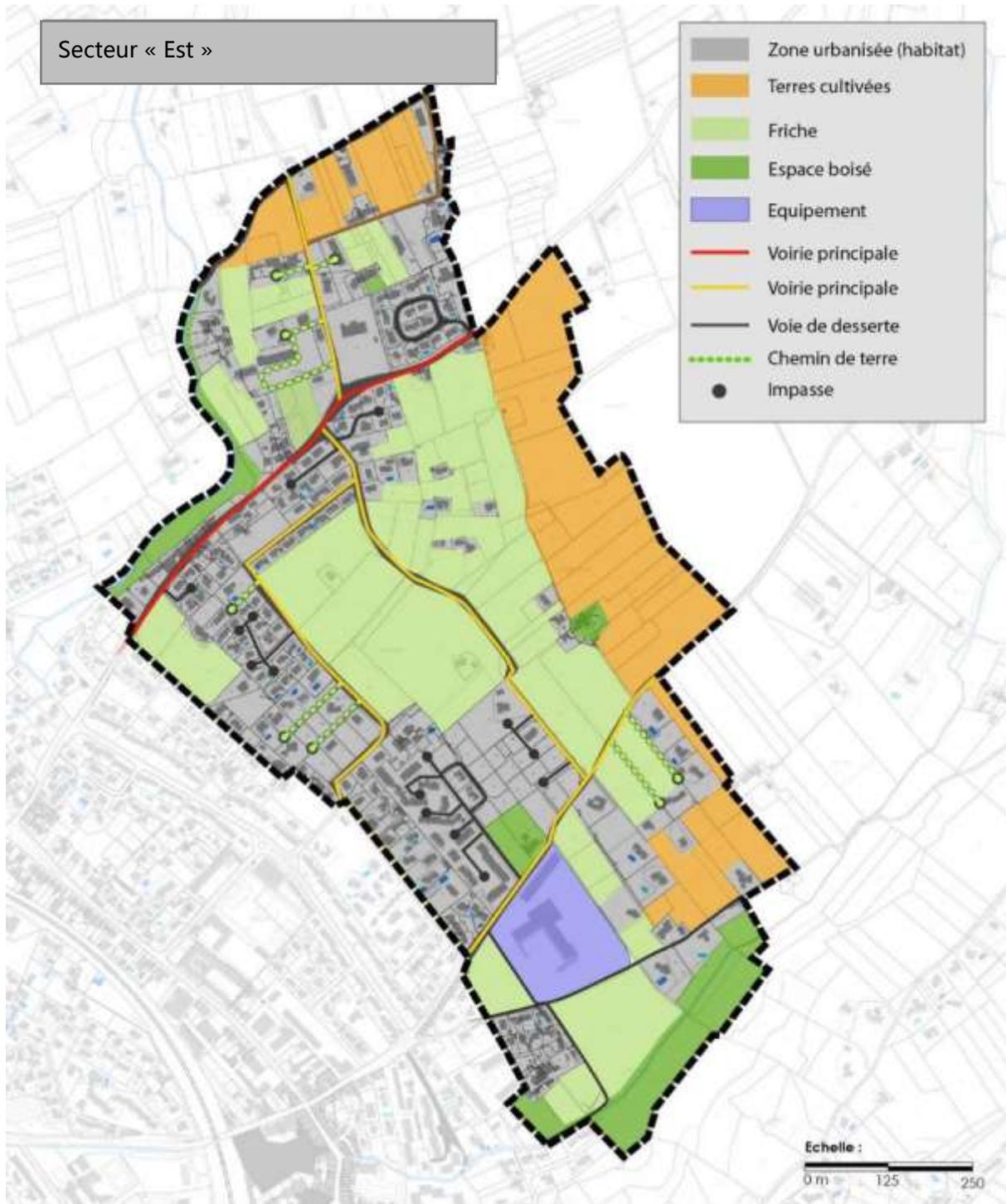
- zone de contact avec les terres agricoles de qualité ;
- faiblesse du maillage viaire sur les documents cartographiques du PLU mais prévus dans le règlement du PAE.

L'enjeu majeur de ce secteur est de délimiter une véritable entrée de ville à l'Est de la commune.

Il s'agit de mettre en œuvre une limite franche entre les espaces urbanisés et les terrains agricoles protégeant la trame verte et bleue par un traitement paysager qualitatif de cette lisière.

Il s'agit également d'optimiser le foncier disponible par le biais d'un traitement progressif de la densité afin de préserver les terres agricoles.

Il s'agit aussi de définir un maillage du réseau viaire et des perméabilités qui permettra de favoriser les déplacements doux et de limiter les voies d'accès en impasse afin de proposer un meilleur accès au centre-ville pour les futurs quartiers d'habitat mais aussi pour les espaces d'habitat existants.

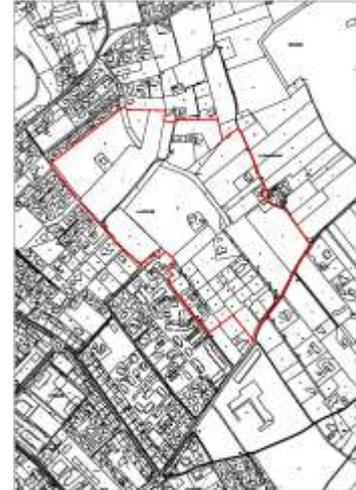


### Zoom sur le PAE de La Miolane

Le secteur Est est concerné par l'application du PAE de La Miolane.

Le PAE de la Miolane-la Mure a été instauré par délibération du Conseil Municipal du 4 février 2010 sur le périmètre de la Miolane et de la Mure, puis son périmètre a été réduit au seul secteur de la Miolane par délibération du 5 avril 2011 pour prendre en compte le jugement du Tribunal Administratif en date du 9 décembre 2010.

Le périmètre concerné par le programme d'aménagement d'ensemble modifié par délibération du 5 avril 2011 se situe sur le territoire communal de Saint Cyr sur Mer, au Nord Est de son centre-ville.



Les objectifs communaux en rapport avec les besoins des futurs usagers de la zone sont :

- créer le réseau viaire primaire du quartier par l'élargissement du Boulevard de la Litorne et en redimensionnant le chemin du Sauvet ; l'ensemble étant destiné à accueillir au terme de l'urbanisation de la zone, un trafic tous modes de déplacement fortement accru.
- Traiter la question du pluvial par un ensemble d'ouvrages destiné à la rétention des eaux de ruissellement
- Assurer la sécurisation des entrées et sorties sur les voies (chemin du Sauvet et le boulevard de la Litorne) par l'aménagement de deux carrefours notamment (l'un en sortie sur la RD66, l'autre à la jonction de la rue Victor Hugo et des chemins du SAUVET et du POISSONNIER), le premier restant de la compétence du Département et de sa programmation
- Créer une piste cyclable le long de la voie principale du secteur
- Offrir un niveau d'équipement suffisant en termes d'ouvrages et de réseaux primaires d'alimentation en eau potable et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)
- Réaliser des réseaux d'électricité et de télécommunication
- Renforcer les réseaux de transports collectifs d'AEU (assainissement eaux usées à et d'AEP (alimentation en eau potable) en lien avec les besoins du futur quartier.

Les travaux programmés concernent :

- l'élargissement du boulevard de la litorne/voie sud-est /nord-ouest (environ 610ml). Les travaux envisagés portent sur la réalisation d'un profil de voirie de 18m de large, intégrant une piste cyclable ;
- l'aménagement du chemin communal du Sauvet (environ 230ml). Les travaux envisagés portent sur la réalisation d'un profil de voirie de plus ou moins 16m de large jusqu'au droit du Bd de la Litorne et de plus ou moins 12,50m dans la seconde partie du tracé ;
- l'aménagement de la jonction et du chemin communal du Sauvet (environ 170ml). Les travaux envisagés portent sur la création d'un profil de voirie de plus ou moins 16 mètres de large pour la portion du Chemin du Sauvet (selon espace disponible) ;
- la rétention des eaux pluviales. Les travaux portent sur :
  - la création d'un bassin de rétention enterré de 2 800m3 situé sous le giratoire du Sauvet
  - l'agrandissement du bassin de rétention de LA MIOLANE dont le volume est porté à de 2 000m3 à 7 800m3
- Les autres travaux d'équipements collectifs. Les travaux portent également sur la jonction des futurs réseaux primaires du quartier avec les réseaux collectifs existants, à savoir :
  - l'alimentation du site en moyenne tension électrique
  - la dilatation du réseau collectif des eaux usées
  - le renforcement du réseau collectif d'adduction en eau potable

#### 4. SECTEUR « NORD » : UNE ENTREE DE VILLE RECOMPOSEE

Depuis la gare et la RD 66 cette zone d'habitat pavillonnaire se développe progressivement entre les chemins de Péguière et de la Barbarie jusqu'à la limite nord de la commune.

##### a. TYPOLOGIES BATIES-DEVELOPPEMENT URBAIN

Depuis le sud vers le nord, l'habitat individuel de faible densité a peu à peu conquis l'espace. Cette urbanisation s'est développée lentement. Plusieurs terres viticoles sont encore conservées.

Densité des secteurs bâtis :

- 10 à 15 logements / hectare (entre la gare et le chemin du Jas de David) ;
- < à 5 logements / hectare (au nord du même chemin).

Hauteur (min/ max) : R0 / R+1.

##### b. FONCTIONNEMENT URBAIN



*Chemin de la Barbarie, Résidence la Provence 2, Rue Félix Benet*

##### Superstructures

Un seul équipement municipal : l'espace Petite Enfance.

Diverses activités jalonnent la RD 66 :

- des commerces ;
- un établissement de stockage et d'entretien de bateaux.

##### Infrastructures

Au nord du secteur, seule la canalisation existante le long du chemin de la Barbarie permet à l'ensemble des constructions de se raccorder.

##### Réseau viaire et déplacements

Le chemin de la Barbarie est le principal axe de transit entre la gare et le chemin du Jas de David, la voie a été élargie, facilitant la circulation automobile et piétonne.

Au Nord du chemin du Jas de David, la voie est nettement plus étroite. Le croisement entre deux automobiles est impossible. L'absence de trottoirs ou aménagements « mode doux » ne favorise pas l'accès des habitants au centre-ville ou à la gare autrement que par l'utilisation de leur voiture.

Le chemin de la Péguière souffre des mêmes insuffisances.

##### Accès à la gare, au centre-ville et aux transports en commun

La gare est immédiatement accessible depuis le chemin de la Barbarie.

Toutefois le gabarit de cette voie et le manque de stationnement rend son accès difficile.

### Stationnement

Sur la quasi-totalité de la zone, le stationnement est géré à la parcelle ou de façon ponctuelle dans les lotissements.

On peut toutefois distinguer deux petites poches de stationnement : devant l'espace petite Enfance et le long de l'avenue Aimé Carbonnel.

### Espaces publics

Un parc de faible dimension a été aménagé. Ce parc s'organise autour d'un bassin de rétention.

#### c. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le paysage de premier plan alterne entre urbain peu dense, terrains en friches, terres viticoles et quelques alignements plantés – entre végétation ornementale urbaine et alignement en bordure de parcelle. Ce paysage de proximité est également composé à l'est du secteur, par la ripisylve du ruisseau le Fainéant.

Les abords des voies sont plutôt sauvages.

#### Les vues sur le grand paysage se dégagent en limite d'urbanisation :

- à l'est, sur les versants agricoles et la Sainte-Baume en arrière-plan ;
- à l'ouest, depuis le chemin de la Barbarie, la mer est perceptible.

#### d. RISQUES ET NUISANCES

Au sud de la zone, plusieurs aléas sont dénombrés :

- l'aléa inondation par débord des cours d'eau et ruissellement ;
- l'aléa transport des matières dangereuses le long de la RD 66.

Constat et enjeux :

#### ATOUTS / FORCES

- la proximité au centre-ville et à la gare ;
- la desserte par les réseaux ;
- le potentiel de dé-densification ;
- la qualité paysagère des secteurs de transition entre espace agricole et urbanisation.

#### CONTRAINTES / FAIBLESSES

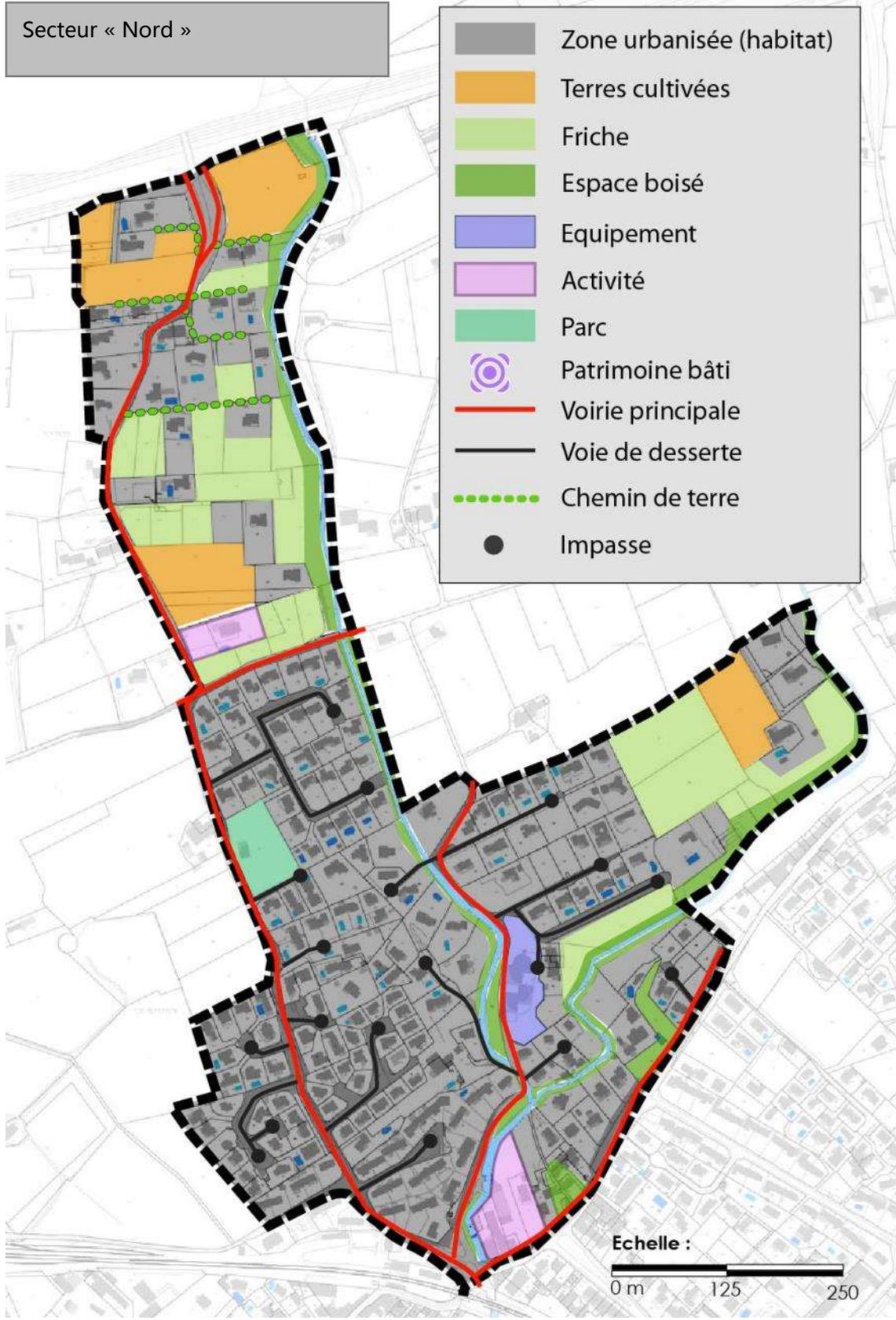
- un réseau viaire sous-dimensionné par rapport à la fréquentation du site ;
- une faible densité urbaine.

L'enjeu majeur de ce secteur est de mettre en œuvre une entrée de ville au nord de la commune.

Il s'agit de préserver une limite franche entre les espaces urbanisés et les terrains agricoles tout en protégeant la trame verte et bleue en proposant un traitement paysager qualitatif de cette lisière.

Il s'agit d'optimiser le foncier disponible et de proposer des densités acceptables afin de préserver les terres agricoles.

Il s'agit ensuite de proposer une desserte des quartiers en définissant un maillage du réseau viaire et des perméabilités, notamment sur la partie Nord du secteur. Il permettra ainsi de favoriser les déplacements doux et de limiter les voies d'accès en impasse afin d'améliorer l'accès au centre-ville pour les espaces d'habitat existants.



## 5. SECTEUR « SUD » : UNE ENTREE DE VILLE VECTEUR DE RECONNEXION URBAINE

Ce secteur est à l'heure actuelle divisé en deux entités :

- **un secteur Sud-Ouest**, qui s'étend sur les pentes au sud de la commune, le long de la RD 87 au nord jusqu'au chemin des Baumelles en limite sud ; de la voie ferrée à l'est jusqu'à l'avenue de Tauroentum à l'ouest ;
- **un secteur Sud-Est**, qui s'étend au sud du village et de ses premières extensions, sur les pentes ascendantes menant au chemin de la Clare. Plusieurs habitations individuelles se sont implantées, les densités y sont faibles.

### a. TYPOLOGIES BATIES-DEVELOPPEMENT URBAIN

#### Secteur Sud-Ouest

En s'orientant vers le sud, la topographie est de plus en plus marquée avec en ligne de crête, le chemin des Cartelliers. Sur les pentes entre la montée des Cartelliers et le chemin du Pont des Anges, l'urbanisation s'est opérée « au coup par coup » avec la réalisation de villas jusqu'au petit hameau du Pont des Anges.

Sur ce hameau, la morphologie urbaine se différencie par une implantation des constructions à l'alignement. En limite sud du secteur, d'autres villas se sont implantées de part et d'autre du ruisseau de Saint-Côme.

#### Secteur Sud-Est :

L'urbanisation de ce secteur est récente. A l'origine, quelques bâtisses agricoles préexistaient sur les hauteurs, le long des chemins de la Clare et du Péras.

Malgré des règles d'urbanisme facilitant une certaine densité, le tissu est encore lâche, constitué de grandes maisons sur de grandes parcelles.

Densité des secteurs bâtis :

- 5 à 13 logements / ha dans « l' habitat individuel pur »
- 27 logements / ha sur le secteur du hameau

### b. FONCTIONNEMENT URBAIN



*Les Cartelliers, D 87-Avenue de Tauroentum, Chemin Jourdan Leca*

#### Superstructures

Le secteur Sud-Ouest n'accueille pas d'équipement public particulier.

Le secteur Sud-Est comporte le cimetière communal.

#### Infrastructures

Si le secteur Sud-Ouest est desservi par le réseau d'assainissement collectif, le réseau d'assainissement des eaux usées ne couvre pas l'intégralité du secteur Sud-Est mais seulement la partie nord de celui-ci. Le réseau d'eau potable longe les principales voies.

## Réseau viaire et déplacements

### Secteur Sud-Ouest

Les voies sont étroites et le croisement de deux voitures n'est pas acquis. Or, le chemin du Pont des Anges dessert la réserve du matériel municipal, fréquenté par des véhicules lourds.

Depuis les voies principales, la RD 559 notamment, l'accès au sud du périmètre n'est pas aisé. L'absence d'aménagement sur la départementale alliée aux modalités d'entrée sur le site par un pont étroit ne facilite pas sa pénétration.

L'accès aux secteurs d'équipements et d'activités se fait plus aisément depuis la RD 87 et les voies et cheminements de la ZAC du Plan de la Mer.

### Secteur Sud-Est

Le chemin de la Clare et dans sa continuité, le chemin Jourdan Leca constituent les principales voies d'accès. Ces chemins ont des gabarits étroits. Ils ne permettent pas le croisement de deux voitures en plusieurs endroits.

Des chemins en impasse, en terre ou en enrobée conduisent aux habitations.

L'accès au centre-ville est difficile depuis le site. L'absence d'un réseau viaire suffisamment dimensionné et dense ne facilite pas le développement du quartier.

## Stationnement

Le stationnement est géré à la parcelle. Aucun véritable aménagement n'est prévu pour l'arrêt des véhicules sur l'ensemble du secteur.

## Espaces publics

Pas d'espaces publics aménagés sur l'ensemble du secteur.

## C. PAYSAGE ET PATRIMOINE

### Paysages naturels

Entre parcelle viticoles et boisements caractéristiques, le secteur dans son ensemble est peuplé d'éléments paysagers de qualité :

- **la ripisylve du ruisseau de Saint-Côme**, elle constitue une coulée verte qu'il conviendra de préserver.
- **une zone naturelle en friche**, structurée par des haies boisées est présente dans la partie sud du secteur. Cette zone ne présente pas d'intérêt environnemental particulier et présente de ce fait un potentiel foncier intéressant ;
- **des alignements d'arbres**, plus particulièrement d'oliviers, sont remarquables le long du chemin de la Clare. Situés en zone N ou A, ils sont actuellement protégés par le présent PLU.
- **de nombreuses haies sauvages**, agrémentent une grande partie du paysage et renforcent le caractère intimiste de ce secteur
- **des terrasses viticoles bordées de boisements** participent à la qualité paysagère du site le long du chemin de Péras.

### Les vues sur le grand paysage sont également de grande qualité :

- **vues sur le massif de la Sainte-Baume** depuis le haut du chemin du Pont des Anges ;
- **vues sur la baie de la Ciotat** depuis les pentes descendant vers la ZAC du Plan de la Mer ;
- vues sur le village, la plaine agricole et le massif de la Sainte-Baume depuis le chemin de Péras ;
- des perspectives s'ouvrent sur des terres agricoles et viticoles jusqu'au massif de l'Oratoire depuis le chemin de la Clare.

Ce secteur se caractérise donc par la diversité des ambiances paysagères qu'il recèle, alternance entre espaces ouverts et espaces intimistes.

### Patrimoine bâti

Plusieurs éléments de caractère patrimonial sont dispersés sur le secteur :

- **la maison de maître**, le long de la RD 87 (anciennement chambres d'hôtes) ;
- **la Vieille Bastide**, bâtisse agricole de caractère ;
- les maisons en bande du hameau ;
- **l'ancienne ferme**, construite en bordure du chemin de la Clare ;
- **l'ancien moulin**, le château d'eau et la tour de guet.

### d. RISQUES

#### Secteur Sud-Ouest

Les points bas de la zone d'étude sont concernés par l'aléa inondation. Ce risque semble être majeur le long du cours d'eau Saint-Côme.

L'aléa matière dangereuse touche des secteurs à proximité de l'axe de la voie ferrée et de la RD 559.

#### Secteur Sud-Est

L'Est du secteur est touché par le risque mouvement de terrain. Ce risque fait l'objet d'un PPRI. La construction est fortement contrainte.

L'aléa inondation est présent le long du cours d'eau de la Salle.

L'aléa transport de matière dangereuse n'impacte pas directement le secteur d'étude puisqu'il touche essentiellement le cimetière.

Constat et enjeux :

#### ATOUS / FORCES

- un potentiel foncier important ;
- une qualité paysagère et de nombreuses co-visibilités ;
- une desserte par les réseaux d'assainissement sur le secteur Sud-Ouest ;
- la proximité avec la ZAC du Plan de la Mer pour le secteur Sud-Ouest ;

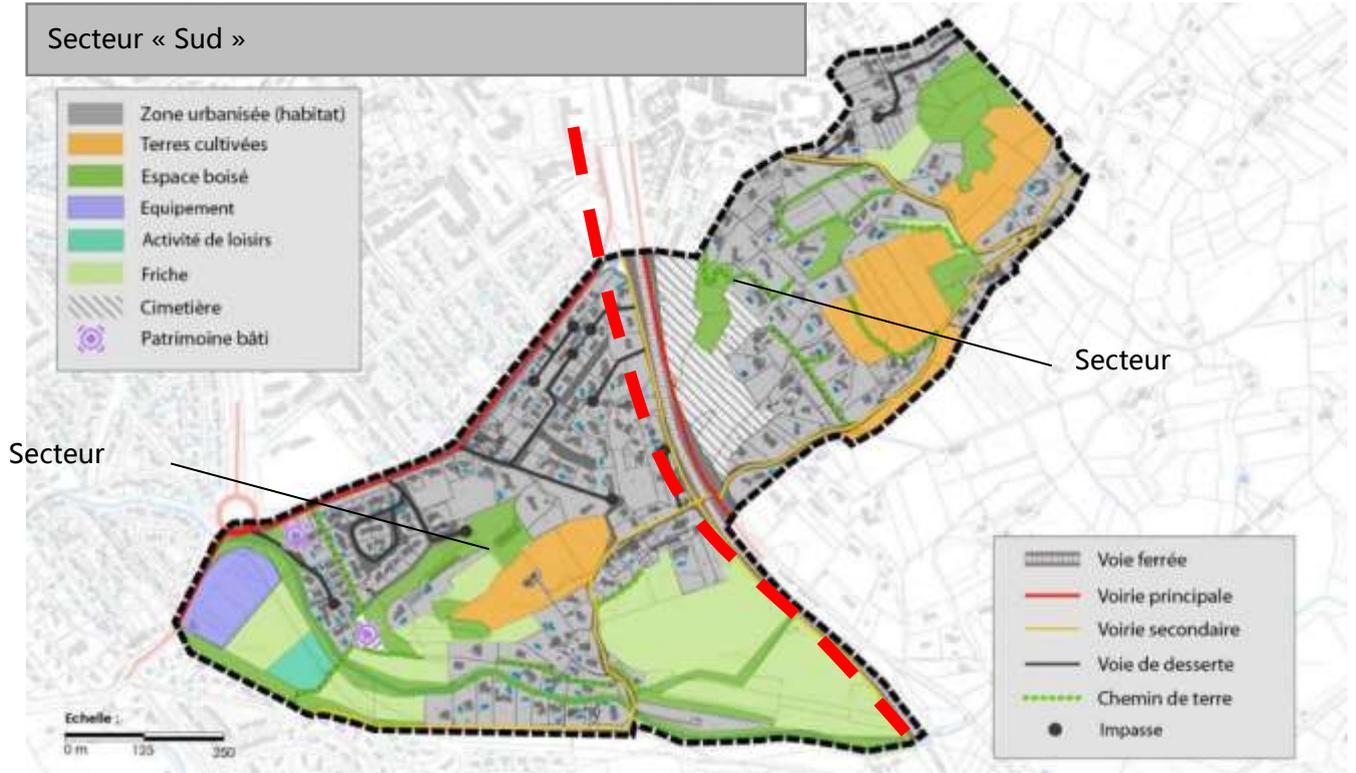
#### CONTRAINTES / FAIBLESSES

- un relief contraignant ;
- un fort aléa inondation ;
- des paysages majeurs et une véritable qualité des terres forestières ;
- un faible caractère urbain ne favorisant pas la densification du tissu du secteur Sud-Est ;
- un sous-dimensionnement du réseau viaire et difficulté réelle d'accès à l'ensemble du secteur ;
- un relatif éloignement du centre-ville et des pôles d'équipements et d'activités.

L'enjeu majeur de ce secteur est de mettre en œuvre une entrée de ville sud qui permette une reconnexion des entités urbaines Est et Ouest.

Il s'agit de proposer une limite franche entre les espaces urbanisés, les espaces agricoles et boisés, tout en protégeant la trame verte et bleue et les co-visibilités en proposant un traitement paysager qualitatif de cette lisière, d'optimiser le foncier disponible en particulier des dents creuses et de proposer des densités acceptables et intégrées dans le paysage afin de préserver les espaces boisés.

L'enjeu est également d'améliorer la connexion interquartiers et de sécuriser l'entrée de ville. Il s'agit de définir un maillage viaire et des perméabilités, qui passe par un élargissement ou un changement de typologie des voies. Il s'agit de proposer un meilleur accès au centre-ville pour les futurs quartiers d'habitat mais aussi pour les espaces d'habitat existants.



## 6. SECTEUR « OUEST » : UNE RECONNEXION DES ACTIVITES AUX CENTRALITES COMMUNALES

En entrée de ville ouest, très accessible depuis l'A50, le site des Pradeaux forme la principale zone d'activités communale.

### a. TYPOLOGIES BATIES-DEVELOPPEMENT URBAIN

Le quartier des Pradeaux (ancienne ZAC) est une zone dont la vocation est à dominante économique mais qui abrite également des habitations.

L'activité se retrouve sous plusieurs formes :

- le commerce (petites ou moyennes surfaces) ;
- l'artisanat ;
- le stockage et l'entrepôt ;
- les bureaux et les services.

Cette zone s'est notamment développée autour d'un pôle touristique attractif : le parc de loisirs aquatique d'Aqualand.

Cette activité dynamisante pour l'économie communale est également extrêmement consommatrice d'espaces : ses surfaces de stationnement sont utilisées seulement 4 mois dans l'année.

### b. FONCTIONNEMENT URBAIN



Les Pradeaux, Rue Alexandre Dumas Père, Chemin de Roumanieu

#### Réseau viaire et déplacements

Le réseau viaire est suffisamment dimensionné pour l'accès des différents véhicules venant sur la zone. L'accès depuis l'A50 est facilité par l'imposant giratoire d'entrée de ville.

Toutefois, le réseau à l'intérieur du site n'est pas optimisé ni réellement sécurisé. L'accès aux entrepôts et sites d'activités mécaniques n'est pas aisé, d'autant plus que son débouché sur la départementale est problématique (sur une propriété privée).

L'accès à la gare est difficile depuis la RD 66 alors que cette dernière est à proximité immédiate de la zone d'activités. Malgré la présence de trottoirs, l'organisation générale du site et le type d'activités présentes ne favorisent pas les déplacements piétons.

#### Stationnement

Plusieurs parkings s'étendent sur le site. Devant chaque enseigne commerciale les places de stationnement sont nombreuses, surement sous-estimées au niveau du supermarché.

En revanche, les places de stationnement réservées aux clients du parc de loisirs sont nombreuses même si elles ne répondent qu'à une demande passagère.

#### Espaces publics

Le seul espace public « ludique » (parc, square, place, etc.) consiste en une aire de jeu pour enfants et d'un boulodrome aux abords de la maison de retraite « Les Alysées ». Les abords de voie sont aménagés de trottoirs. Le long de la RD 559, les aménagements paysagers aux abords de la voie sont toutefois de qualité.

### c. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le paysage du site est principalement urbain. Les vues sont masquées au nord par la voie ferrée, au sud par l'urbanisation.

Certains éléments boisés sont repérés sur le site. En limite ouest de la ZAC, un ruisseau sec descend jusqu'au rond-point d'entrée de ville, dans un bassin récepteur des eaux de pluie.

### d. RISQUES

Plusieurs aléas sont recensés sur le secteur :

- **l'aléa inondation** est présent sur la moitié est du site ;
- l'aléa transport de matières dangereuses également, le long de la RD 559.

Constat et enjeux :

#### ATOUTS / FORCES

- une bonne accessibilité depuis l'A 50, le centre-ville et les Lecques ;
- proximité avec la gare ;
- présence d'un établissement au rayonnement régional ;
- bonne fréquentation du site ;
- espaces fonciers mobilisables.

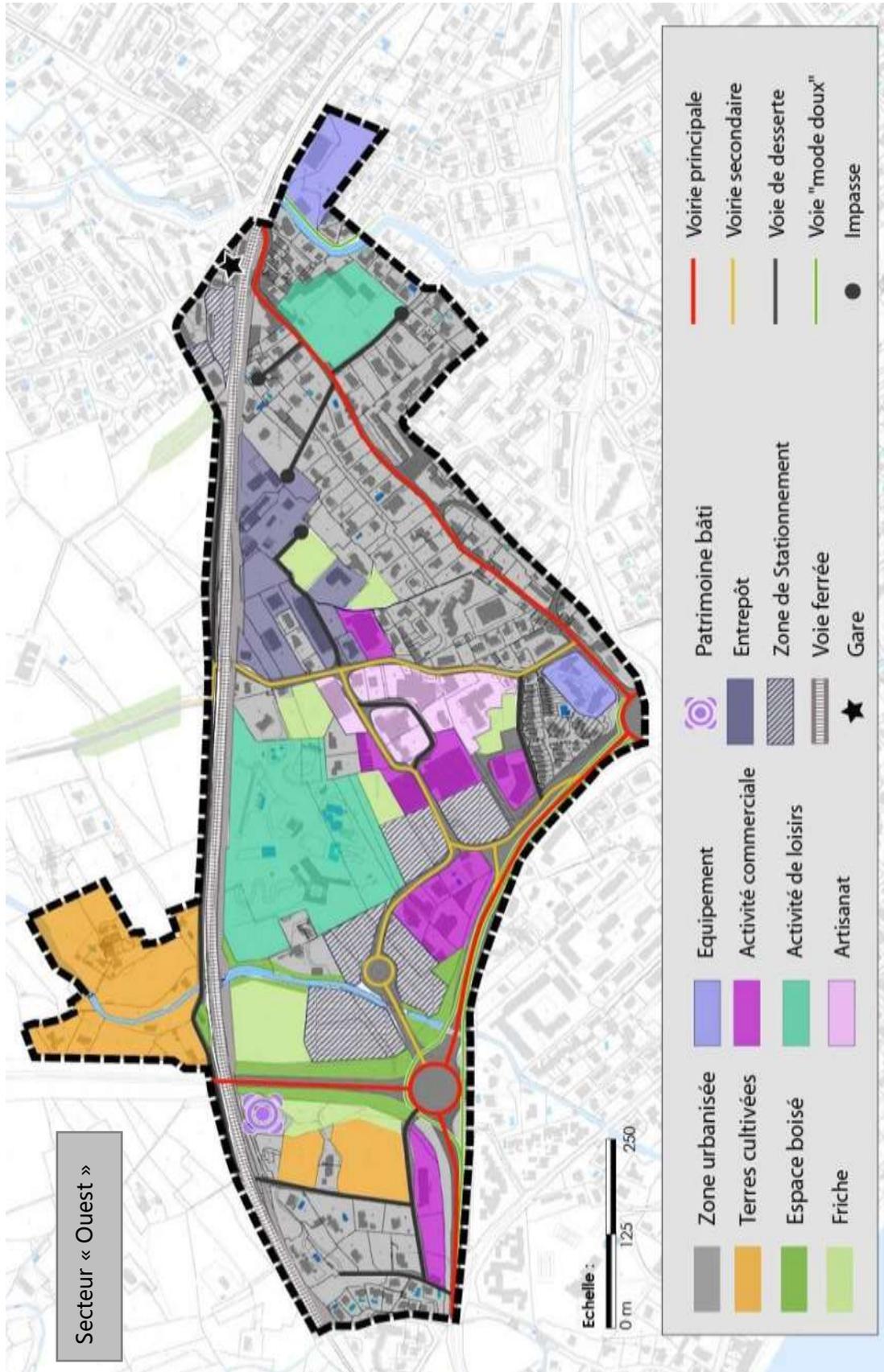
#### CONTRAINTES / FAIBLESSES

- l'importante emprise foncière d'Aqualand et de sa zone de stationnement ;
- l'absence de planification de la zone : gaspillage d'espaces ;
- pauvreté architecturale : bâtiments désuets, non intégrés dans le paysage ;
- la forte représentation de garages et stockages de pièces aux emprises importantes ;
- absence réelle de connexion directe avec la gare.

L'enjeu majeur de ce secteur est sa reconnexion avec les espaces périphériques.

Il s'agit d'améliorer son accessibilité pour les différents modes, notamment depuis la gare mais également en interne de la ZAC des Pradeaux.

Il s'agit également d'intégrer davantage le secteur dans son environnement paysager et d'en optimiser le foncier en proposant des aménagements susceptibles afin d'améliorer son utilisation tout au long de l'année.



### III. ETUDE DE DENSIFICATION ET MUTATION DES ESPACES BATIS

L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à engager **une réflexion sur le renouvellement des villes, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie**. Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de chaque révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme.

#### 1. METHODE D'ANALYSE

Préalablement aux volontés politiques, qui déterminent *in fine*, les évolutions urbaines majeures des quartiers, la capacité de densification et de mutation des quartiers peut s'apprécier selon trois types de critères :

- ➔ Critères règlementaires
- ➔ Critères qualitatifs
- ➔ Critères de viabilité économique

Les possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis peuvent être rendues plus ou moins contraintes, voire impossibles par un certain nombre **d'éléments règlementaires** :

- Les différentes contraintes règlementaires liées aux risques ou à l'environnement (PPR, ZNIEFF, AVAP, Natura 2000, ENS, PIG, PEB...),
- **La densité urbaine** permet de définir si la mutabilité et la densification d'un quartier est possible au regard de sa localisation (sous-occupation de terrains, etc.).

La densification et la mutabilité d'un quartier doivent également s'appréhender au regard de **critères qualitatifs** qui orientent les choix d'aménagement du cadre urbain. Dans le souci d'une approche contextualisée, plusieurs leviers peuvent être pris en considération :

- **La recherche de qualité urbaine** (Intégration paysagère, urbaine et architecturale) ;
- **La mixité sociale** (Proximité et soutien des pôles de vie existants) ;
- **La diversité fonctionnelle** (Amélioration des déplacements doux et TC, gestion du stationnement).

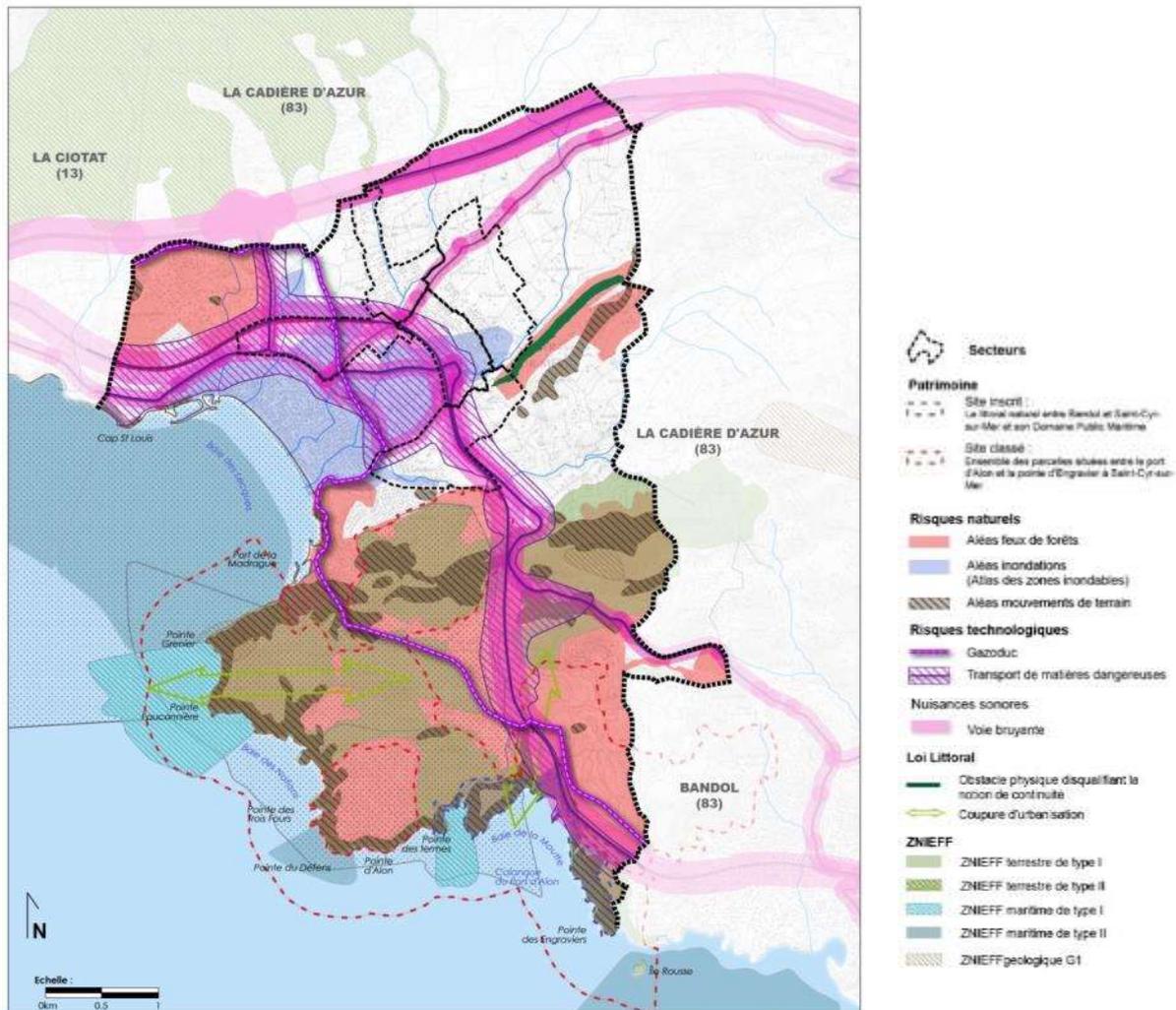
Par ailleurs, la viabilité de mutation et/ou de densification des espaces bâtis repose sur l'articulation de plusieurs éléments :

- Un des critères incontournable est bien évidemment **le prix du foncier** ;
- L'intérêt d'une densification et/ou d'une mutation du tissu existant repose également sur le **mode d'intervention** ;
- **Le type de tissu** a un impact considérable ;
- **Les caractéristiques du parc d'habitation et du foncier** sont essentielles (Densité du tissu, le type de propriétaires fonciers ou encore l'ancienneté du parc bâti)

Tous ces aspects sont **autant d'éléments à intégrer en vue d'un repérage des zones de mutabilité et/ou de densification**. L'ensemble de ces critères permet de faire ressortir des zones d'enjeux forts pour la mutabilité et/ou la densification communale.

## 2. ZONES D'ENJEUX DEGAGEES PAR LE CROISEMENT DES CRITERES QUALITATIFS, DE VIABILITE ET REGLEMENTAIRES

Critères règlementaires



La quasi-totalité de la partie Sud de la commune est concernée par des risques de feux de forêt et des protections liées aux ZNIEFF (maritimes ou terrestres).

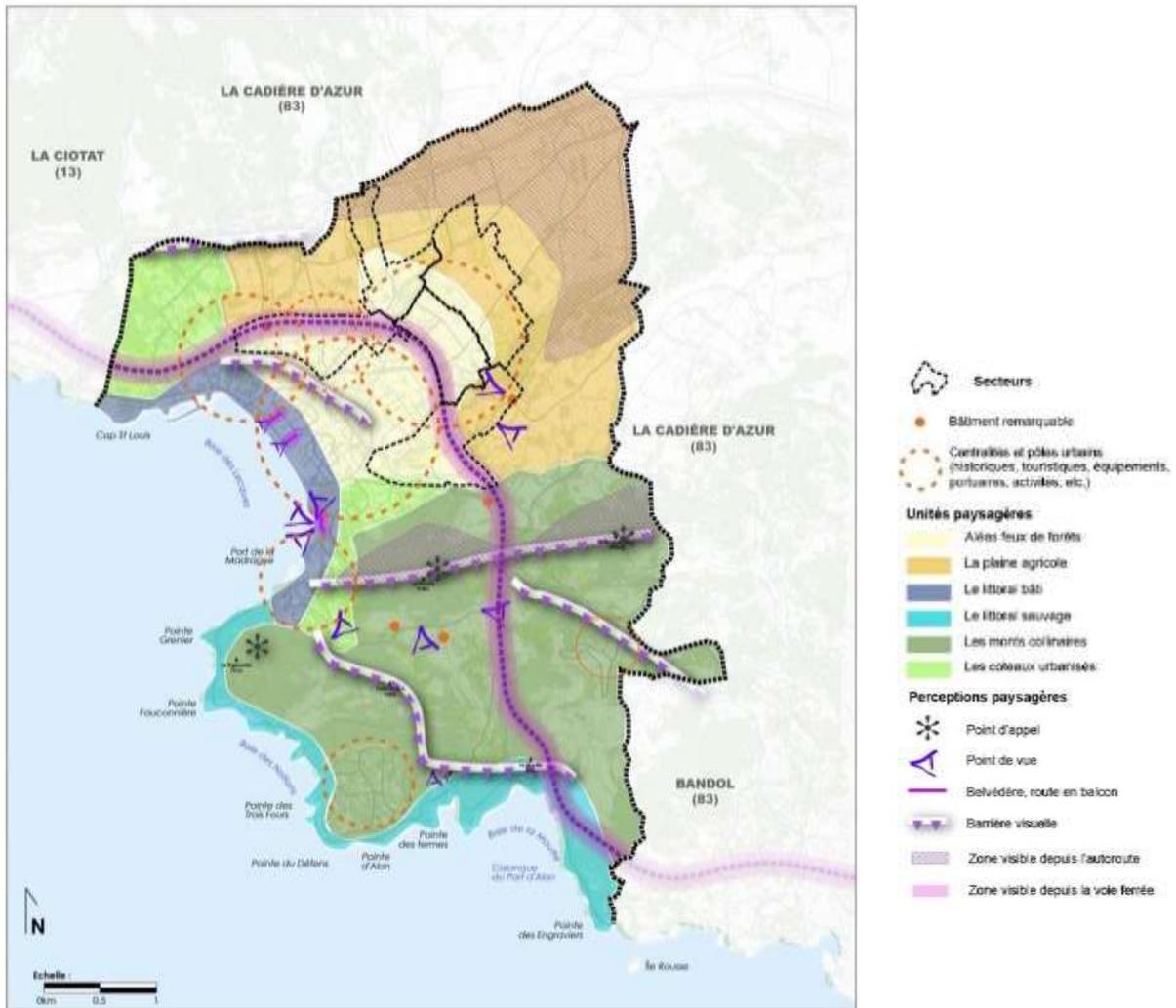
La partie Nord-Est de la commune est concernée par différents risques : naturels (inondations, feux de forêt), technologiques (gazoduc, transports de matières dangereuses, etc.).

= Les zones urbanisées doivent prendre en compte ces contraintes : les zones potentiellement urbanisables se situent donc plutôt au Nord/Nord-Ouest de la commune.

Contrainte éliminatoire	Fortement contrainte (-18 / -10)	Faiblement contrainte (-9 / -1)	Non contrainte (0)
-------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-----------------------

*Grille d'analyse des critères règlementaires*

Critères qualitatifs



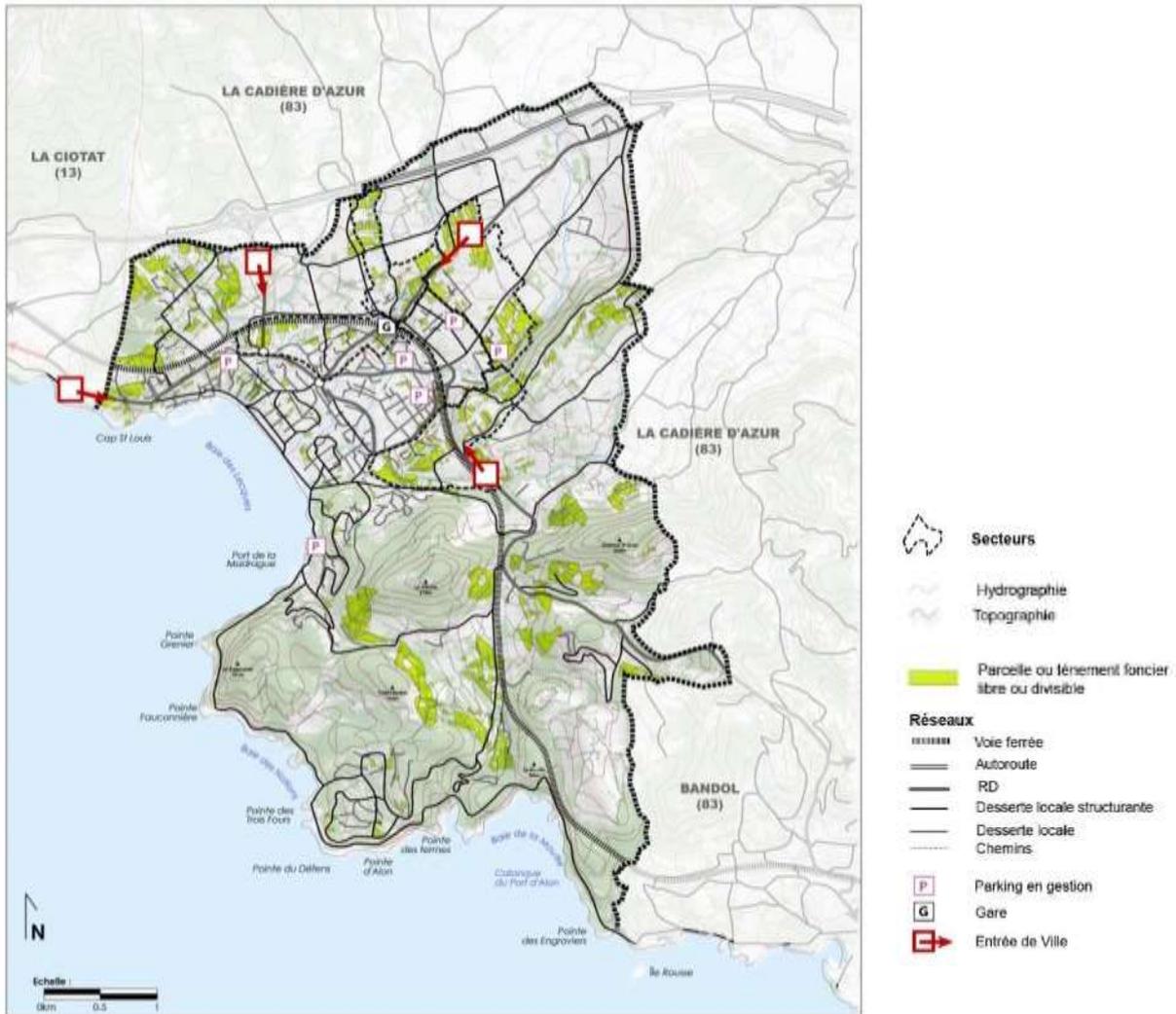
Les centralités économiques urbaines et touristiques se situent essentiellement au centre-Nord de la commune. Les espaces naturels enserrant ces centralités au Sud et à l'Est. Les franges entre ces espaces sont l'objet de nombreuses co-visibilités, notamment depuis les axes de circulation.

= Les zones à muter ou à densifier devront permettre une articulation des centralités et préserver l'écran naturel de la commune notamment par une mise en valeur des franges.

Impact négatif (0 - 6)	Enjeux faibles (6 -12)	Enjeux élevés (13 - 18)
------------------------	------------------------	-------------------------

*Grille d'analyse des critères qualitatifs*

**Critères de viabilité**



Le relief contraint fortement l'accessibilité sur la partie sud de la commune qui présente également beaucoup moins de réseaux viaires structurants. La commune présente peu de foncier disponible dans le centre-ville. Il existe de nombreux espaces disponibles dans les périphéries éloignées, il existe des ressources à proximité des entrées de ville de la commune.

= Il existe un potentiel de développement, toutefois, les zones à mettre en œuvre prioritairement seront les ressources disponibles et les plus proches des axes existants.

Très limité (0 - 5)	Limité (6 - 12)	Disponible (13 - 18)
---------------------	-----------------	----------------------

Grille d'analyse des critères de viabilité

= Total indicatif compris entre -18 et 36.

Total issu du croisement des totaux dédiés aux aspects règlementaires, qualitatifs et viabilité

### 3. ANALYSE DU CENTRE-VILLE



#### Critères réglementaires

- Partie du secteur soumis à un risque d'inondation ;
- Partie du secteur soumis à des risques technologiques ;
- Proximité avec un obstacle repéré dans la loi littoral et une zone de risque feux de forêt.

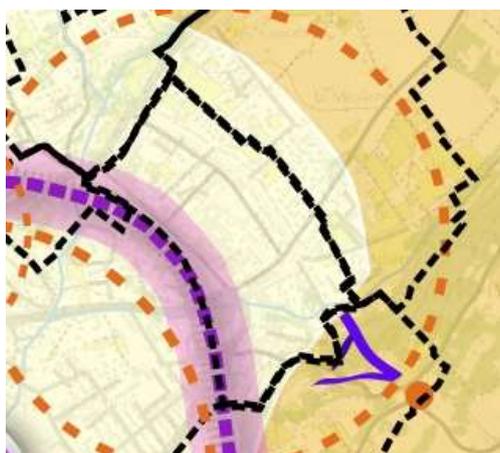
Total : -5



#### Critères de viabilité

- Possibilité foncière faible (densification ou optimisation) ;
- Zone UC et IIUA du POS ;
- Réseaux viabilisés et accessibilité favorable ;
- Stationnement en gestion existant ;
- Contrainte topographique faible.

Total : 8



#### Critères qualitatifs

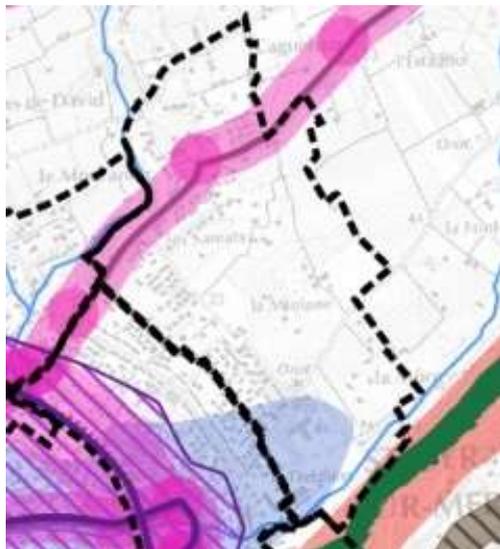
- Densité urbaine faible et éparse ;
- Potentiel limité de réhabilitation, valorisation et modernisation du bâti ;
- Faible potentiel d'amélioration de la mixité sociale et diversité fonctionnelle ;
- Vecteur de qualité paysagère (Secteur à enjeux pour le grand paysage et coteaux).

Total : 18

TOTAL : 21

#### 4. ANALYSE DES SECTEURS EN EXTENSION

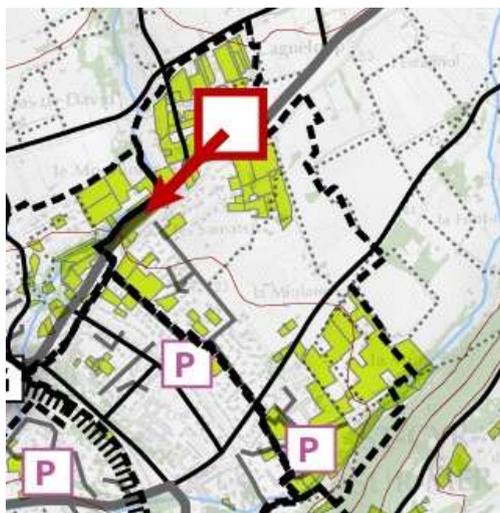
##### a. SECTEUR « EST »



##### Critères réglementaires

Petite partie du secteur soumise à l'aléa inondation ;  
Partie du secteur soumise à une nuisance sonore routière.

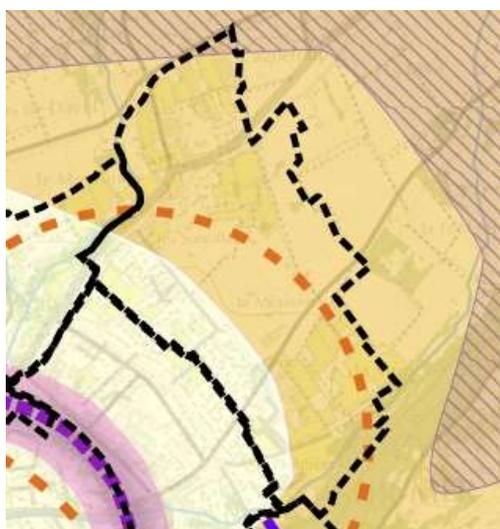
Total : -2



##### Critères de viabilité

Possibilité foncière conséquente (densification ou optimisation) ;  
Zone INA et INAA du POS ;  
Réseaux viabilisés uniquement en périphérie ;  
Stationnement en gestion inexistant ;  
Contrainte topographique faible.

Total : 13



##### Critères qualitatifs

Densité urbaine faible et éparse ;  
Potentiel limité de réhabilitation, valorisation et modernisation du bâti ;  
Faible potentiel d'amélioration de la mixité sociale et diversité fonctionnelle ;  
Vecteur de qualité paysagère (Secteur à enjeux pour délimitation de l'entrée de ville).

Total : 7

TOTAL : 18

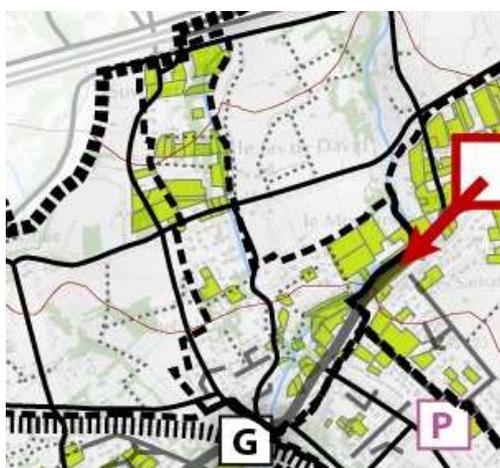
b. SECTEUR « NORD »



Critères règlementaires

Frange du secteur soumise à des nuisances sonores routières ;  
 Frange sud soumise à des risques technologiques.  
 Discontinuité loi littoral pour la partie Nord

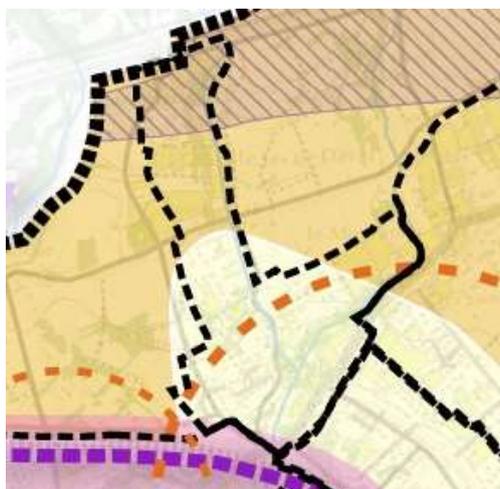
Total : -2



Critères de viabilité

Possibilité foncière conséquente (densification ou optimisation) principalement au nord du secteur ;  
 Zone INA et INBa du POS ;  
 Réseaux viabilisés essentiellement sur l'axe Nord/Sud ;  
 Stationnement en gestion inexistant ;  
 Contrainte topographique faible.

Total : 8



Critères qualitatifs

Densité urbaine faible et éparse ;  
 Potentiel limité de réhabilitation, valorisation et modernisation du bâti ;  
 Faible potentiel d'amélioration de la mixité sociale et diversité fonctionnelle ;  
 Vecteur de qualité paysagère (Secteur à enjeux pour la délimitation espaces urbanisés/grand paysage/coteaux).

Total : 7

TOTAL : 13

C. SECTEUR « SUD »



Critères règlementaires

Frange Nord-Nord/Est du secteur soumise à des nuisances sonores et des risques technologiques ;  
 Frange Sud soumise à l'aléa inondation ;  
 Proximité avec des aléas de mouvement de terrain et des risques de feux de forêt au Sud.

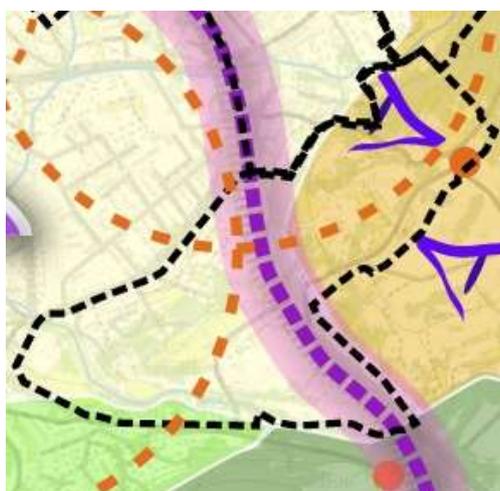
Total : -3



Critères de viabilité

Possibilité foncière conséquente (densification ou optimisation) ;  
 Zone UCa, IINBa et INBa du POS ;  
 Réseaux peu viabilisés sauf en partie Nord du secteur ;  
 Stationnement en gestion à faible distance ;  
 Contrainte topographique faible (plus importante à l'Est du secteur).

Total : 9



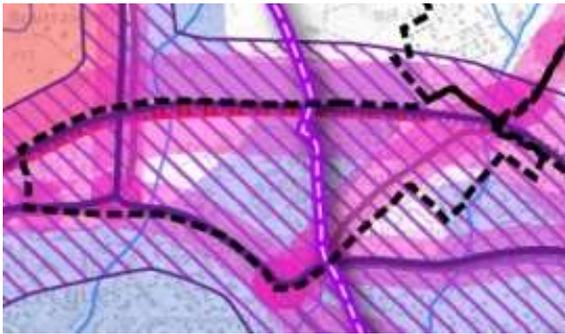
Critères qualitatifs

Densité urbaine faible et éparse (surtout sur la partie Est) ;  
 Potentiel limité de réhabilitation, valorisation et modernisation du bâti ;  
 Faible potentiel d'amélioration de la mixité sociale et diversité fonctionnelle ;  
 Vecteur de qualité paysagère (Secteur à enjeux pour l'interface espaces urbanisés, grand paysage et coteaux).

Total : 7

TOTAL : 13

d. SECTEUR « OUEST »



Critères réglementaires

Secteur fortement soumis aux risques :  
 Majorité du secteur soumis à des risques technologiques ;  
 Plusieurs voies génératrices de nuisances sonores ;  
 Aléa inondation sur la partie Sud/Est du secteur.

Total : -7



Critères de viabilité

Possibilité foncière importante (densification ou optimisation) ;  
 Zone IINB, et UE du POS ;  
 Réseaux viabilisés avec manque d'aménagements modes doux ;  
 Stationnement en gestion présents ;  
 Contrainte topographique faible.

Total : 13



Critères qualitatifs

Densité urbaine faible et éparse mais dans un contexte urbain dense ;  
 Potentiel élevé de réhabilitation, de valorisation et de modernisation du bâti ;  
 Important potentiel d'amélioration de la diversité fonctionnelle ;  
 Vecteur d'intégration paysagère des espaces d'activité.

Total : 18

TOTAL : 24

## IV. ANALYSE NUMERIQUE

### 1. UN AMENAGEMENT NUMERIQUE A VENIR PAR L'INTERVENTION DEPARTEMENTALE

L'aménagement numérique est aujourd'hui un enjeu majeur, tant en terme de compétitivité des entreprises que d'attractivité du territoire. L'importance de l'accès aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) a été prise en compte au sein du département du Var, par la réalisation d'un Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN 83). Celui-ci a permis d'élaborer une stratégie de déploiement des différents réseaux sur l'ensemble du territoire.

A l'échelle départementale, la desserte par les différents réseaux est déjà bien avancée. Ainsi, 99,5% de la population du Var est desservie le réseau de téléphonie mobile. En ce qui concerne le réseau de haut débit, ce sont respectivement 99,1% de la population, 98,6% des administrations et 98,8% des entreprises qui y sont éligibles (données de l'Observatoire des Territoires).

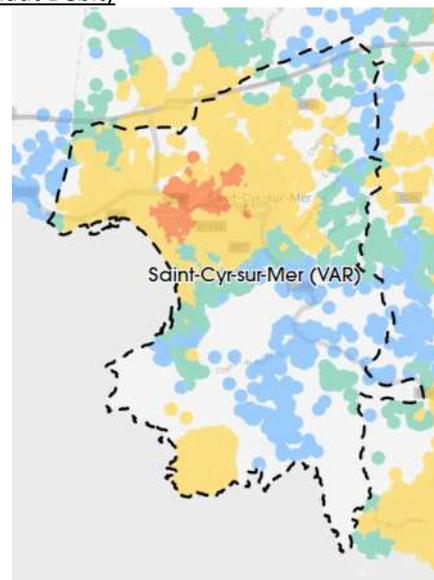
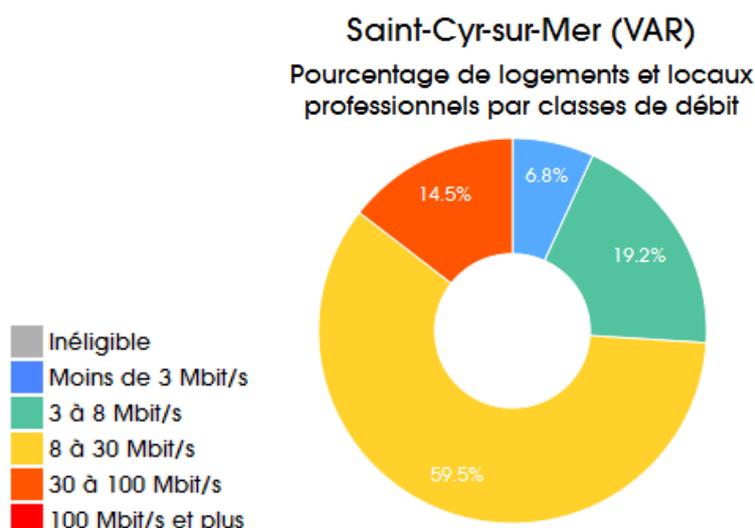
La commune de Saint-Cyr-sur-Mer fait partie du territoire du SCoT Provence Méditerranée, au sein duquel le SDTAN a identifié un taux de dégroupage des lignes de 98%. Cela en fait en fait le premier territoire du département : ce taux élevé est révélateur de l'intérêt que portent les fournisseurs d'accès à Internet au territoire. Toutefois, en l'absence d'intervention départementale, les couvertures prévisionnelles envisagées par les opérateurs privés ne prévoient pas d'évolution pour la commune de Saint-Cyr-sur-Mer.

Le SDTAN a donc élaboré un scénario d'intervention publique en trois phases en vue d'étendre les réseaux numériques sur l'ensemble du territoire. La commune de Saint-Cyr-sur-Mer a été retenue en zone de phasage 2, soit pour des travaux envisagés entre 2021 et 2025. Elle n'est pas incluse dans la phase 1 de cohésion territoriale qui concerne les territoires les plus défavorisés, mais dans la phase d'équilibre inter-SCoT.

### 2. UN ETAT CORRECT DES RESEAUX NUMERIQUES ET DE TELEPHONIE

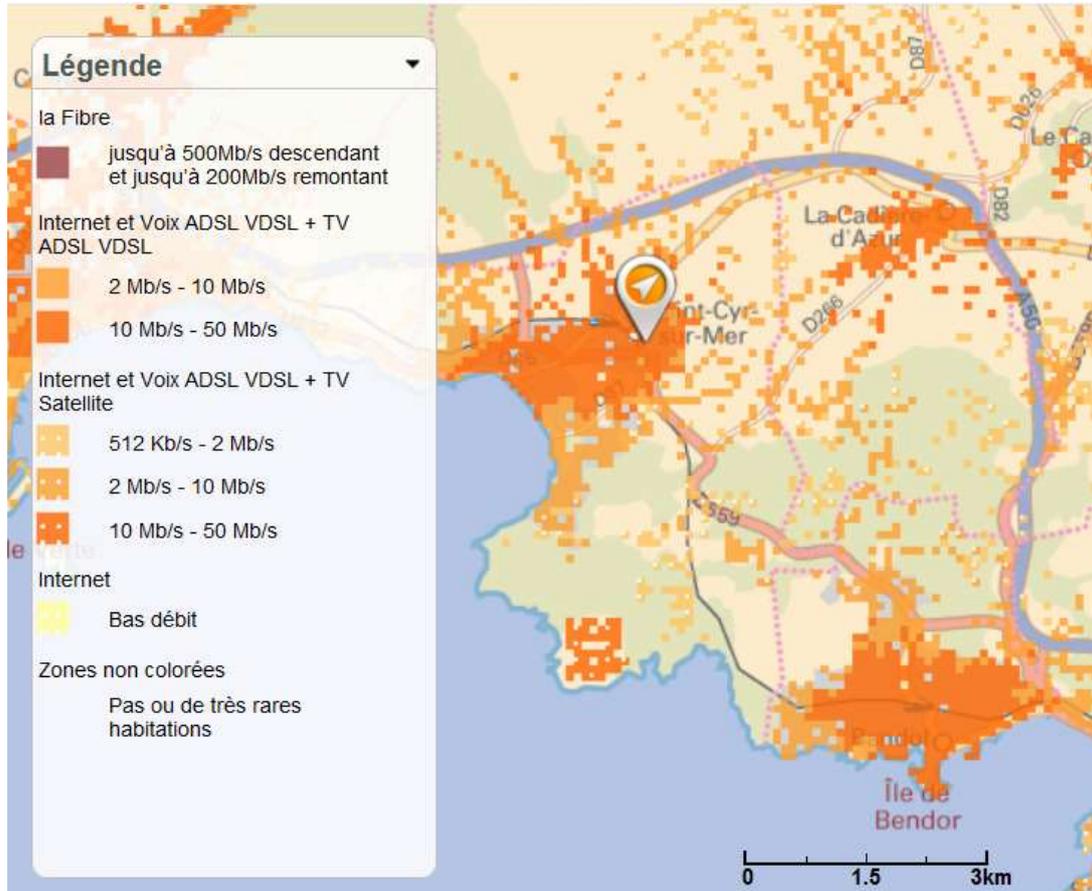
A Saint-Cyr-sur-Mer, seulement 15% des logements et locaux professionnels bénéficient d'un débit supérieur à 30 Mbit/s, mais ils ne sont que 6,8% à avoir accès à un débit inférieur à 3 Mbits/s. De plus, 75% ont un débit supérieur à 8 Mbits/s (données de l'Observatoire France Très Haut Débit) : la couverture numérique sur la commune est donc correcte à l'exception de sa partie Sud (quartier de Port d'Alon en particulier), où le débit est notoirement insuffisant, ce qui entraîne une difficulté majeure pour le fonctionnement de l'établissement scolaire Don Bosco. Par ailleurs, au moins 3 opérateurs sont présents sur la commune.

Carte des classes de débit sur la commune (Observatoire France Très Haut Débit)



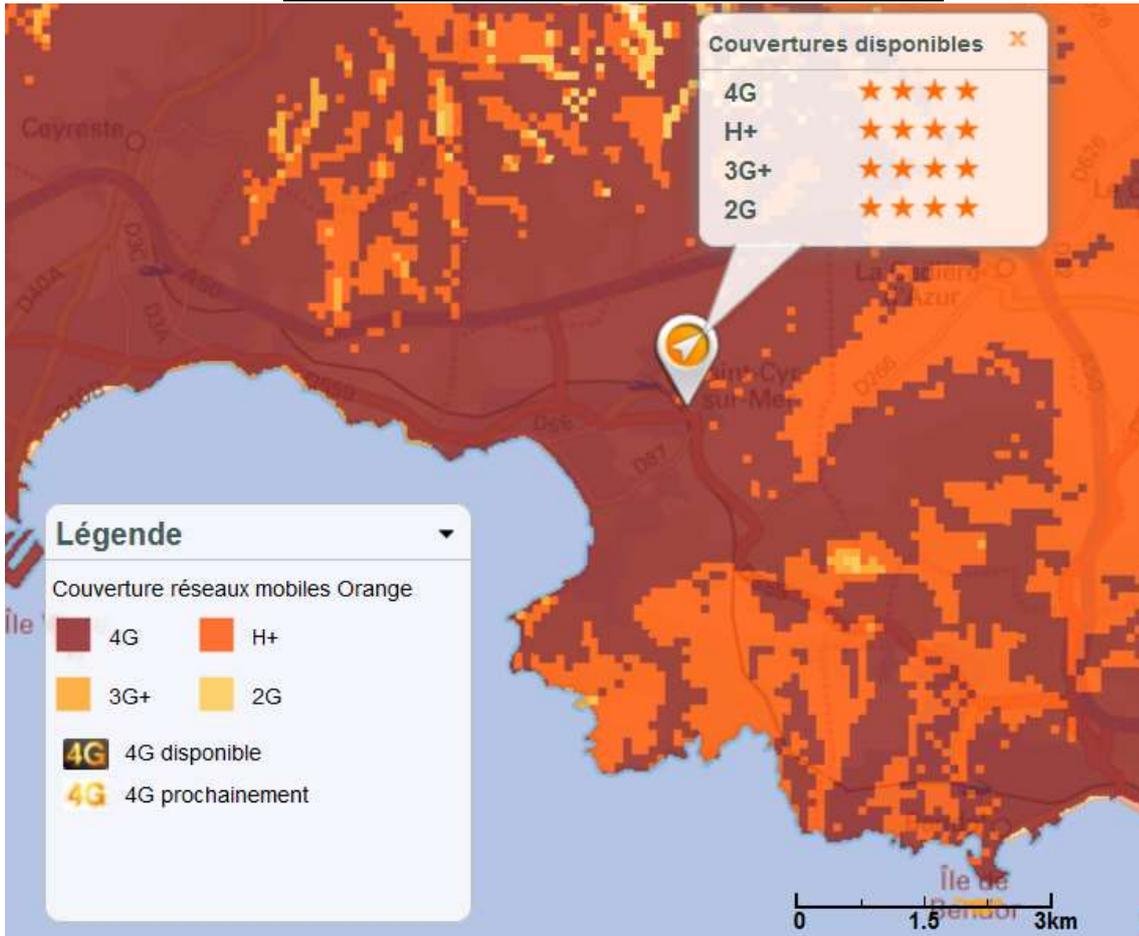
De la même façon, la carte de desserte ADSL (données du site Internet d'Orange) illustre une concentration sur les principales zones urbanisées, et un bon niveau de desserte avec un flux généralement compris entre 10 Mb/s et 50 Mb/s dans le centre, et compris entre 2 et 10 Mb/s en périphérie. De nombreuses zones de densité faible ne bénéficient pas de couverture numérique. S'agit d'un véritable enjeu de développement pour le quartier de Port d'Alon et l'établissement Don Bosco.

Carte de couverture numérique (données Orange)



En termes de réseau mobile, Saint-Cyr-sur-Mer bénéficie d'une bonne couverture 2G, d'intensité moyenne constatée comprise entre 10 et 14 selon les opérateurs. La couverture 3G est également bonne, d'intensité comprise entre 8 et 13. Enfin, la 4G est présente sur le commune, bien que d'intensité variable selon les opérateurs (observée entre 4 et 8).

Carte de couverture en téléphonie mobile (données Orange)



## **PARTIE 3 / JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU**

---

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

Le projet d'urbanisme de la commune de Saint Cyr sur Mer vise à répondre à deux ambitions :

- valoriser et conforter le tissu urbain existant, dont la constitution progressive sous forme d'opérations d'aménagement indépendantes a produit une juxtaposition de quartiers dont il convient d'assurer l'intégration ;
- Conserver le cadre naturel et agricole de la commune et assurer l'équilibre de ces espaces avec les espaces urbains en accordant à chacun d'eux un tiers du territoire communal.

Dans cette perspective, les grands choix du PLU en matière d'aménagement et de développement sont les suivants :

- la préservation des équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels ;
- un développement résidentiel circonscrit de façon préférentielle à l'enveloppe urbaine existante ;
- la valorisation et/ou requalification des secteurs stratégiques pour le fonctionnement quotidien de Saint Cyr sur mer : triangle chemin des Pradeaux- Gare- avenue des Lecques et boulevard Jean Jaurès et ses abords.
- La préservation des quartiers emblématiques de l'histoire et de la géographie de Saint-Cyr-sur-Mer et de ses qualités de station balnéaire ;
- la réalisation d'opérations urbaines géographiquement ciblées et exemplaires en termes de mixité urbaine ;
- le confortement de l'armature des zones d'activités et du tissu commercial existant ;
- la dynamisation du rôle de vitrine touristique du front de mer ;
- la valorisation et la protection du patrimoine ;
- la requalification des entrées de ville.

## 1. LES CHOIX RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT

La commune de Saint Cyr bénéficie d'un patrimoine naturel communal remarquable : les rivages, la plaine agricole, les collines, les coteaux ouverts sur la mer... dessinent une toile de fond paysagère exceptionnelle. Ces éléments, garants de l'image de la commune et de son attractivité, nécessitent d'être protégés dans le cadre du PLU, au-delà des dispositifs réglementaires spécifiques qui s'y appliquent. Ils doivent être soustraits aux pressions urbaines et au mitage. Le PADD met donc l'accent sur la protection stricte du cadre de vie et sur les enjeux forts du développement durable de la commune.

### a. PROTÉGER ET VALORISER LE PAYSAGE, GARANT DU CARACTÈRE EXCEPTIONNEL DU TERRITOIRE COMMUNAL

La protection et la valorisation du paysage nécessitent de mettre en œuvre une politique de protection des espaces naturels et agricoles identitaires de la commune, déclinée en plusieurs actions :

#### ▪ **Créer une limite franche à l'urbanisation et interdire tout nouveau mitage de l'espace agricole :**

Les limites d'urbanisation au Sud Est de la commune ont été fixées afin de prendre en compte les espaces naturels protégés au titre du réseau Natura 2000, identifiés par les périmètres d'inventaires des ZNIEFF ou classés en sites inscrits ou classés.. Leur situation, en zone N/NL ou A au PLU, font que ces zones ne seront pas impactées par une quelconque urbanisation.

La vocation agricole effective des terres, ou des coupures paysagères franches, telles que le ruisseau de St Côme et sa ripisylve, ont servi de support pour définir les limites d'urbanisation nouvelle.

Au Nord de la commune, l'urbanisation en cours du quartier de la Miolane, engagée depuis 2009 dans le PLU annulé, puis dans le cadre de la dernière modification du POS, marque la progression et la nouvelle limite d'urbanisation de la commune. Celle-ci a servi de support pour définir toute la limite d'urbanisation, à l'exception du secteur de La Mûre, reconnu naturel par jurisprudence. Seule la bande déjà urbanisée le long du chemin du Sauvet a été reclassée en zone urbaine afin de pouvoir développer un front bâti en entrée de ville Nord conforme avec les objectifs d'amélioration du cadre urbain.

Au Nord-Ouest de la commune, une attention particulière a été portée aux limites d'urbanisation. Celles-ci s'arrêtent aux espaces urbains continus non séparés par des limites géographiques nettes. C'est à ce titre que le secteur du Suverier demeure en zone agricole (maintien d'une perméabilité agricole Est-Ouest) et que les constructions les plus éloignées du secteur de la Bourrasque demeurent en zone naturelle (limite fixée au niveau de la crête).

#### ▪ **Valoriser les coulées vertes existantes :**

L'ensemble des ripisylves est protégé par un classement en zone naturelle et par l'instauration d'Espaces Boisés Classés. Ces règles assurent un dégagement minimal permettant la préservation des milieux, mais également, la sécurisation des constructions, vis-à-vis du risque d'inondation.

#### ▪ **Maintenir la diversité des paysages perçus : plaine agricole ; collines littorales ; pointes Fauconnière, du Défens, Grenier...**

Le PLU s'attache à reclasser en zone N ou en zone A, ces espaces dont la vocation agricole ou naturelle effective est intrinsèquement liée aux paysages communaux. Les espaces boisés des sites inscrits et classés conservent de plus leurs classements en Espaces Boisés Classés au titre des boisements remarquables significatifs au titre de la Loi Littoral.

#### ▪ **Maintenir des coupures d'urbanisation**

À l'échelle du territoire communal, deux grandes coupures d'urbanisation sont recensées : celle située entre le quartier des Lecques et le lotissement de Port d'Alon et celle située entre le quartier de Port d'Alon et Bandol. Ces deux coupures sont parfaitement respectées : les limites des zones urbaines ont été déterminées pour correspondre parfaitement aux espaces urbains existants, sans tolérer d'urbanisation nouvelle et les espaces de ces coupures ont été classés soit en zone N ou NL, soit en zone agricole en fonction de leur vocation.

- **Mettre en valeur la façade littorale et maritime.**

La protection des espaces naturels remarquables se traduit dans le document d'urbanisme, par leur classement en zone Naturelle et / ou par la mise en œuvre de servitudes d'Espace Boisé Classé (EBC) au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plages de Saint Cyr sont classées en zone Np, permettant de n'y réaliser que les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de l'eau (poste de secours...)

- b. **MAITRISER LES RISQUES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX NUISANCES :**

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques, est un objectif primordial du document d'urbanisme. La topographie communale, ainsi que la diversité des milieux naturels exposent en effet la commune à des risques qui sont autant de contraintes pour l'utilisation de l'espace. La prise en compte de ces risques est donc essentielle afin de limiter leurs impacts sur les personnes et les biens.

Dans cette perspective, le présent PLU s'attache à ne pas accroître le nombre de personnes et d'habitations exposées. Ces risques sont identifiés dans le diagnostic. Ils conditionnent en grande partie l'utilisation de l'espace et font l'objet d'une réglementation spécifique dans le chapitre 1 (Dispositions générales) du règlement. L'article 1 de chaque zone du PLU, rappelle que les secteurs concernés par divers risques et nuisances (risques naturels, bruit...) sont délimités sur les documents graphiques en annexe du PLU. Toutes les occupations du sol interdites à l'article 1 de chaque zone doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

La commune est concernée par plusieurs périmètres de risques et de nuisances.

Concernant l'aléa inondation, la commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques et l'Atlas des Zones Inondables, qui date de 2008, ne prend pas en compte les derniers aménagements réalisés, notamment pour améliorer la gestion du risque. Toutefois, la protection du risque d'inondation apparaît comme une évidence sur le plan de la politique publique communale d'aménagement. La mise en place de coefficients d'espaces verts a été définie dans chaque zone urbanisée pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et limiter le ruissèlement urbain. Chaque construction nouvelle doit de plus intégrer des dispositifs de rétentions des eaux pluviales, adaptés à la taille du projet, lorsque que les réseaux d'assainissement pluviaux ne sont pas suffisamment adaptés. La constructibilité le long des cours d'eau a de plus été interdite afin de préserver les écoulements naturels (classement en EBC en zone naturelle et urbaine).

Concernant le risque mouvement de terrain, la commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques. Celui-ci est annexé dans les annexes du PLU en tant que servitude d'utilité publique. Le règlement prévoit clairement que les règles de constructibilité sur un terrain dépendent de celles du PLU, augmentées de celles du PPRmt. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain. Le zonage prend également en compte ce risque : l'intégralité des parcelles non bâties situées dans les zones de risque fort sont classées en zone non constructible (zone N ou A en fonction de l'occupation du sol). Moins d'une dizaine de constructions (existantes) concernées par ce risque fort sont situées en zone urbaine car incluses dans un tissu urbain constitué.

La commune est également concernée par le risque retrait-gonflement des argiles et le risque sismique. Il n'existe pas de règles spécifiques liés à ces risques mais les informations relatives aux argiles sont annexés au PLU et les règles de constructibilités parasismiques sont rappelées dans le règlement.

Concernant le risque incendie, la commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques. Néanmoins, avec une surface boisée couvrant plus de 30% de son territoire, l'aléa incendie est extrêmement présent sur la commune, notamment à l'Est. De nombreuses coupures agricoles permettent de ménager des espaces tampons entre ces espaces boisés et les zones urbaines, limitant de fait les impacts potentiels sur les personnes et les biens. La commune bénéficie de plus de nombreuses pistes DFCI suffisamment entretenues qui permettent de lutter efficacement contre les feux de forêts. La commune est également concernée par un PIDAF géré par la CASSB.

Concernant le risque de submersion marine, la commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques littoraux. Aucune urbanisation nouvelle n'est cependant réalisée dans les espaces littoraux non bâtis (respect de la bande de 100 m au titre de la Loi Littoral tracée sur le plan de zonage par rapport à la limite haute du rivage / classement en zone naturelle non constructible).

**c. CLASSER EN ZONE AGRICOLE LES TERRES CONSTITUTIVES DE LA TRAME JAUNE (CULTIVEES OU AVEC UN POTENTIEL AGRONOMIQUE) ;**

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Saint-Cyr a souhaité soustraire durablement les espaces agricoles des processus d'urbanisation, et permettre la pérennité de leur exploitation. Leur valeur, tant agronomique, économique, culturelle et paysagère est ainsi affirmée et confortée. Le présent PLU ne réduit pas la place aux espaces agricoles, au contraire, il s'applique à redéfinir un zonage agricole correspondant aux réalités, afin de garantir la pérennité des terres. Cette redéfinition permet de corriger les incohérences présentes au POS, avec la présence de terres agricoles en zone ND, NA ou NB. La délimitation de ces zones agricoles est le fruit d'un travail entre la commune et les exploitants agricoles.

*Les évolutions portant entre les zones agricoles du POS et du PLU sont détaillées dans l'évaluation environnementale et dans les justifications réglementaires de la zone A.*

**d. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE COMMUNAL, NOTAMMENT ARCHITECTURAL.**

Saint-Cyr sur Mer se caractérise par un patrimoine riche, non seulement bâti mais aussi paysager. Les dispositifs réglementaires mobilisés dans le PLU favorisent donc la protection de ce patrimoine, porteur d'identité. Le PLU s'attache à protéger le caractère du centre ancien par la définition d'une zone UA et de règles adéquates assurant la préservation de la valeur patrimoniale du bâti et des formes urbaines ancestrales : les hauteurs existantes et les règles d'implantations à l'alignement et en continuité sont maintenues. Les règles relatives à l'aspect architectural se veulent strictes pour préserver de plus les architectures locales. Au titre de l'article L123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme, le PLU recense et protège le patrimoine qui n'est soumis à aucune protection à l'échelle nationale. Il s'agit tout autant du patrimoine bâti (église, chapelle, moulin...) que naturel (alignements d'arbres...). Des règles encadrant les aménagements et conditions de démolition / destruction strictes sont édictées dans le cadre de l'article 10 des dispositions générales du règlement. Les règles relatives à la protection du patrimoine archéologiques sont également rappelées dans cet article.

**e. PRÉSERVER OU REMETTRE EN ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Les espaces naturels, agricoles et maritimes de Saint-Cyr-sur-Mer sont constitutifs de la trame verte et bleue. Les contours de cette trame délimitée par le PLU dévoilent les corridors écologiques qui se confondent avec les cours d'eau ou bien les espaces naturels formant un continuum (entre l'oratoire St Jean et la Pointe Grenier par exemple). Une protection stricte de ces réserves de biodiversité est appliquée dans le PLU. Elle concerne :

- la trame verte composée par les réservoirs de biodiversité (ZNIEFF et Natura 2000) situés sur les Collines littorales de la Madrague à la Pointe des Engraviers, 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.
- la trame bleue organisée autour des différents ruisseaux (qui parcourent pour une bonne partie d'entre eux les zones urbaines) : St Côme ; le Fainéant ; la Salle ; la Barbarie ; le Dégouttant,
- la préservation des corridors écologiques.

L'ensemble des ripisylves est ainsi protégé *a minima* par des Espaces Boisés Classés, et, en dehors des espaces urbanisés, par un classement en zone naturelle. Ces règles assurent un dégagement minimal permettant la préservation des milieux, mais également, la sécurisation des constructions, vis-à-vis du risque d'inondation. Au-delà de la simple protection des ripisylves, le PLU s'attache à protéger et à restaurer l'ensemble des corridors écologiques. Cette protection s'entend aussi bien dans les espaces naturels que dans les espaces urbanisés.

## 2. LES CHOIX RELATIFS A L'HABITAT

### a. FAVORISER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DESTINEE A LA POPULATION ACTIVE RESIDENTE

Alors que, dans sa globalité, le parc de logements bénéficie d'une relative hétérogénéité, le parc résidentiel secondaire draine la grande majorité de l'habitat collectif. Cela ralentit de manière notable les possibilités de mobilité résidentielle des habitants à l'année. Les maisons individuelles représentent ainsi 60% du parc de résidences principales. Un parc diversifié et adapté à l'ensemble de la population est une nécessité pour maintenir la population locale, notamment les jeunes ménages actifs, et de ne pas hypothéquer la préservation des grands équilibres et dynamiques communales. Pour éviter un tel processus, la commune souhaite favoriser une adaptation et une diversification des logements et des formes urbaines afin de permettre un développement modéré et respectueux du cadre communal.

#### ▪ Mobiliser des capacités d'accueil adaptées à la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH 2012-2017 demande à ce que, au minimum, 509 logements soient réalisés sur la période 2012-2017, dont au moins 258 logements locatifs sociaux.

Pour répondre à cet objectif, le PLU agit à trois niveaux :

- en incitant au comblement des dents creuses dans les zones urbaines ;
- en favorisant le renouvellement urbain dans les quartiers les plus propices : c'est notamment le cas au Nord du centre-ville, dans le secteur situé autour des boulevards Ventre et Seillon, situé à proximité des équipements, des commerces et des services ;
- en poursuivant l'urbanisation le quartier de la Miolane, entamée sous le POS, qui doit à terme permettre de produire à lui-seul près de 470 logements dont 200 sociaux.

Les capacités foncières au PLU permettraient ce faisant de produire à horizon 2030 (estimation tenant compte des phénomènes de rétention foncière et d'aménagement) environ 1577 logements. Si l'on exclut les logements qui seront dévolus aux résidences secondaires (près d'un tiers en mettant en œuvre une politique de réduction de leur nombre), la capacité résidentielle du PLU est estimée à environ 1000 logements, dont 462 logements locatifs sociaux.

Afin de favoriser la diversification du parc, le PLU promeut la mixité des types de logements (classiques et sociaux) pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans toutes les zones U et AU et la réalisation d'habitat collectif dans les nouveaux quartiers ou les quartiers de renouvellement urbain.

#### ▪ Favoriser la production de logements sociaux

La commune de Saint-Cyr sur mer affiche aujourd'hui un taux de logements locatifs sociaux insuffisant au regard de la loi SRU et de la loi Duflot. Les objectifs du PLH et les objectifs triennaux fixés par l'Etat incitent à mettre en œuvre une politique volontariste, d'ores et déjà engagée, dans le cadre du PLU. La mise en place de taux de logement social par opération d'aménagement est réalisée au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme. Cet article offre la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La constructibilité des terrains est donc liée à la réalisation des programmes de logements prédéfinis dans le PLU. La mise en œuvre de la servitude dite de « mixité sociale » s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ne sont pas concernés par le dispositif. La servitude est levée après la réalisation du programme de logement tels qu'il a été défini, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- les offices publics de l'habitat ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

Sur la commune, cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique à tout programme de logements supérieur ou égal à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour lequel il sera exigé 25 % de logements locatifs sociaux, et 30 % pour les opérations supérieures 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle s'applique indistinctement sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune afin de mobiliser l'ensemble du territoire communal. Cette norme est augmentée à 40 % dans la zone UAa et sur le périmètre de l'OAP Pradeaux-Gare.

Par la définition de telles zones, la commune de Saint-Cyr s'engage à respecter les objectifs fixés par le PLH, et à définir des îlots de mixité sociale, favorisant l'accès au logement des populations aux revenus plus modestes, ainsi que leur intégration dans le tissu urbain et social local.

La commune met également en place une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2b du Code de l'urbanisme. Dans la zone 1AUc du quartier de la Miolane, 99 logements locatifs sociaux et 66 logements intermédiaires en accession aidée à la propriété vont être réalisés.

Le détail de la production estimée est présenté dans le cadre de la compatibilité avec le PLH.

- **Prendre en compte les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**

Le PLU doit être compatible avec le schéma département pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage approuvé le 2 juillet 2012. Ce dernier donne obligation aux communes de Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary, La Cadière, Le Beausset et Bandol de réaliser sur leur territoire commun, une aire d'accueil et une aire de grand passage. Toutefois, cette mission relève de la compétence de la CASSB. Une réflexion est en cours pour déterminer son implantation à l'échelle intercommunale. Le Schéma Départemental prévoit également qu'une maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) doit être lancée pour résoudre la problématique des gens du voyage sédentarisés sur la commune de Saint-Cyr. Cette MOUS a d'ores et déjà été réalisée par la ville avec l'aide du PACT et la création de la zone Nv vise justement à répondre au besoin spécifique identifié.

- b. **CONCILIER DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET IMPERATIF DE PROTECTION DES PAYSAGES**

Le maintien de la qualité du cadre de vie saint-cyrien est un impératif du PLU car elle est l'un des principaux moteurs de l'attractivité communale. La protection des espaces naturels, la préservation des paysages agricoles, la valorisation du patrimoine urbain, au niveau de sa composante bâtie et de ses espaces publics de référence, sont autant d'éléments qui doivent être mis en œuvre pour la préserver. L'adéquation entre sa préservation et le nécessaire développement urbain est donc au cœur de l'élaboration du présent PLU et implique la réalisation de plusieurs actions, en particulier dans les zones urbaines, en complément des mesures de protections des paysages et espaces naturels, agricoles et maritimes préalablement détaillés.

- **Favoriser le renouvellement urbain et une densification limitée dans des secteurs circonscrits**

Partant d'un constat simple – la ville ne peut uniquement s'étendre sans altérer les qualités du territoire –, la nécessité de définir des espaces de renouvellement urbain s'est imposée rapidement. Les analyses effectuées durant l'élaboration du PLU ont permis de mieux comprendre le fonctionnement de chaque quartier (typologies, potentiels d'évolution, intérêt paysager, logique de développement, potentialité foncière...) et d'engager une réflexion sur les évolutions envisageables de chacun d'eux. A l'issue de ces analyses, trois quartiers (Pradeaux, Pradeaux Gare, extension Nord du centre-ville) ont été identifiés pour leur potentiel de renouvellement urbain (existence d'un potentiel foncier réel ou de friches urbaines), de la présence d'équipements (gare, complexe sportif et établissements récents mutualisés avec le développement du quartier de La Miolane...), de la proximité de commerces et de services... Dans ces secteurs, les règles ont été modifiées afin de permettre une densification des zones (augmentation des hauteurs limites, incitation à la constructibilité) et/ou de l'instauration de plan d'aménagement permettant d'améliorer le fonctionnement urbain.

A contrario, les autres quartiers n'ont pas montré, à court terme, de potentiel de mutabilité important : tissu urbain homogène récent, faible potentiel foncier... Dans ces quartiers, seule une densification plus limitée a été autorisée, tenant compte à la fois des objectifs de densification prônés par la loi ALUR (zone UBa, zone UC...), ou des objectifs de préservation prônés par la loi Littoral (zone UBc, zone UDb...)

- **Préserver les formes urbaines des quartiers historiques et des secteurs résidentiels en lisière des zones agricoles / Adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels elles s'insèrent**

L'adéquation des formes urbaines avec leur localisation et leur histoire est un prérequis au maintien de l'identité communale et à son intégration dans son environnement immédiat.

Par la définition de règles de hauteur, de prospect, d'emprise au sol des constructions, le PLU participe à la définition des formes urbaines du développement communal. Des règles de qualité architecturale sont également établies afin de garantir une qualité minimale des matériaux utilisés dans la construction, ainsi que des traitements de façade. Le PLU décline et préserve différentes types de formes urbaines :

- les formes urbaines ancestrales (alignement de bâti continu) dans le village et les quartiers des Lecques et de La Madrague (zone UA) ;
- les formes urbaines denses : habitat collectif (zone UB)
- les formes urbaines de type habitat pavillonnaire relativement dense (zone UC), situées au contact des deux premiers types de formes urbaines ;
- les formes urbaines de type habitat pavillonnaire de moindre densité (zone UD), qui entourent les autres formes urbaines et sont en contact direct avec les espaces agricoles et naturels, et qui permettent d'assurer une transition paysagère harmonieuse entre les espaces non bâtis et les espaces urbains.

- **Conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère**

Le dynamisme d'une commune relève en grande partie de l'animation propre à ses différents quartiers. La sectorisation des destinations des constructions par quartier ayant par le passé montré à de multiples reprises un surplus d'inconvénients que de bienfaits (multiplication des déplacements, morosité urbaine...). Le PLU établit ce faisant toute une série de règles permettant de maintenir une certaine mixité urbaine et sociale :

- les commerces de proximité sont autorisés ainsi que les bureaux. Seules les activités fortement génératrices de trafic et de nuisances (grandes surfaces, industrie, artisanat...) sont regroupées dans des zones spécialisées (Pradeaux et Cagueloup) ;
- une part de production de logements locatifs sociaux est imposée pour toute opération de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface.

Enfin, le PLU définit des règles architecturales strictes et proches les unes des autres dans chacun des quartiers afin de préserver la qualité architecturale existante à l'échelle de la commune.

### 3. LES CHOIX RELATIFS AUX EQUIPEMENTS

Le territoire dispose d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs qui répondent à ses besoins actuels. Toutefois, l'évolution de la démographie communale engendrera l'apparition de nouveaux besoins. A ce titre le PLU prévoit, dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation de Pradeaux-Gare et de La Miolane, de dédier certains espaces à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Conformément au PADD, un emplacement réservé (ER n°66) a été créé afin de pouvoir accueillir le futur office de tourisme intercommunal, situé à un carrefour clé de l'agglomération saint-cyrienne (interface Nord-Sud et Est-Ouest).

### 4. LES CHOIX RELATIFS A LA MOBILITE ET AUX COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Le développement progressif des différents quartiers communaux a été globalement pensé autour de l'automobile, qui façonne aujourd'hui la mobilité saint-cyrienne. Une politique forte en matière de développement des transports en commun et des mobilités douces a depuis été entreprise, que le PLU entend poursuivre et soutenir, en favorisant désormais des aménagements durables.

#### a. AMELIORER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT

L'automobile demeure un moyen privilégié de déplacements et reste incontournable dans la mobilité saint-cyrienne. Le PLU doit donc prendre en compte les besoins liés au stationnement, afin de répondre à la demande et d'anticiper les besoins futurs.

- **Réaliser un parking relais de capacité suffisante à proximité de la gare**  
 Les capacités et les accès au stationnement autour de la gare sont actuellement insuffisants et ne permettent pas de conforter son rôle de pôle multimodal. L'OAP Pradeaux-Gare envisage un réaménagement de ce secteur et l'aménagement d'un véritable parking. Des études sont actuellement menées par la CASSB et la commune pour optimiser les possibilités de stationnement.
- **Développer une offre de stationnement dans les opérations nouvelles qui réponde réellement aux besoins de la population**  
 Afin d'éviter un développement anarchique du stationnement, aussi bien dans les nouveaux quartiers que dans ceux existants, - dans lesquels une densification pourrait se traduire par des divisions parcellaires - , le PLU impose des règles strictes pour toutes les destinations, notamment pour les habitations qui doivent comprendre a minima deux places de stationnement. Des places visiteurs sont également imposées par tranche entamée de 5 logements.
- **Restreindre les possibilités de transformation des aires de stationnements existantes**  
 Le PLU souhaite maintenir l'offre existante de stationnement, publique comme privée, dont l'utilisation à l'année est reconnue. Aucun parking public n'est donc transformé et les règles du PLU sont fixées pour limiter la transformation des garages en habitation : en effet, la transformation d'un garage implique la création de places de stationnements complémentaires compensatoires.

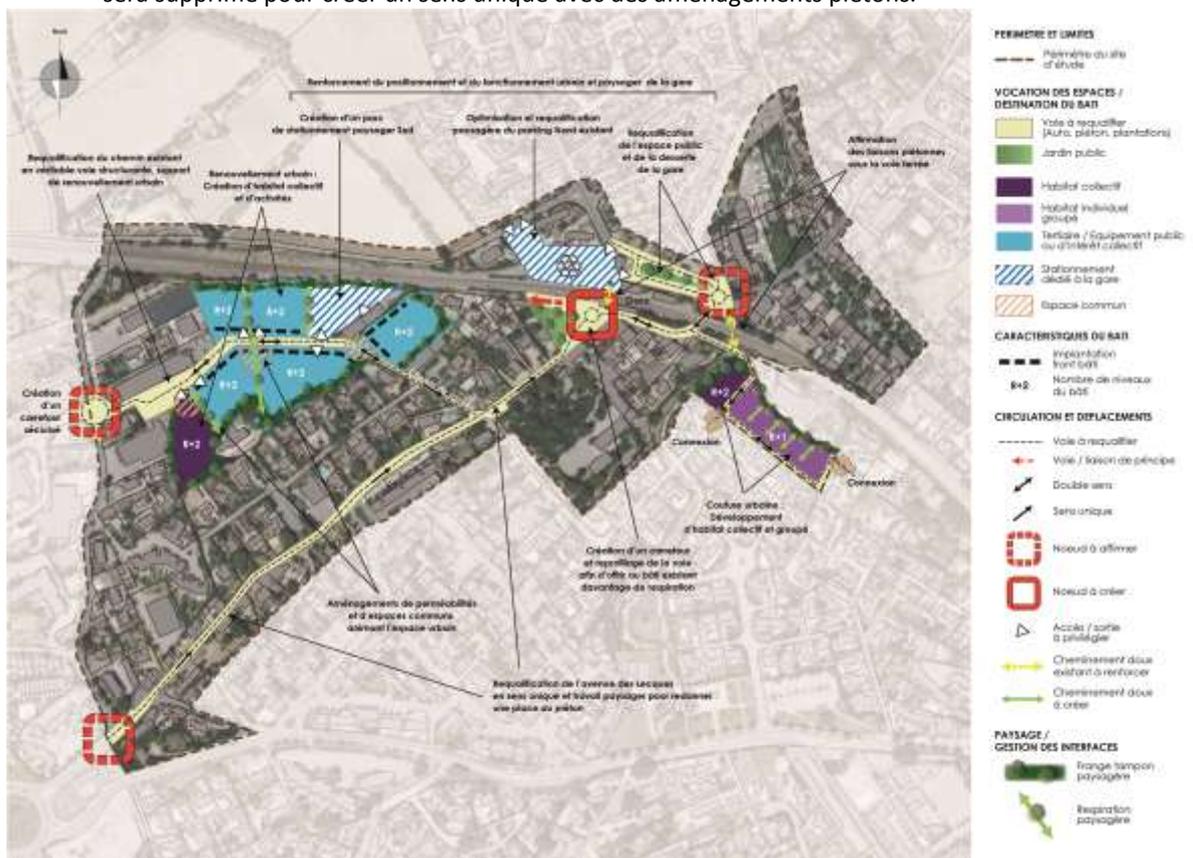
**b. AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATIONS AVEC DE NOUVEAUX PROJETS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

Le schéma de déplacement actuel produit une saturation automobile du centre aux dépend des usages urbains locaux. Il induit également une tension de la circulation à certaines heures de la journée et périodes de l'année qui ne permet pas des conditions de déplacement optimales. Le PLU propose une série de mesures permettant d'améliorer ces conditions de circulations

▪ **Reconfigurer les accès à la gare entre l'avenue des Lecques et le chemin des Pradeaux en facilitant la mise en œuvre d'un système de bouclage / Favoriser l'accès à la gare, notamment pour les véhicules de transports en commun**

Compte tenu de l'importance stratégique du quartier de la gare en termes de multimodalité et de potentiel foncier, ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant de :

- Mobiliser et optimiser le foncier existant, en utilisant notamment les terrains des services techniques municipaux ;
- Améliorer l'accessibilité à la gare : deux carrefours seront aménagés de part et d'autres de la voie ferrée pour faciliter le transit et une passerelle piétonne sera créée pour rejoindre en sécurité le futur pôle tertiaire à la gare sans passer sous le pont ferroviaire ;
- Améliorer les conditions des circulations du quartier : une voie structurante à double sens sera créée au sein même de la zone en parallèle à l'avenue des Lecques dont le double sens sera supprimé pour créer un sens unique avec des aménagements piétons.



OAP Pradeaux-Gare

▪ **Améliorer les conditions de desserte et de fonctionnement urbain de la commune / Améliorer le maillage viaire dans le secteur Baumelles-Pont des Anges-Tauroentum**

Afin d'assurer la bonne desserte, la sécurité des accès et de leurs usagers, le PLU prévoit, pour les opérations d'aménagement récentes ou prochaines, la réalisation de voies au gabarit suffisant, reliées entre elles afin d'éviter la reproduction de voies en impasse comme sur certains secteurs.

Pour assurer cette bonne condition de desserte, plusieurs emplacements réservés (ER) ont été dessinés, d'une largeur suffisante, prévoyant l'intégration de la chaussée, ainsi que des trottoirs sur l'ensemble des voies.

▪ **Mobiliser les moyens réglementaires nécessaires à la réalisation des voies repérées dans le SCoT / Faciliter l'accès à la façade maritime**

Le PLU conserve ou crée une série d'emplacements réservés liés à l'aménagement (création ou élargissement) de voiries dans la commune qui ont pour objectif d'améliorer globalement les conditions de circulation dans la commune, notamment pour accéder au littoral ou répondre aux objectifs du SCoT.

Cela concerne une quarantaine d'emplacements réservés.

**C. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DU RESEAU DE LIAISONS DOUCES**

Le diagnostic a mis en exergue le manque de connexion des mobilités douces, pour les cycles notamment. Le réseau cyclable apparaît en effet tout à la fois partiel et insuffisamment connecté. Le réseau piéton est en revanche bien mieux pourvu même si des inégalités sont perceptibles entre certains quartiers. Le PLU apporte plusieurs éléments de réponses à cette problématique :

▪ **Développer un véritable maillage des modes doux de déplacements (pistes cyclables...) 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...)**

Les mobilités douces sont prises en compte à deux niveaux dans le cadre du PLU :

- les voies nouvelles ou réaménagées intègrent désormais systématiquement des trottoirs le long des voies et lorsque cela est possible, des bandes ou pistes cyclables.
- des emplacements réservés sont spécifiquement dédiés à l'amélioration des circulations douces, permettant de compléter le réseau existant :
  - ER n°5, aménagement et réalisation d'une circulation modes doux sur la RD 559
  - ER n°15, aménagement d'une voie verte (chemin piéton et piste cyclable) entre l'avenue du Tauroentum et le chemin du Pont des Anges
  - ER n°49, création et aménagement d'un chemin piéton communal – quartier Frégate
  - ER n°50, création et aménagement d'un chemin piéton communal – quartier La Moutte (jusqu'à la ZAC de Frégate)
  - ER n°62, création d'un chemin piétonnier entre le chemin des Pradeaux et Aqualand
  - ER n°63, création d'une piste cyclable du secteur du Pas de Graine à celui de Banette
  - ER n°73, création d'une passerelle sur le Dégouttant, au droit de la rue de l'Artuby
  - ER n°74, création d'un chemin piéton et cyclable le long de la cave coopérative et de la voie SNCF

Le PLU vise ainsi à redonner toute sa place au piéton et au cycliste dans la ville, au profit d'un réaménagement plus qualitatif et sécuritaire des espaces publics.

▪ **Favoriser le partage de la voirie entre les véhicules, les cyclistes et les piétons (création d'espaces partagés...)**

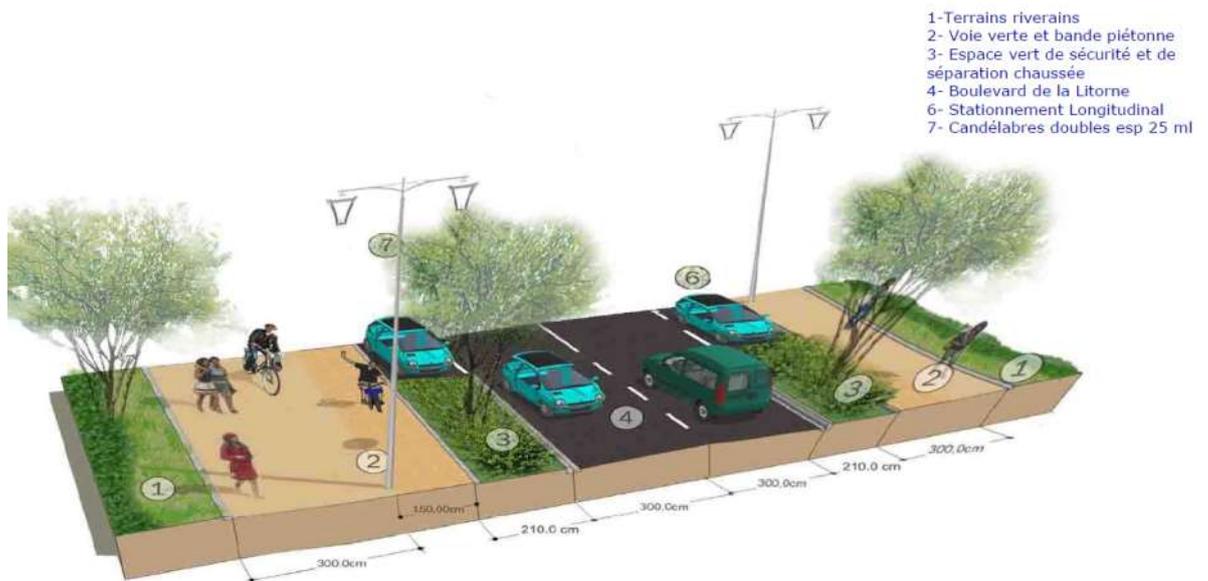
Une meilleure répartition des espaces est prônée dans le cadre du PLU. Une plus grande place est ainsi accordée aux piétons dans les opérations d'aménagement.

Dans le secteur Pradeaux-gare, le réaménagement de l'avenue des Lecques et des sens de circulation vise à sécuriser la circulation piétonne en créant de véritables trottoirs.

Dans le quartier de la Miolane, le boulevard de la Litorne (ER n°68) a fait l'objet d'une véritable réflexion quant à son aménagement :

- la voirie est suffisamment dimensionnée pour s'adapter à la circulation du quartier et remplir son rôle de voie interquartiers.
- de larges espaces partagés piétons/cycles (et arborés) sont prévus de part et d'autre du boulevard pour assurer sécurité et tranquillité aux habitants du quartier, comme l'illustre le schéma ci-après.

La commune s'est engagée également dans une politique de sécurisation de ces espaces de voiries. Les possibilités d'intervention demeurent néanmoins minces compte tenu du niveau d'urbanisation de ces espaces.



▪ **Faciliter la pratique du covoiturage par l'aménagement des espaces nécessaires**

Le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé spécifiquement dédié au covoiturage. Cependant, cette pratique est encouragée par la mise à disposition de plusieurs parkings publics gratuits et surtout par le réaménagement du stationnement autour de la gare, qui doit inciter les saint-cyriens à utiliser les transports en communs et les mobilités alternatives.

d. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'égalité d'accès aux technologies numériques est visée à travers cet objectif. Il se traduit notamment par le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux de communication numérique. Le quartier de Port d'Alon est particulièrement concerné par cette problématique. Cet objectif répond aux enjeux sociaux du développement durable. Le PLU permet un raccordement des constructions aux différents réseaux et à ce titre participe à la réalisation de cet objectif. Toutefois, il convient de souligner que la commune et le PLU demeurent soumis au calendrier d'application du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var qui prévoit de renforcer les réseaux existants qu'à partir de 2021, compte tenu du bon niveau existant.

Les projets de renouvellement urbain ou d'extension de l'urbanisation engagés dans les quartiers Pradeaux-Gare et La Miolane seront néanmoins l'occasion de créer ou à mettre à niveau les réseaux (fibres...)

## 5. LES CHOIX RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Si le PLU n'apparaît pas a priori comme l'arme la plus efficace en matière de développement économique, il n'en demeure pas moins que les documents d'urbanisme peuvent faciliter et améliorer le fonctionnement des activités économiques.

Le présent PLU s'attache donc à définir des règles propres pour faciliter l'implantation et le maintien des activités économiques dans la commune, en fonction de leurs typologies et de leurs besoins par une spécialisation des espaces :

- de grands espaces économiques spécifiques dédiés à l'artisanat, au commerce, aux services ou à l'industrie ;
- une diffusion des activités de proximité et de tourisme dans les espaces urbains de la commune.

### a. CONSOLIDER L'ARMATURE COMMERCIALE DANS SA CONFIGURATION GEOGRAPHIQUE ACTUELLE

L'activité commerciale est l'un des piliers de l'économie présente qui anime et structure la commune. Le PLU attache un soin particulier à sa préservation et à sa dynamisation, tout en évitant de favoriser un développement déstructuré.

- **Limiter les possibilités de développement commercial, à l'exception des commerces de proximité, dans les secteurs résidentiels afin de conforter les pôles existants**  
 Dans le but d'éviter un étiolement de l'activité commerciale dans les espaces urbains, qui engendrerait un manque de visibilité et une multiplication des flux, le PLU n'autorise dans les zones urbaines dédiées à l'habitat que du commerce de proximité, en limitant la surface de plancher de ces commerces à 300 m<sup>2</sup> maximum. Ces commerces doivent assurer l'animation et le dynamisme des quartiers.  
 Au-delà de la simple incitation à créer ces commerces, le PLU entend également préserver ceux existants, qui, par leur concentration, participent au dynamisme du centre-ville, du quartier des Lecques et du quartier de La Madrague. Des linéaires interdisant le changement de destination de ces commerces sont ainsi instaurés au titre de l'article L123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme.
- **Favoriser la mixité fonctionnelle dans le cadre d'opérations urbaines ponctuelles**  
 Il existe d'ores et déjà dans les différentes zones urbaines de la commune une véritable mixité fonctionnelle (commerces, bureaux...) assurant un dynamisme que le PLU entend préserver et reproduire dans les secteurs d'urbanisation nouvelle. Dans le quartier de La Miolane, sont ainsi autorisés les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'artisanat, les bureaux ou services à condition d'être localisés dans les rez-de-chaussées des bâtiments.
- **Conforter la vocation commerciale de la zone des Pradeaux Ouest**  
 La zone des Pradeaux-Ouest est la principale zone commerciale de la commune. Elle développe également des activités de loisirs (Aqualand) et artisanales. Le PLU préserve cette situation pour ne pas compromettre son développement futur et l'implantation d'autres commerces de grande superficie. Les habitations autres que pour le gardiennage y sont interdites ainsi que les activités industrielles ou les entrepôts. Cette zone est également concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à améliorer l'intégration urbaine et paysagère des constructions tout en rationalisant le foncier dédié au stationnement et le foncier mobilisable.

## b. CONSOLIDER L'ARTISANAT SUR LE SECTEUR DE CAGUELOUP

Le PLU de la Commune cherche à développer l'installation d'activités économiques à destination d'artisanat ou d'industrie dans le secteur de Cagueloup.

Cette position va dans le sens des discussions avec les services de l'Etat lors des réunions de concertation avec les Personnes Publiques Associées et notamment la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var. L'absence d'une zone dédiée à l'activité artisanale et industrielle sur le territoire communal est un argument cohérent pour la spécialisation de cette zone. De plus, la présence d'emplacements réservés destinés à de futurs élargissements et aménagements du Chemin de La Bégude et du Chemin du Valladou (Conformes au SCoT) permettra de desservir ce type d'activité et d'absorber le surplus de trafic automobile. En agissant dans ce sens, la Commune estime qu'elle poursuit son intention de développer son attractivité pour les activités économiques.

## c. DEVELOPPER L'OFFRE D'HEBERGEMENT ET DIVERSIFIER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

L'activité touristique représente une source de revenu importante pour la commune. Le PLU entend donc favoriser le développement de cette activité en :

- **Mettant en place un dispositif réglementaire qui contribue au maintien et au développement de l'offre d'hébergement : hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, campings, résidences de tourisme...** Les principaux campings et complexes hôteliers de la commune sont donc classés dans une zone spécifique, UH, qui n'autorise uniquement que les constructions/installations et les changements de destinations à vocation d'hôtellerie. Cela a pour objectif de limiter la spéculation foncière et immobilière et éviter que les hôtels existants ou à venir soient par la suite transformés en résidences hôtelières puis revendus sous formes de résidences secondaires en copropriété.

Certains domaines agricoles, notamment viticoles, souhaitent diversifier leur activité en réservant une partie de leur bâtiment à l'hébergement touristique. La commune souhaite offrir aux propriétaires, cette possibilité de requalifier une partie de leurs bâtiments, afin de permettre le développement d'un tourisme de qualité, axé sur la découverte des productions locales par exemple. Le « tourisme vert » est porteur d'une image qualitative auquel souhaite être associée la commune. De plus, il permet parfois aux propriétaires, d'assurer un bon entretien des bâtiments.
- **Soutenir le développement et la diversification touristique tout au long de l'année pour tendre vers un tourisme quatre saisons**

L'activité touristique souffre d'une forte saisonnalité estivale, centrée sur l'attractivité nautique et balnéaire de la commune. Si le PLU ne peut, à lui-seul, inciter aux développements d'activités complémentaires et annuelles, il permet de créer un cadre propice à leur développement :

  - préservation des hôtels existants afin d'éviter leur transformation en résidences hôtelières puis leur démantèlement en résidences secondaires ;
  - règles favorisant l'accueil à la ferme/exploitation et/ou en chambres d'hôtes (œnotourisme, tourisme vert...) en zones A et N ;
  - règles favorisant l'implantation et le développement des activités nécessitant la proximité de l'eau (zones UP et Np).
- **Préserver et développer les activités maritimes et nautiques / Favoriser l'accueil de croisiéristes dans la baie des Lecques par l'aménagement des infrastructures maritimes d'accueil nécessaires : ponton de débarquement, point accueil-information...**

La façade maritime de la commune est l'un des facteurs d'attractivité touristique majeurs de la commune. Il s'agit d'un atout qu'il convient tout autant de préserver que d'exploiter. Le littoral communal est donc concerné par différents types de zones :

  - les zones de protections édictées au titre de la loi Littoral : tout le littoral Sud est classé en zone NL car situé dans les espaces naturels remarquables.
  - les plages entre les quartiers des Lecques et de la Madrague sont classés en zone Np, afin de limiter le développement des constructions. Seules celles nécessitant la proximité avec l'eau et en lien avec la plage sont autorisées (poste de secours...), dans un souci de conservation de l'existant mais également de valorisation pour le public ;

- les ports sont classés en zone UP spécifique adaptée au développement des activités maritimes et nautiques. Seules sont autorisées les constructions et installations en lien avec les activités portuaires, les commerces liés à l'animation des ports et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ports. Ces règles permettent de s'assurer que la destination de la zone ne pourra être transformée et préserve les capacités d'adaptation de la commune pour accueillir de nouvelles activités en lien avec la mer.

#### d. DEVELOPPER LES ACTIVITES DE SERVICES

Situé à proximité directe de la gare, le secteur Pradeaux-Est possède un fort potentiel de renouvellement urbain que le PLU a souhaité mettre en valeur. Via la création d'une opération d'aménagement et de programmation, le PLU s'attache à exploiter au mieux le potentiel foncier mobilisable afin de créer un véritable pôle tertiaire communal (quartier de bureaux et de services). Y sont donc interdites les activités commerciales autres que de proximité, l'industrie, l'artisanat ou encore les entrepôts.

Plus globalement, les activités de services sont autorisées dans les zones urbaines les plus denses de la commune (UA, UB et UC).

#### e. PRESERVER LE ROLE HISTORIQUE JOUE PAR L'AGRICULTURE DANS L'ECONOMIE COMMUNALE

La principale spécificité agricole de la commune est la viticulture, suivie par le maraîchage. Si la qualité de la production permet à elle seule d'assurer la pérennité des activités, le PLU doit s'attacher à définir précisément les zones A sur le territoire, afin de garantir le maintien de l'activité en empêchant toute spéculation sur le foncier agricole.

Le PLU, par la préservation des zones agricoles existantes et la définition de nouvelles zones (plus d'un tiers de la superficie communale au total), œuvre donc en faveur de la reprise des terres agricoles. Cette disposition a ainsi plusieurs valeurs pour le territoire communal :

- l'augmentation de la surface agricole et donc de l'activité agricole ;
- l'amélioration de la protection des zones urbanisées face aux risques (incendie, inondation...) en évitant la construction et en définissant des terres susceptibles d'accueillir les eaux pluviales en période de crue.

En s'appuyant sur la charte agricole édictée par la Chambre d'Agriculture, le PLU s'engage de plus à soutenir le développement de l'activité agricole et sa diversification.

## 6. LES CHOIX RELATIFS AUX OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Au titre des lois SRU et Grenelle, la commune de Saint Cyr sur mer est tenue de se donner des objectifs qualitatifs et quantitatifs de modération de la consommation foncière.

Les objectifs qualitatifs sont exprimés au regard du projet urbain développé et se résument ainsi :

- maîtriser l'urbanisation ;
- définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser ;
- délimiter les espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Pour placer son territoire à l'abri d'une urbanisation subie, la commune a en effet choisi de trouver un juste équilibre entre ses deux ambitions : la préservation de son caractère et la croissance urbaine. Le confinement de l'urbanisation à des secteurs bien définis ou à des zones déjà urbanisées présentant des dents creuses sont donc deux moyens pour concilier ces ambitions. Ce faisant, le PLU s'emploie à :

- **Optimiser le potentiel foncier résiduel en « dents creuses » dans les enveloppes urbaines déjà constituées ;**

60 % de la production théorique de logements se situe désormais dans les zones les plus denses (zones UA, UB et UC) du fait des nouvelles règles instaurées par le PLU et non plus en périphérie comme cela était le cas dans le POS, dans lequel le potentiel se localisait principalement dans les zones NB.

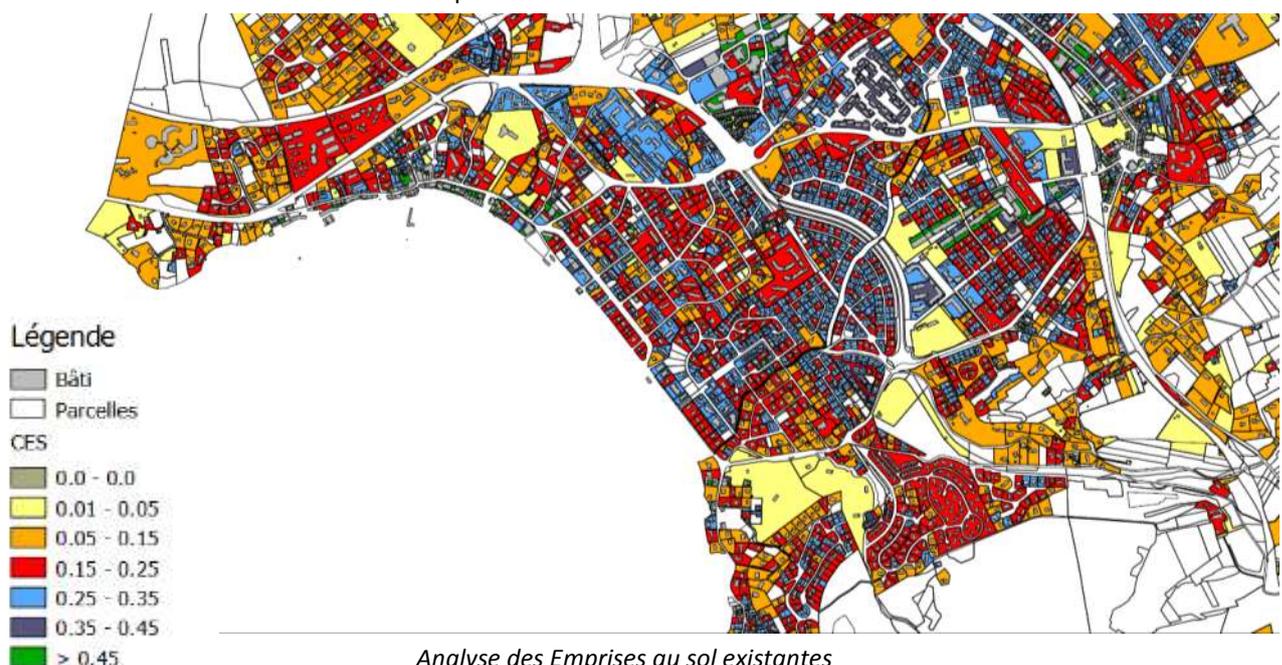
- **Contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le SCoT ;**

La densification et le comblement des dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés ne suffiront pas, à court ou moyen terme, à constituer une offre de logements suffisante pour réaliser les objectifs de croissance démographique et de production de logements. Les mécanismes de rétention foncière font que tout projet de renouvellement urbain est long. L'urbanisation du quartier de La Miolane, identifié au SCoT, permet de répondre à cet objectif.

- **Conforter les densités et le développement des zones d'urbanisation diffuse dans les limites urbaines existantes.**

Tout l'enjeu du PLU, pour la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, est de lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU s'attache, dans l'enveloppe urbaine, à définir des règles permettant le renouvellement de certains quartiers, la densification ou encore le maintien en l'état d'autres (application de la Loi Littoral dans les espaces proches du rivage).

Pour définir les limites et règlementer ces différentes zones, les coefficients d'emprise au sol réelle ont été analysés à partir des données cadastrales. Le rapport entre les emprises bâties des constructions et leurs unités foncières de référence ont permis de mettre en exergue une gradation progressive des densités. Le PLU s'est attaché à respecter ces densités dans les zones les plus sensibles et à accroître les densités dans les zones dans lesquelles une intensification urbaine est souhaitée.

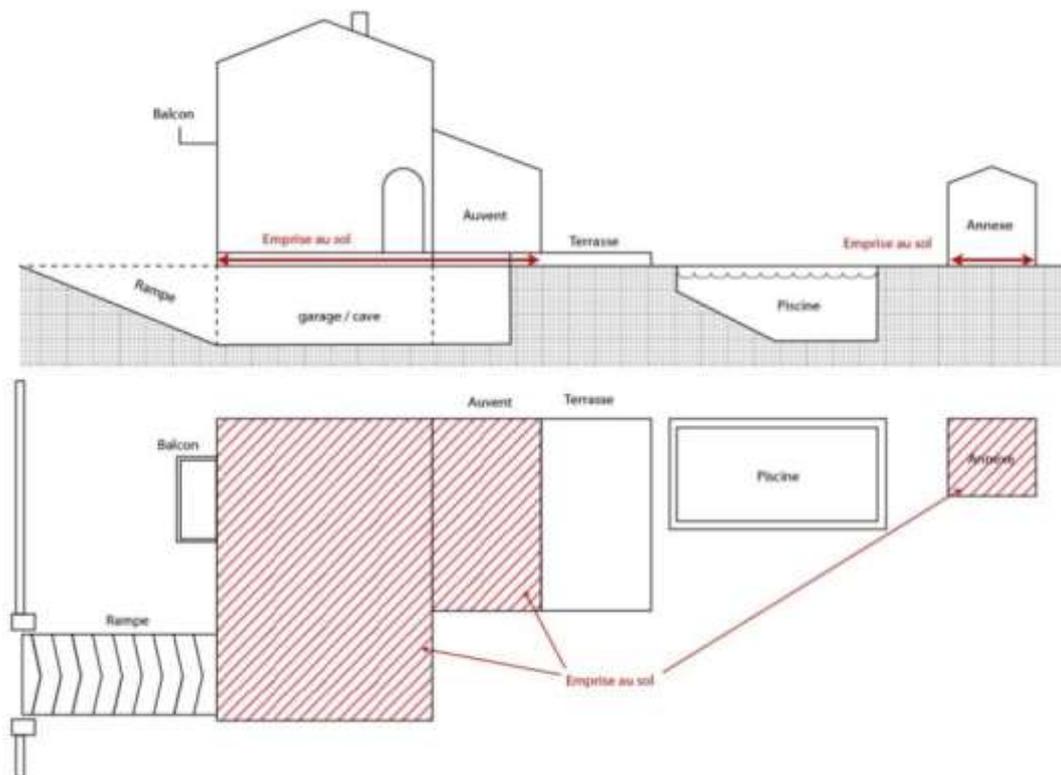


En parallèle de cette analyse des emprises au sol existantes, le PLU s'attache à définir la manière dont l'emprise au sol doit être considérée dans le cadre du PLU. Une définition claire et illustrée est donnée afin que chaque pétitionnaire puisse évaluer l'emprise au sol maximale possible sur son unité foncière :

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).*

*Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.*

L'emprise au sol telle que définie dans le PLU ne prend donc pas en compte l'imperméabilisation liées aux piscines, voies d'accès et certaines terrasses... La maîtrise de la densité au travers des coefficients d'emprises au sol s'effectue de manière complémentaire avec l'utilisation de coefficients d'espaces verts de pleine terre, garants du degré de non imperméabilisation des sols.



Les objectifs quantitatifs de réduction de la consommation foncière étaient établis au regard de ce projet urbain. Le PADD fixe un objectif de réduction de l'ordre de 20 % des zones urbanisées et urbanisables. La réduction dans le projet de PLU est de l'ordre de 25%.

De plus alors que le POS comptait 73 ha de zone potentiellement constructible (foncier libre et divisible), le PLU n'en comporte plus que 53, soit une réduction de 27%.

## II. JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES (SCENARIO AU FIL DE L'EAU)

D'après l'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. [...] »

C'est donc l'objet de l'analyse qui suit. En effet, cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Les chiffres annoncés dans la comparaison des scénarios sont à relativiser puisque ceux-ci ont été calculés sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent une nécessaire marge d'erreur. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais de dessiner les tendances que l'on peut en attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique des différents scénarios présentés à la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle. Les chiffres sont donc les suivants :

- le scénario tendanciel 2006-2012 quantifie l'évolution de la population et des besoins en logements en fonction du prolongement de l'accroissement démographique constaté ces dernières années ;
- le scénario du rythme SCoT applique la moyenne de la croissance démographique prévue par le SCoT (il s'agit du scénario choisi) ;
- le scénario tendanciel 1999-2012 prolonge l'évolution importante de la population connue lors de cette période dans les années futures.

St Cyr	Population			Taux variation annuel	Population estimée	Population projetée à l'horizon	Accroissement estimé entre 2015-2030 (en nombre d'habitants)	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins en RP à l'horizon 2030	Besoins en RS à l'horizon 2030 (0,5 RS pour 1 RP)	Besoins totaux
	1999	2007	2012		2015	2030						
scénario 1 - Tendanciel 2006 - 2012	8898	11795	11755	-0,1	11 731	11 612	-119	-60	476	416	208	624
scénario 2 - SCoT	8898	11 795	11 755	0,6	11 731	12 832	1 101	554	476	1030	515	1545
scénario 5 - Tendanciel 1999 - 2012	8898	11 795	11 755	2,2	11 731	16 259	4 528	2 277	476	2753	1376	4129

## 1. TRANSPORT/DEPLACEMENT ET EMISSIONS DE POLLUTIONS ASSOCIEES

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes :

- L'augmentation du nombre de ménages sur la commune prévue par les différents scénarios,
- Baisse tendancielle de la taille des ménages (1,99 personne/ménage en 2030)

Le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2025 : 49,7% disposent d'une voiture, et 39,5% disposent d'au moins deux véhicules (*données INSEE 2012*).

Suite aux calculs les résultats suivants sont observés :

St Cyr	Taux variation annuel	Population estimée	Population projetée à Horizon	Accroissement estimé entre 2015-2030 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatées en	Taille des ménages projetée en	Evolution de la taille des ménages si réduction par an de	Nombre de ménages en 2015	Nombre de ménages en 2030	Evolution du nombre de ménages	Evolution du nombre de véhicules
		2015	2030		2012	2015	-0,56%				
scénario 1 - Tendanciel 2006-2012	-0,1	11 731	11 612	-119	2,20	2,16	1,99	5 423	5 839	416	536
scénario 2 - SCoT	0,6	11 731	12 832	1 101	2,20	2,16	1,99	5 423	6 452	1 030	1 325
scénario 5 - Tendanciel 1999-2012	2,2	11 731	16 259	4 528	2,20	2,16	1,99	5 423	8 176	2 753	3 543

Les scénarios de développement induisent une évolution certaine du nombre de véhicules possible à l'horizon 2030 :

- Le scénario 1 prévoit une augmentation tendancielle de 536 véhicules ;
- Le scénario 2 (scénario choisi) : prévoit une augmentation 1 325 véhicules ;
- Le scénario 3 prévoit une augmentation 3 543 véhicules.

*Les estimations ne tiennent pas compte d'un éventuel report modal et baisse du taux de motorisation dus à l'amélioration du réseau de transports en commun et mode doux prévus par le PLU.*

L'importance de l'équipement automobile des ménages, et donc du nombre de véhicules dans le territoire, entraîne un impact relatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

### Emissions de CO2 dans l'atmosphère

L'évaluation des émissions de CO2 du territoire selon les scénarios envisagés présentée ci-dessous est basée sur les émissions relatives aux déplacements uniquement. Ce, à partir des hypothèses suivantes :

- l'estimation du nombre de véhicules engendrée par l'accueil de nouvelle population (résultats ci-dessus)
- une voiture moyenne émet environ 223 g de CO2/km,
- la distance moyenne par an par véhicule est estimée à 9 200 km (moyenne nationale budget distance moyen des personnes en véhicules personnels est de 25,2 par jour).
- 1 kg de CO2 équivaut à 0,2727 kg équivalent carbone.

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2030, et ne prennent donc pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore l'augmentation du coût du carburant qui pourrait entraîner une modification des comportements et ainsi faire baisser l'utilisation des voitures.

L'augmentation du nombre de véhicules génèrera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores.

Cependant, les effets négatifs de l'augmentation des flux de déplacement peuvent être réduits en privilégiant l'urbanisation ou la densification dans les zones desservies en transports collectifs, et en optimisant l'offre de transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, modes doux...).

St Cyr	Taux variation annuel	Population estimée	Population projetée à Horizon	Evolution du nombre de véhicules	Evolution des émissions de CO2 par an	Evolution des émissions en TeC par an
		2015	2030			
scénario 1 - Tendanciel 2006 - 2012	-0,1	11 731	11 612	536	1 099	300
scénario 2 - SCoT	0,6	11 731	12 832	1 325	2 719	741
scénario 5 - Tendanciel 1999 - 2012	2,2	11 731	16 259	3 543	7 269	1 982

## 2. GESTION DE L'EAU

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- La consommation moyenne par personne : 330l/jour (rapport annuel),
- Les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios.

D'après les calculs, les résultats suivants sont obtenus :

St Cyr	Taux variation annuel	Population estimée	Population projetée à Horizon	Accroissement estimé entre 2015-2030 (en nombre d'habitants)	Consommation d'eau supplémentaire par jour en m3	Consommation d'eau supplémentaire en m3
		2015	2030			
scénario 1 - Tendanciel 2006 - 2012	-0,1	11 731	11 612	-119	-39	-14 327
scénario 2 - SCoT	0,6	11 731	12 832	1 101	363	132 653
scénario 5 - Tendanciel 1999 - 2012	2,2	11 731	16 259	4 528	1 494	545 422

À une échelle annuelle, les scénarios de développement induisent une augmentation des consommations d'eau potable de l'ordre de:

- 14 327m<sup>3</sup> pour le scénario 1,
- 132 653 m<sup>3</sup> pour le scénario 2,
- 545 422 m<sup>3</sup> pour le scénario 3.

Cette tendance peut être limitée en menant des actions en faveur des économies d'eau, notamment en équipant les futurs logements de systèmes économes.

#### b. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La commune possède aujourd'hui une STEP de 35 000 EH, quel que soit le scénario choisi, la STEP peut traiter les eaux de la population résidente. Néanmoins, dans le cas du scénario 3, les effluents dus à la fréquentation touristique pourraient être problématiques.

### 3. L'ENERGIE

Afin d'évaluer la demande énergétique de la ville à l'horizon 2030 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- La surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m<sup>2</sup>,
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012),
- Le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.

St Cyr	Taux variation annuel	Population		Accroissement estimé entre 2015-2030 (en nombre d'habitants)	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins en RP à l'horizon 2030	Besoin en RS à l'horizon 2030 (0,5 RS pour 1 RP)	Besoins totaux	Consommations énergétiques induites en MWh/an
		estimée 2015	projetée à Horizon 2030							
scénario 1 - Tendancier 2006-2012	-0,1	11 731	11 612	-119	-60	476	416	208	624	2247
scénario 2 - SCoT	0,6	11 731	12 832	1 101	554	476	1030	515	1545	5560
scénario 5 - Tendancier 1999-2012	2,2	11 731	16 259	4 528	2 277	476	2753	1376	4129	14865

Il doit être précisé que les estimations précédentes ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.

Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020, tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive, et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

En parallèle, des actions de rénovation énergétique menées sur le parc ancien, permettraient de réduire la demande en énergie totale du tissu bâti de la commune. Le développement des énergies renouvelables peut être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire. Par ailleurs le PLU a fait le choix de fixer un CEP-10% pour l'ensemble des nouvelles constructions.

### 4. SYNTHÈSE ET RAISON DU CHOIX DU SCENARIO

La ville de Saint-Cyr s'est positionnée sur un scénario de maintien d'une croissance démographique modérée. La commune souhaite un regain d'attractivité tout en ménageant son environnement. Ce scénario est vertueux en comparaison du scénario de prolongement de la tendance 1999-2012.

Ce scénario permet donc une gestion économe des besoins en énergie, en eau et en assainissement. Des mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour que cette croissance démographique puisse s'intégrer à la commune sans incidences importantes sur l'environnement.

### III. INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES CHOIX DU 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'issue 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 :

<b>MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS</b>	<b>1</b>	Préservation d'un réseau hydrographique de qualité au niveau des espaces urbains
	<b>2</b>	Tirer parti du potentiel climatique du territoire pour réfléchir au mieux les formes urbaines
	<b>3</b>	Valoriser les continuités écologiques entre le Nord et le Sud de la commune par une protection des ripisylves des cours d'eau et la suppression ou limitation d'éléments de rupture ;
	<b>4</b>	Identifier les éléments constitutifs des trames verte, bleue et jaune.
	<b>5</b>	Limiter la consommation foncière et enrayer la dynamique de mitage des espaces naturels et agricoles
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	<b>6</b>	Définition de prescriptions paysagères adaptées à chaque quartier et valorisation des coulées vertes existantes ;
	<b>7</b>	Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus ;
	<b>8</b>	Valorisation et l'encouragement de la viticulture AOC (Bandol)
	<b>9</b>	Mise en valeur des richesses patrimoniales ;
	<b>10</b>	Valorisation des sites paysagers et naturels, afin de les protéger au mieux de la pression touristique.
<b>SANTE ET CADRE DE VIE</b>	<b>11</b>	Réduction des sources de pollutions atmosphériques (déplacements, bâtiments)
	<b>12</b>	Préservation qualitative et quantitative des eaux ;
	<b>13</b>	Préservation des biens et des personnes faces aux nuisances et aux risques dans les politiques d'aménagement.

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

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

		Les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme				
		Privilégier la préservation des équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels	Favoriser un développement résidentiel circonscrit de façon préférentielle à l'enveloppe urbaine existante	Valoriser et/ou requalifier des secteurs stratégiques pour le fonctionnement quotidien de St Cyr	Préserver les quartiers emblématiques de l'histoire et de la géographie de Saint-Cyr-sur-Mer et de ses qualités de station balnéaire	Soutenir la réalisation d'opérations urbaines géographiquement ciblées et exemplaires en termes de mixité urbaine
Enjeux environnementaux	1	++				
	2		++			++
	3	+++	+++			
	4	++	++			
	5	+++	+++	+		-
	6	+		++	+++	+
	7	+++	++	+++	+++	++
	8	+++	++			
	9				+++	
	10	+++	+++	+	++	
	11		++			+++
	12	++	++	+		
	13		++			
		Conforter l'armature des zones d'activités et du tissu commercial existant	Dynamiser le rôle de vitrine touristique du front de mer	Valoriser et protéger le patrimoine (agricole ; patrimoine vernaculaire...)	Poursuivre la requalification des entrées de ville	Recherche de la mixité urbaine et de la densité
Enjeux environnementaux	1			++		
	2					+++
	3			++		
	4					
	5				-	++
	6		++	+++	++	
	7		+++	+++	+++	++
	8			++		
	9		++	+++		
	10			++	+	++
	11	++			+	+++
	12			++		
	13			++		++

		Les orientations générales des politiques d'équipements				
		Développer les équipements au rayonnement intercommunal	Améliorer les conditions de stationnement	Améliorer les conditions de circulations avec de nouveaux projets d'aménagement d'ensemble	Poursuivre le développement du réseau de liaisons douces	Assurer le développement des communications numériques
Enjeux environnementaux	1					
	2			++	+	
	3	-		-	+	
	4	-	-		+	
	5			-	++	
	6					
	7				++	
	8					
	9				+	
	10				+	
	11	-	--	-	+++	++
	12	-			+	
	13			+		
		Consolider l'armature commerciale dans sa configuration géographique actuelle	Développer l'offre d'hébergement et diversifier l'activité touristique	Développer les activités de services	Préserver le rôle historique joué par l'agriculture dans l'économie communale	
Enjeux environnementaux	1					
	2					
	3		-		++	
	4		-		++	
	5	+	-		++	
	6				+	
	7	+			++	
	8				+++	
	9				++	
	10				++	
	11	++	-	+		
	12		-		-	
	13	+			++	

		Les orientations générales en matière d'habitat				
		Favoriser la production d'une offre de logements destinée à la population active résidente	Concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages			
Enjeux environnementaux	1		+			
	2		++			
	3		++			
	4	-	++			
	5		+++			
	6		++			
	7					
	8	-	++			
	9		+			
	10		+++			
	11	++				
	12		+			
	13		+			
		Les orientations générales des politiques de protection du paysage, des espaces naturels, maritimes, agricoles et forestiers et des politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques				
		Protéger et valoriser le paysage, garant du caractère exceptionnel du territoire communal	Maîtriser les risques et limiter l'exposition aux nuisances	Classer en zone agricole les terres constitutives de la trame jaune (cultivées ou avec un potentiel agronomique)	Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal, notamment architectural	Protection stricte des réservoirs et des corridors
Enjeux environnementaux	1	+	++			+++
	2				-	
	3	+++	+	++		+++
	4	+++		+++		+++
	5	+++		+++		+++
	6	+++		++	+++	++
	7	++		++	+++	++
	8			+++		+++
	9	+++			+++	
	10	+++		++	++	+++
	11		+			
	12					+++
	13		+++			

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.** 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 et les paysages notamment.

			Résultats
<b>MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS</b>	<b>1</b>	Préservation d'un réseau hydrographique de qualité au niveau des espaces urbains	11
	<b>2</b>	Tirer parti du potentiel climatique du territoire pour réfléchir au mieux les formes urbaines	11
	<b>3</b>	Valoriser les continuités écologiques entre le Nord et le Sud de la commune par une protection des ripisylves des cours d'eau et la suppression ou limitation d'éléments de rupture ;	19
	<b>4</b>	Identifier les éléments constitutifs des trames verte, bleue et jaune.	14
	<b>5</b>	Limiter la consommation foncière et enrayer la dynamique de mitage des espaces naturels et agricoles	22
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	<b>6</b>	Définition de prescriptions paysagères adaptées à chaque quartier et valorisation des coulées vertes existantes ;	27
	<b>7</b>	Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus ;	38
	<b>8</b>	Valorisation et l'encouragement de la viticulture AOC (Bandol)	17
	<b>9</b>	Mise en valeur des richesses patrimoniales ;	18
	<b>10</b>	Valorisation des sites paysagers et naturels, afin de les protéger au mieux de la pression touristique.	30
<b>SANTE ET CADRE DE VIE</b>	<b>11</b>	Réduction des sources de pollutions atmosphériques (déplacements, bâtiments)	17
	<b>12</b>	Préservation qualitative et quantitative des eaux ;	9
	<b>13</b>	Préservation des biens et des personnes faces aux nuisances et aux risques dans les politiques d'aménagement.	14

**Les fortes plus-values du projet de PLU sont attendues sur :**

- **La préservation des paysages naturels, agricoles et bâtis identitaires de la commune ;**
- **Reconnaissance de la Trame verte et bleue ;**
- **Limitation du mitage ;**
- **Protection de l'activité agricole ;**

## IV. COMPATIBILITE DU PLU

### 1. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

La prise en compte et la compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (loi « Littoral ») s'articule autour des éléments suivants :

#### a. UNE CONFORMITE PAR RAPPORT A L'ARTICLE L. 146-2 DU CODE DE L'URBANISME :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser conformément à l'article L. 146-2 du Code de l'urbanisme, le PLU doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6, c'est-à-dire les espaces terrestres et marins remarquables de la commune.
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

En l'occurrence, il est créé une protection stricte des espaces remarquables sur les massifs boisés au Sud-est de la commune. Ces espaces remarquables font l'objet d'un classement distinct au plan de zonage. Ils sont classés au PLU en zone NL (espaces naturels remarquables identifiés au titre de la Loi littoral). 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.

La capacité d'accueil de la zone 1AU (secteur 1AUa et 1AUc) vise à terme à accueillir 470 nouveaux logements dans la commune. L'urbanisation de ce nouveau quartier a été parfaitement pensée pour répondre aux besoins en termes de réseaux (la station d'épuration notamment, mise aux normes en 2010, dispose d'une importante réserve en équivalent habitant compte tenu de la fréquentation estivale) et en terme de prise en compte de la problématique de ruissèlement urbain (plusieurs bassins de rétentions sont en effet prévus. Cette zone était de plus déjà ouverte à l'urbanisation dans le POS.

La capacité d'accueil de la zone 2AUa n'a pas encore été définie puisqu'elle devra faire l'objet d'une procédure de modification voire de révision du PLU, pour l'ouvrir à l'urbanisation (classement en zone NCx au POS en vigueur). Celle-ci étant à vocation d'activité, les capacités d'accueil dans la commune ne devraient pas évoluer. Les nouvelles règles définies dans les zones urbaines du PLU permettent d'estimer la production de logements à environ 1050 logements. Cette augmentation ne remet pas 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) ;
- la station d'épuration est prévue pour 35 000 eq habitants : son dimensionnement est donc 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 complètement la morphologie des quartiers. Une légère densification des quartiers est permise mais sans changement des hauteurs, à l'exception du secteur UBb, pour lequel la hauteur est rehaussée d'un niveau.
- La capacité d'accueil des espaces urbanisés du PLU n'a de plus aucune incidence sur les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Par ailleurs, l'article L146-2 du Code de l'urbanisme mentionne que « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ». Les coupures d'urbanisation sur l'ensemble de la commune telles que définies et cartographiées par la DDE du Var en 1997 sont traduites dans le SCoT Provence Méditerranée et totalement respectées dans le cadre du PLU. Les espaces naturels identifiés entre la Madrague et le Port d'Alon et entre le Port d'Alon et Bandol sont classés en zone NL. Aucune autre coupure d'urbanisation ne peut être identifiée à l'échelle de la commune, considérant qu'il n'existe pas d'autres espaces urbains suffisamment denses à proximité de l'agglomération saint-cyrienne.

b. UNE CONFORMITE PAR RAPPORT A L'ARTICLE L. 146-4 DU CODE DE L'URBANISME :

Conformément à l'article L.146-4 I 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. L'ensemble des zones AU proposées au PLU respectent cette disposition en se situant en continuité de l'agglomération :

- les zones 1AU a et c de la Miolane se situent en continuité de l'urbanisation existante et des zones UBa et UBb. Il s'agit par ailleurs d'une zone d'extension prioritaire identifiée par le SCoT à vocation d'habitat.



- La zone 2AUa des Baumelles/Pont des Anges se situe également en continuité de l'urbanisation existante. Il s'agit d'une extension complémentaire à vocation d'activité, inférieure à 5 ha.



L'article L146-4 précise également que les extensions doivent être limitées au sein des espaces proches du rivage. Sur la commune de Saint-Cyr sur mer, les espaces proches du rivage ont été définis selon trois séquences qui se justifient parfaitement :

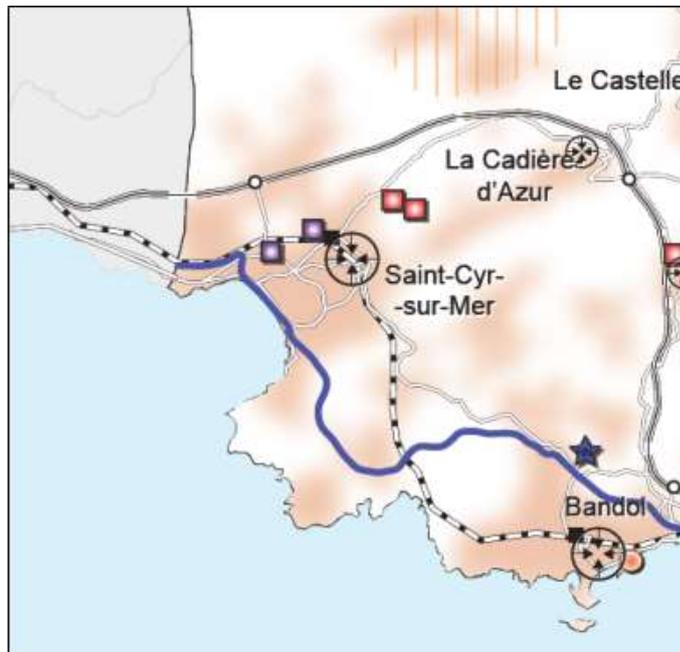
- entre la commune de La Ciotat et le quartier des Lecques, la relative faible urbanisation du secteur et les co-visibilités existantes depuis la mer implique d'arrêter la limite des espaces proches du rivage à l'infrastructure marquant une rupture entre deux typologie d'occupation des sols. C'est le 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 déterminer cette limite.

Au sein de ces espaces proches du rivage :

- 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. Des coefficients d'emprise au sol ont été fixés au regard des constructions existantes. Pour chaque zone, un échantillonnage des emprises au sol observées a été réalisé. Le coefficient d'emprise au sol fixé correspond au coefficient maximal de la classe de coefficient la plus représentée de la zone.



**Les espaces du renouvellement urbain**

- Espace urbanisé existant
- Pôle à conforter
- Principal site en mutation
- Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
- Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
- Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

**Les sites d'extension prioritaires**

- (un pixel = au maximum 10 ha)
- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
  - Vocation à dominante "activités économiques"

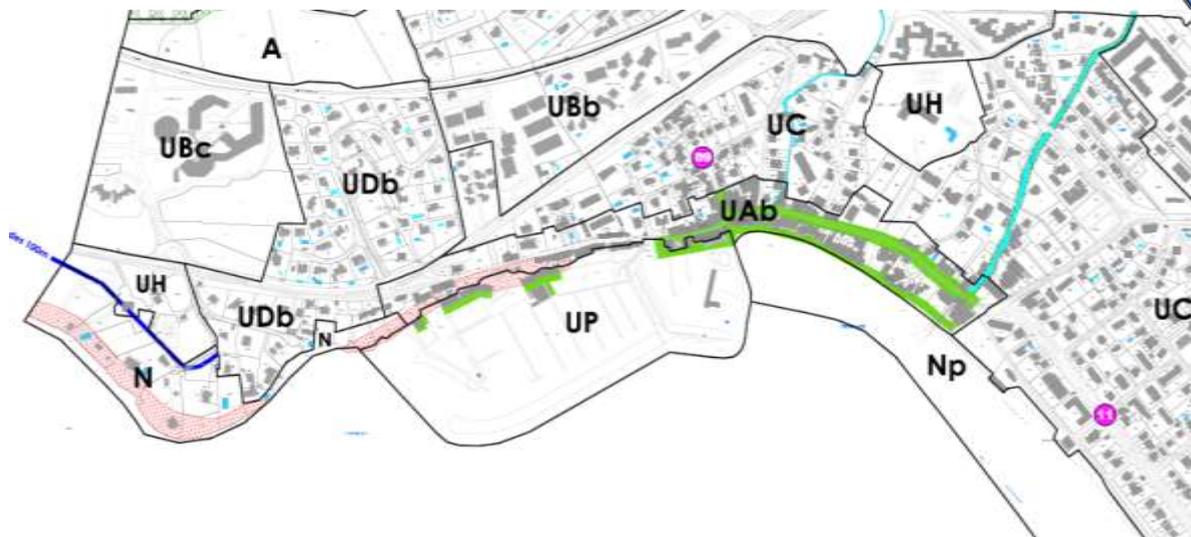
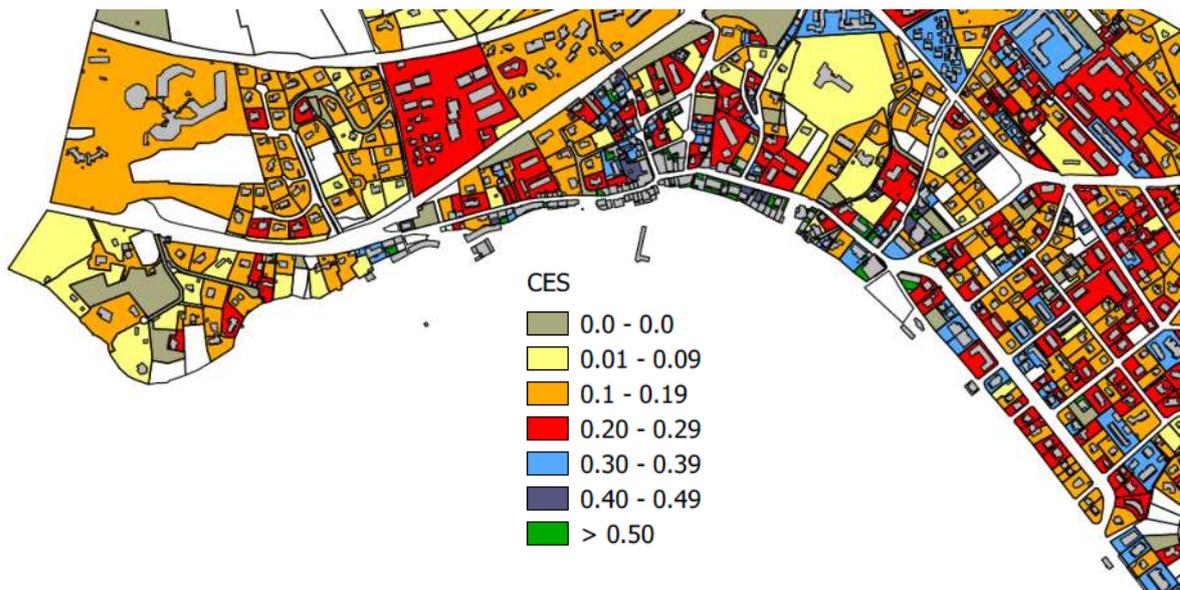
**L'encadrement du développement par les dispositions de la Loi Littoral**

- Limite des espaces proches du rivage  
L'ensemble des îles et presqu'îles est compris dans la limite des espaces proches du rivage
- Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement (identification non exhaustive)

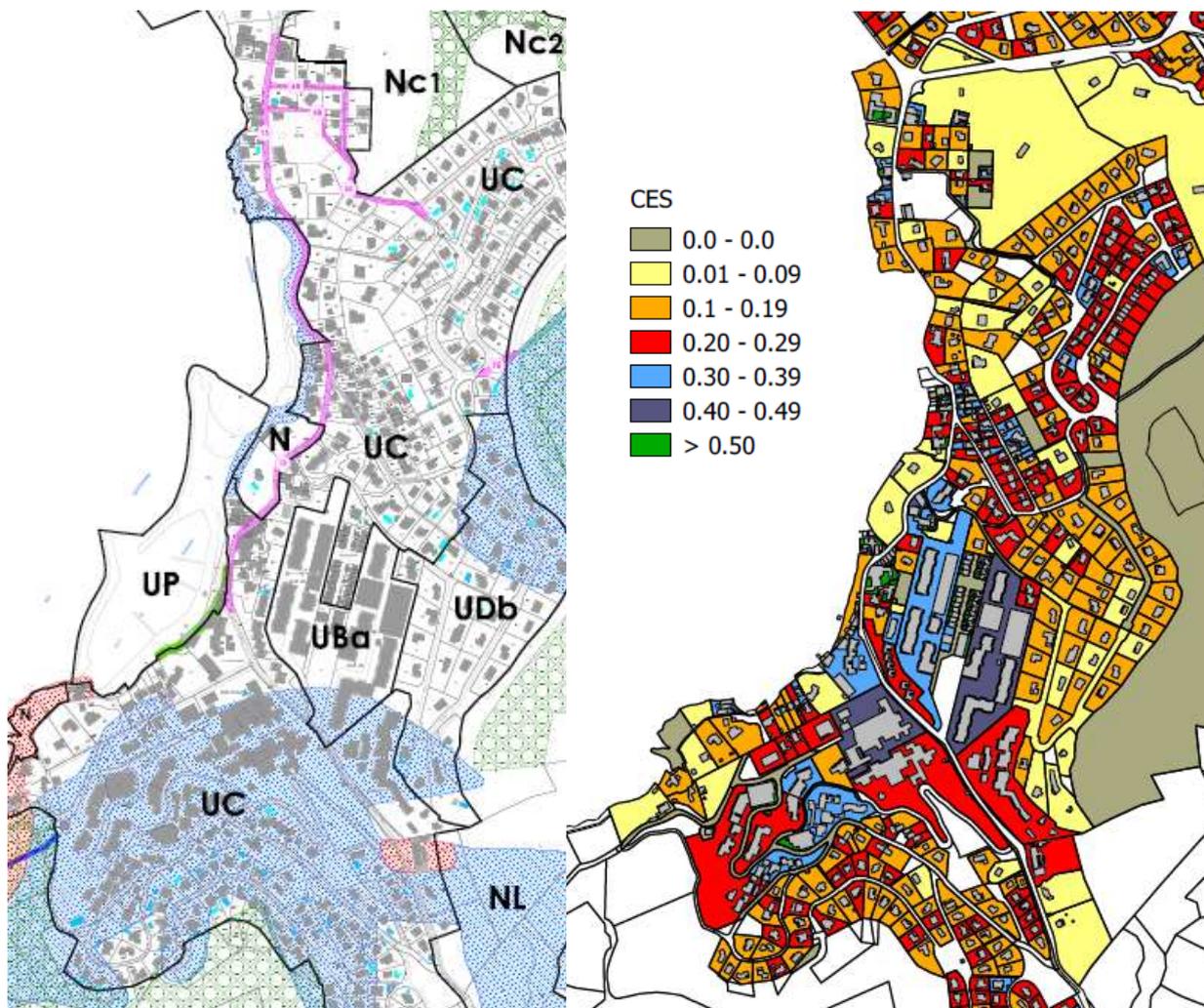
SCoT Provence Méditerranée – Document d'Orientation et d'Objectifs

Plusieurs zones du PLU sont concernées par cette règle d'extension limitée et sont de fait classées dans des zones dans lesquelles les emprises au sol sont fixées en cohérence avec l'existant, ou à défaut dans lesquelles un maintien des formes urbaines à l'identique est permis :

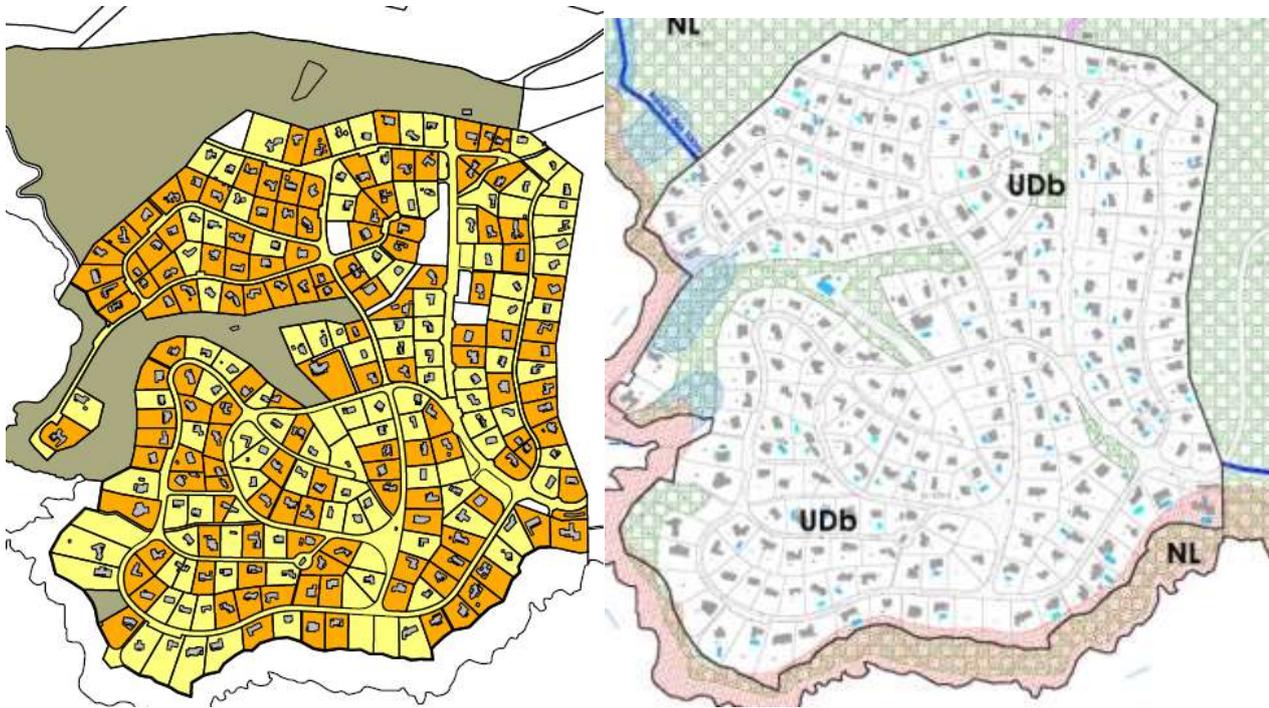
- les zones littorales ouest de la commune :
  - o le secteur UBc de la MGEN : son emprise au sol existante est de 13%, ce qui a motivé la création d'une emprise au sol de 20 %
  - o le secteur UDb, à vocation pavillonnaire lâche, dont les emprises au sol existantes varient entre 10 et 25%, ce qui a motivé la création d'une emprise au sol à 15% ;
  - o 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 règlementée mais les formes urbaines sont conservées : maintien de la continuité des constructions. La hauteur maximale est néanmoins réduite par rapport à l'existant.



- les zones littorales du centre de la commune :
  - o les zones UC : il s'agit de la seule zone autorisant une vraie densification de l'urbanisation puisqu'une augmentation de l'emprise au sol est permise : les emprises existantes varient majoritairement entre 10 et 30 %, bien que certains espaces disposent déjà d'emprises comprises entre 30 et 40 %. Le classement en zone UC permet donc un renforcement limité de l'urbanisation de ces espaces, avec néanmoins le maintien des formes urbaines existantes.
  - o Le secteur UBa : son emprise au sol existante est comprise entre 40 et 50 %, ce qui a motivé la création d'une emprise au sol de 50 % dans ce secteur.



- le secteur littoral sud du port d'Alon, classé en UDb, dont les emprises au sol existantes varient entre 5 et 15 %, ce qui a motivé l'imposition à 15%.



CES

0.0 - 0.0
0.01 - 0.09
0.1 - 0.19
0.20 - 0.29
0.30 - 0.39
0.40 - 0.49
> 0.50

**c. UNE CONFORMITE PAR RAPPORT A L'ARTICLE L. 146-5 DU CODE DE L'URBANISME :**

L'article L.146-5 du Code de l'urbanisme est également respecté, dans la mesure où les terrains de camping et de stationnement de caravanes, font désormais l'objet, dans le cadre du PLU, « de délimitations de secteurs prévus à cet effet » : les secteurs Nc. Ces secteurs font l'objet de règles strictes en matière d'aménagement. La surface de plancher des campings est limitée pour prendre en compte les règles d'emplacements définies dans les arrêtés préfectoraux ayant permis la création de ces campings tout en permettant une adaptation modérée pour tenir compte de l'évolution de la demande. Les règles gabaritaires et d'aménagement des espaces verts limitent également les conditions de constructibilité dans ce secteur et incitent à valoriser leur qualité environnementale et paysagère.

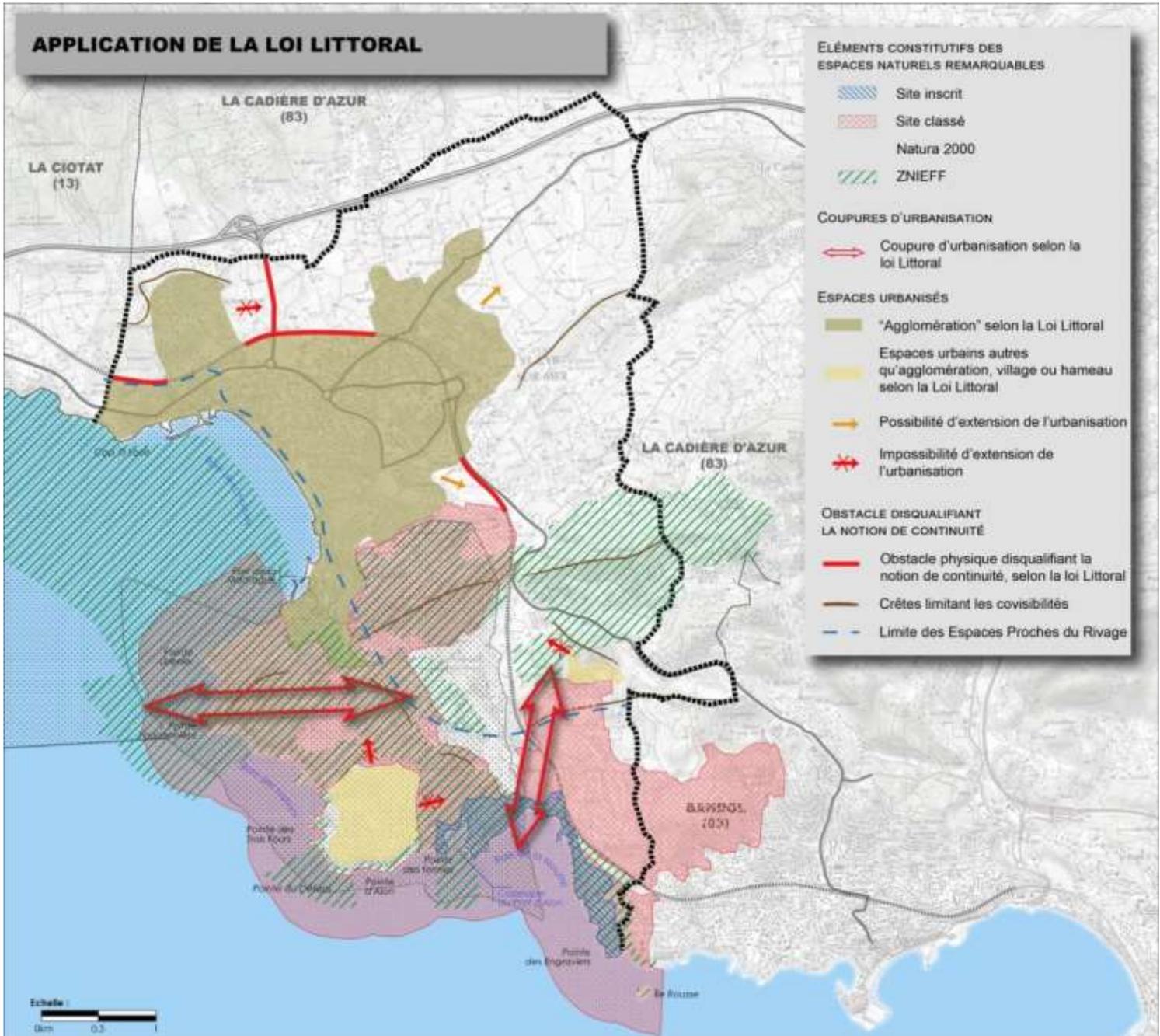
**d. UNE CONFORMITE PAR RAPPORT A L'ARTICLE L. 146-6 DU CODE DE L'URBANISME :**

Conformément à l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme, le présent PLU préserve « 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 ».

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 présent PLU prévoit 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.

Par ailleurs, le PLU prévoit un renforcement de la préservation de ces espaces à travers le reclassement d'une grande partie des zones classées en NB au POS en N.



## 2. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

La commune de Saint-Cyr sur Mer est concernée par l'application du SCoT Provence Méditerranée, approuvé le 16 octobre 2009. Ce document fixe les grandes orientations d'aménagement sur le territoire communal à travers trois orientations générales.

Le SCoT permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Celui-ci est actuellement en cours de révision afin de prendre en compte les dispositions du Grenelle de l'Environnement (réalisation d'une évaluation environnementale) et intégrer un chapitre relatif au schéma de mise en valeur de la mer.

Rappel du contenu du SCoT et son incidence sur la commune de St Cyr

### **Orientation n°1 - Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire**

Le SCoT identifie plusieurs éléments :

- **des espaces constitutifs du socle du réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise** dans la commune : espaces naturels et agricoles de la Garduère au nord-est du site classé de Port d'Alon, pour leur valeur paysagère (2) ;
- **des espaces et milieux identifiés au titre de la Loi Littoral :**
  - o **Les espaces naturels remarquables** : 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 (dune de sable à l'intérieur des terres) et présentent un intérêt historique et patrimoniale (ancienne carrière de gypse) (1) ;
  - o **Les coupures d'urbanisation** : Les espaces naturels identifiés comme remarquables entre la Madrague de St Cyr et le lotissement de Port d'Alon (A) et les espaces naturels identifiés comme remarquables entre le lotissement de Port d'Alon et Bandol (B).
- **les secteurs de développement :**
  - o le quartier de la Miolane est identifié par deux pixels autorisant une extension de l'urbanisation pour de l'habitat et de l'équipement dans la limite de 15 ha ;
  - o le quartier Pradeaux-Gare est identifié par deux pixels autorisant une extension de l'urbanisation pour de l'activité dans la limite de 10 ha.
- **les secteurs à conforter** : il s'agit du centre-ville de Saint Cyr sur mer.

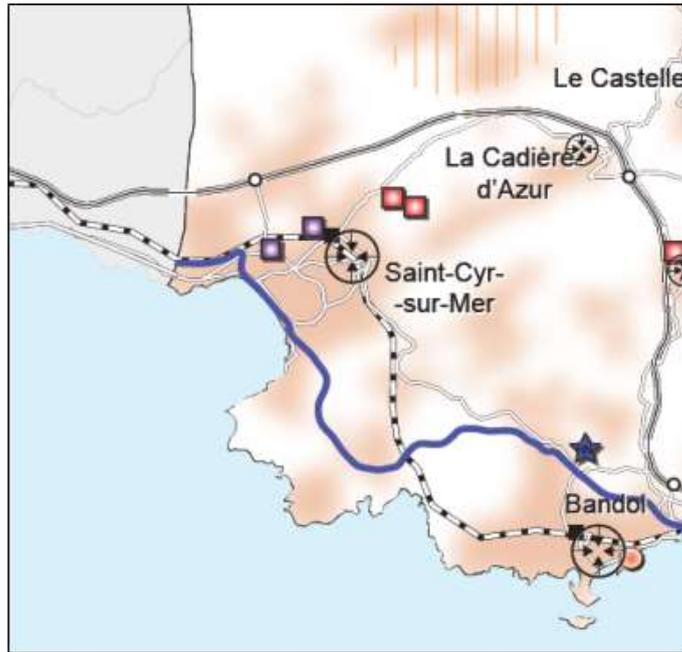
### **Orientation 2 - Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise**

En complément de la simple localisation du foncier mobilisable, le SCOT identifie et caractérise les polarités existantes à requalifier et les polarités à consolider ou à créer. Ces sites font l'objet d'une réflexion quant à leur vocation dominante entre les collectivités concernées et sont soumis à des critères de qualité.

Aucun site d'intérêt métropolitain ou intercommunal n'est identifié dans la commune.

Le SCOT rappelle également l'importance de maintenir la pérennité de la filière agricole, en sauvegardant les capacités productives des filières présentes sur le territoire, qui sont soumis à une forte pression urbaine.

L'**Orientation n°3**, relative à la **promotion d'un cadre de vie de qualité**, n'a pas d'incidence spatiale spécifique sur le territoire communal. Elle fixe des objectifs généraux en termes de recherche de qualité urbaine, de prise en compte des risques et améliorer la multimodalité.



**Les espaces du renouvellement urbain**

-  Espace urbanisé existant
-  Pôle à conforter
-  Principal site en mutation
-  Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
-  Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
-  Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

**Les sites d'extension prioritaires**

- (un pixel = au maximum 10 ha)
-  Vocation à dominante "habitat ou équipement"
  -  Vocation à dominante "activités économiques"

**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
-  Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement (identification non exhaustive)



- LES ESPACES AGRO-NATURELS CONSTITUANT DES SITES D'INTÉRÊT PAYSAGER SPÉCIFIQUE**  
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap. 1 du DOG
- LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL :**
- Les espaces définis à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme  
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap. 1 du DOG
  - Les espaces définis à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme  
La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap. 1 du DOG
- Cette représentation est schématique :  
- elle ne représente ni la largeur, ni la profondeur de la coupure d'urbanisation  
- elle n'implique pas forcément que la coupure d'urbanisation soit perpendiculaire au littoral

*Extraits cartographiques du DOG*

Compatibilité des orientations et objectifs du SCoT avec le PLU

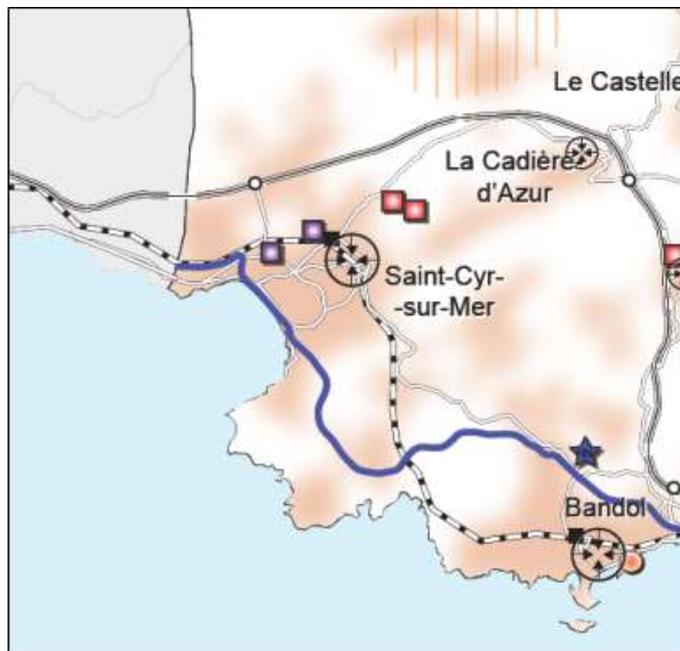
ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
<p><b>Oriention 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire</b></p>	
<p><b>1-Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise</b></p>	
	<p><b>LES ESPACES AGRO-NATURELS CONSTITUANT DES SITES D'INTERÊT PAYSAGER SPÉCIFIQUE</b> Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG</p> <p><b>LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL :</b></p> <p>Les espaces définis à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG</p> <p>Les espaces définis à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG Cette représentation est schématique : - elle ne représente ni la largeur, ni la profondeur de la coupure d'urbanisation ; - elle n'implique pas forcément que la coupure d'urbanisation soit perpendiculaire au littoral</p>
<p><b>A-Identifier des espaces à préserver</b> <b>a-Le socle du réseau vert, bleu et jaune</b> <b>b-Les espaces disposant de caractéristiques particulières</b></p>	<p>Le PLU identifie et protège les espaces naturels et agricoles, les espaces humides et les cours d'eau, constitutifs de la trame verte et bleue communale, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et les classent soit en zone agricole, soit en zone naturelle, en fonction de l'occupation des sols.</p> <p><b>La zone A du PLU</b> correspond à toutes les zones agricoles du territoire communal qu'il est prévu de conserver et de pérenniser mais également les zones où est favorisée une reconquête de ces espaces.</p> <p><u>Sont classés en zone agricole dans le PLU</u> le nord de la commune de Saint-Cyr sur Mer et une partie de port d'Alon.</p> <p><b>La zone N du PLU</b> correspond à tous les secteurs 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.</p> <p>La zone N est formée par les collines du Pigeonnier, de la Gâche, de Port d'Alon.</p> <p>La zone N comprend six secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces remarquables au sens de la loi littoral (secteur NL) identifiés dans les secteurs de Port d'Alon, de la Madrague, la Pointe des Engraviers et Frégate. Ces secteurs sont des sites réservoirs de biodiversité délimités par des périmètres d'inventaire et de protection à sauvegarder (zone Natura 2000, Directive Habitat, ZSC et SIC, ZNIEFF).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plages (secteur Np) correspondent à la plage de la baie des Iecques, à préserver au sens de la loi littoral. L'article L146-4 du Code de l'urbanisme rappelle qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter du rivage sauf pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La réglementation du secteur Np respecte cette contrainte.</li> <li>- Les équipements collectifs : Institut Don Bosco constituant le secteur Ne.</li> <li>- Le golf de Frégate (secteur Ng)</li> <li>- Les campings les Baumelles (Nc1 et Nc2), village vacances Les Dauphins (NC3), camping de Port d'Alon (Nc4).</li> <li>- L'aire d'accueil pour les gens du voyage sédentarisés au titre de la MOUS (secteur Nv).</li> </ul> <p>L'urbanisation de ces secteurs est interdite et les règles de constructibilité y sont limitées, en particulier dans la zone NL qui regroupent les espaces remarquables (aucune construction autorisée). Notons également qu'entre le POS et le PLU, seulement 1 % des zones NC et ND sont déclassés, contre un gain global de surface de 15%.</p> <p>Au-delà de l'identification simple des espaces naturels, le PLU s'attache à identifier, en complément du SCoT, les espaces urbains soumis à l'application de la loi littoral qu'il convient de préserver au titre de la limitation de l'urbanisation. Ces zones (UDb, Ubc...) font l'objet de règles particulières permettant de maîtriser la densification (faible coefficient d'emprise au sol, fort coefficient d'espace vert...).</p>
<p><b>B-Les orientations concernant la délimitation, la préservation et la valorisation des espaces du réseau vert, jaune et bleu</b></p> <p>a-Les orientations générales</p> <p>b-Les orientations particulières</p>	<p>Plusieurs mesures sont mises en œuvre dans le PLU pour veiller à la préservation et valorisation de ces espaces :</p> <p>1. Le PLU tient compte du périmètre de protection du réseau Natura 2000 et de l'existence d'inventaires ZNIEFF. Les zones concernées par ces périmètres ou inventaires ont été classées zones naturelles ou agricoles (secteurs de Port d'Alon, de la Madrague, la Pointe des Engravières et Frégate).</p> <p>Afin de tenir compte également de la loi Littoral, les espaces remarquables sont clairement identifiés avec un secteur spécifique : NL. Il s'agit des parties naturelles de ces espaces et des sites inscrits et classés ne présentant aucune construction (ou extrêmement éparpillés le cas échéant.)</p> <p>Les coupures d'urbanisations identifiées dans le SCoT sont reprises dans le PLU. Les espaces naturels sont identifiés comme remarquables entre la Madrague de St Cyr et le lotissement de Port d'Alon et entre le lotissement de Port d'Alon et Bandol conformément aux attentes du SCoT.</p> <p>2. La qualité des eaux et des milieux aquatiques est évaluée dans l'État Initial de l'Environnement et il est démontré que le projet de PLU n'a pas d'incidence significative sur ceux-ci.</p>

3. Les conséquences de l'imperméabilisation des sols sur l'écoulement des eaux sont maîtrisées par la mise en place de mesures de réduction dans le règlement d'urbanisme et le zonage, notamment par un coefficient de végétalisation à la parcelle selon les zones et par des règles de gestion des eaux pluviales (création de bassin de rétention).

Les zones sensibles en termes d'inondabilité sont l'amont de la voie ferrée, les Lecques, du confluent avec le Fainéant à la RD559, le lotissement amont exutoire en mer, la Deidière. Les travaux réalisés depuis l'établissement de l'atlas des zones inondables du Var réduisent notablement l'aléa : bassin de rétention (La Miolane), cuvelage des ruisseaux, Opération du Plan de la Mer...

## 2-Organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise



### Les espaces du renouvellement urbain

- Espace urbanisé existant
- Pôle à conforter
- Principal site en mutation
- Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
- Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
- Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

### Les sites d'extension prioritaires

- (un pixel = au maximum 10 ha)
- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
  - Vocation à dominante "activités économiques"

### 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
- Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement (identification non exhaustive)

La carte du Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale de Provence Méditerranée définit l'enveloppe urbaine maximale de développement urbain de l'urbanisation. Les principaux sites d'extension sont représentés schématiquement par des pixels, indiquant la destination du développement (à savoir dominante habitat ou dominante activités).

<p><b>A-Privilégier une localisation de développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs</b></p>	<p>Les secteurs de développement/extension de la commune se situent dans les quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la Miolane identifié par deux pixels autorisant une extension de l'urbanisation pour de l'habitat et de l'équipement dans la limite de 15 ha. Une opération d'aménagement est prévue et devrait permettre la réalisation de près de 200 logements locatifs sociaux. Cette zone se situe à moins de 5 min de la gare et du centre-ville qui bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.</li> <li>- Pradeaux/Pradeaux-gare, identifié par deux pixels autorisant une extension de l'urbanisation pour de l'activité dans la limite de 10 ha. Une orientation d'aménagement et de programmation est réalisée dans Pradeaux-gare pour renforcer le positionnement et le fonctionnement urbain (accessibilité et stationnement) et paysager de la gare (nouvelles voiries structurantes, meilleur accessibilité pour le bus...).</li> </ul> <p>Le secteur de renouvellement urbain situé au nord du centre-ville se situe entre ces deux quartiers et bénéficie, ce faisant, également d'une bonne desserte. L'intention du PLU d'améliorer les connexions entre ces différents quartiers (nombreux emplacements réservés pour aménagement de voirie prévus, notamment sur les RD) participera également à terme à améliorer la desserte par les transports collectifs.</p>
<p><b>B-Recentrer et intensifier le développement dans la rade de Toulon et les pôles majeurs</b></p> <p>a- Élaborer un grand projet urbain et économique pour la Rade de Toulon</p> <p>b-Favoriser la diversité des fonctions économiques et urbaines dans le « pôle Est »</p> <p>c-Affirmer le rayonnement et les spécificités du grand centre-ville d'Hyères</p>	<p>Le PLU ne vise pas à favoriser un développement concurrentiel à celui de l'agglomération toulonnaise. Il s'inscrit au contraire à son échelle dans un rôle de pôle d'appui local à la métropole en</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préservant l'armature commerciale existante notamment sur les secteurs de Pradeaux et Pradeaux-gare, les Lecques, le centre-ville et la Madrague.</li> <li>- favorisant le développement de l'offre d'hébergement et diversifiant l'activité touristique.</li> <li>- développant les activités de services notamment dans la zone des Pradeaux Est en lien avec la gare.</li> <li>- préservant le rôle historique joué par l'agriculture dans l'économie communale en protégeant l'activité viticole et en dynamisant l'activité maraîchère.</li> </ul>
<p><b>C-Renforcer le niveau de service des pôles intercommunaux, communaux et de proximité</b></p> <p>a-Donner un rôle de pôle intercommunal à Solliès-Pont, au Beausset, à Bormes-les-Mimosas/Le Lavandou, à La Londe-les-Maures et à Saint-Cyr</p> <p>b-Conforter les pôles communaux et de proximité</p>	<p>Les ambitions du PLU respectent celle du SCoT dans le sens où les secteurs développés (La Miolane et Pradeaux), ou faisant l'objet d'un renouvellement urbain (extension Nord du centre-ville) sont identifiés dans le SCoT.</p> <p>Le PLU, en promouvant une mixité fonctionnelle dans ces quartiers et de services plus particulièrement dans Pradeaux-gare, permet de fait de conforter Saint Cyr dans son rôle de pôle communal dynamique.</p>

<p><b>D-Limiter la consommation d'espace</b>  a-Privilégier le renouvellement urbain pour accueillir l'habitat, les équipements et les activités  b-Considérer certains espaces d'habitat aéré comme un potentiel de renouvellement urbain  c-Maîtriser les extensions de l'urbanisation</p>	<p>Le PADD fixe des objectifs de réduction de la consommation foncière visant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maîtriser l'urbanisation ;</li> <li>- définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser ;</li> <li>- délimiter les espaces naturels, agricoles et forestiers ;</li> </ul> <p>Pour répondre à ces objectifs, le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reclasse de nombreuses zones NB et NA du POS en zone A et N au PLU ;</li> <li>- identifie les secteurs nécessaires à la production de logements pour être en cohérence avec les objectifs du PLH ;</li> <li>- met en œuvre les règles nécessaires à la mobilisation du foncier et au renouvellement urbain : OAP créées pour procéder au renouvellement urbain/optimisation des espaces dans Pradeaux et Pradeaux-Gare, évolution des règles gabaritaires et des hauteurs au Nord du centre-ville... La suppression des superficies minimales et des coefficients d'occupation des sols permettent également de créer une dynamique de renouvellement urbain maîtrisée par d'autres critères tel que les coefficients d'espaces verts ou l'emprise au sol.</li> </ul> <p><i>In fine</i>, la réduction foncière (zonage réglementaire et foncier disponible) est effective, de l'ordre de 25 % et le gain en zone agricole et naturelle est estimé à 240 ha.</p> <p>Seule la zone 2AUa, zone d'urbanisation future non réglementée à vocation d'activité de moins de 4 ha, constitue une véritable ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Le PLU participe donc bien à une maîtrise de l'urbanisation et à une limitation de la consommation d'espace.</p>
--	--

ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
<b>Orientation 2 : Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise</b>	
<b>1-Affirmer une ambition métropolitaine</b>	
<b>A- Le Grand Projet Rade : un projet urbain et économique d'envergure métropolitaine</b>	Sans objet.
<b>B-Affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et de la recherche</b> a-Mieux localiser les établissements de formation supérieure b-Améliorer le fonctionnement et la qualité des sites d'activités	Sans objet.
<b>C- Conforter l'activité touristique</b> a-Diversifier l'activité touristique b-Assurer un bon niveau d'hébergement et mieux répartir les équipements c-Améliorer le fonctionnement des espaces touristiques et mieux répartir la fréquentation touristique dans le temps et l'espace	<p>Le PLU de Saint-Cyr montre la volonté de la commune de développer le secteur du tourisme par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'un dispositif réglementaire (zones et réglementations spécifiques) contribuant à la préservation et au renforcement de l'hébergement diversifié tout au long de l'année : hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, campings, résidences de tourisme...</li> <li>- Le développement d'un office de tourisme intercommunal (création d'un emplacement réservé idéalement situé en entrée de ville).</li> <li>- Le renforcement du nombre et de la diversité des activités touristiques afin de favoriser le tourisme quatre saisons ;</li> <li>- La préservation et le développement des activités maritimes et nautiques via la préservation du littoral et la création de zones portuaires UP adaptées à accueillir et développer ces activités.</li> </ul> <p>Le PADD affiche également l'intention de la commune de pouvoir accueillir davantage de croisiéristes dans la baie des Lecques par l'aménagement des infrastructures maritimes d'accueil nécessaires : ponton de débarquement, point accueil-information...</p>
<b>D- Consolider le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise</b>	<p>La commune entend favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès notamment à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements.</p> <p>Par ailleurs, Saint-Cyr présente une réelle diversité culturelle détaillée dans le rapport de présentation (musée, centre d'art, chapelle, théâtre,...) qui pourrait être davantage valorisée.</p> <p>Les équipements culturels seront également modernisés.</p>
<b>E- Conforter la grande accessibilité de l'aire toulonnaise</b>	Sans objet

<b>2-Elaborer une stratégie de développement économique</b>	
<p><b>A-Affirmer l'armature des espaces économiques</b></p> <p>a-Définition du niveau de rayonnement des sites  b-Définition des vocations dominantes  c-Favoriser les complémentarités entre les espaces</p>	<p>Saint-Cyr entend consolider son armature économique en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitant les possibilités de développement commercial, à l'exception des commerces de proximité, dans les secteurs résidentiels afin de conforter les pôles existants (Pradeaux).</li> <li>- Spécialisant les zones d'activités : commerciale et ludique dans Pradeaux, services dans Pradeaux-gare et artisanale et industrielle dans Cagueloup.</li> <li>- Favorisant la mixité fonctionnelle dans le cadre d'opérations urbaines ponctuelles</li> <li>- Créant une nouvelle réserve foncière de superficie réduite (zone 2AUa - moins de 5 ha), permettant d'anticiper la demande en fonction d'activités artisanales et industrielle à long terme.</li> </ul> <p>Affirmer l'armature des espaces économiques se traduit également par le développement des activités touristiques et par la nécessité de maintenir l'emploi et les qualifications spécifiques sur la commune. Le PLU préserve à ce titre les infrastructures hôtelières pour éviter ainsi leur transformation vers de l'habitat secondaire.</p> <p>Cela se traduit également par la préservation de l'activité viticole ainsi que la dynamisation de l'activité maraîchère et le travail de protection porté sur les zones agricoles du PLU.</p>
<p><b>B-Améliorer la qualité des zones d'activités</b></p> <p>a-Appliquer de nouvelles exigences de qualité  b-Optimiser l'utilisation de l'espace</p>	<p>Des Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur les quartiers Pradeaux et Pradeaux-Gare définissent des règles en matière d'intégration et de qualité paysagère (végétalisation des espaces, maintien de zones tampon...) et des règles relatives au fonctionnement urbain et à l'ordonnancement des bâtiments et des espaces publics qui doivent permettre d'améliorer la qualité urbaine des quartiers. Ces mêmes OAP définissent les secteurs devant faire l'objet d'une densification ou d'une optimisation foncière.</p>
<p><b>C-Déterminer la localisation préférentielle des activités</b></p> <p>a-Le Pôle Mer PACA et les autres activités de haute-technologie ou d'innovation (cf. chapitre 2.1 du PADD et du DOG)  b- Localiser efficacement l'offre tertiaire  c- Adapter la logistique aux besoins de l'économie locale  d- Pour une armature commerciale équilibrée  e-. Accompagner le développement des activités de santé  f- Assurer et pérenniser l'approvisionnement en matériaux de l'aire toulonnaise</p>	<p>Sans objet à l'échelle communale – l'organisation de la trame économique saint-cyrienne est développée au sein de l'armature des espaces économiques.</p>
<p><b>D. Pérenniser la capacité productive agricole de l'aire toulonnaise</b></p> <p>a-Préserver les grands terroirs structurants de l'AOC Bandol, de l'AOC Côtes de Provence et des vins de pays associés et l'ensemble des vignes aujourd'hui cultivées  b- Sauvegarder les capacités productives de la filière horticole  d- Accompagner et assurer la réussite des labellisations récentes ou en cours  c- Soutenir les micro-cultures et terroirs spécifiques  d-Mettre en œuvre un projet de développement stratégique agricole : le Pôle terre  e- Favoriser l'agriculture biologique et les circuits courts</p>	<p>La commune de Saint-Cyr souhaite protéger ses espaces agricoles. Cela se traduit par une réglementation forte de ces espaces autour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la protection des espaces agricoles effectifs ou potentiels, par un classement systématique en zone A. Les terres constitutives de la trame jaune (cultivées ou avec un potentiel agronomique) sont classées en zone A, y compris l'ensemble des terres viticoles classées en AOC Bandol ou Côtes de Provence.</li> <li>- De l'interdiction de tout nouveau mitage de l'espace agricole.</li> </ul> <p>Le gain du passage de la zone NC à la zone A correspond à 69 ha.</p>

<b>3-Répondre aux besoins de logements</b>	
<p><b>A-Produire un nombre suffisant de logements, principalement en cœur d'agglomération</b>            a-Un objectif annuel de 2900 logements par an, dont 2.320 résidences principales            b- Une localisation à 60% dans l'agglomération Toulon Provence Méditerranée</p>	<p>Le PLU s'inscrit dans les objectifs de croissance démographique définis par le SCoT (croissance annuelle de 0,6%) et respecte les objectifs de production de logements définis par le PLH. Celui-ci prévoit en effet sur la commune une production minimale de 509 dont 255 logements locatifs sociaux au minimum.</p> <p>Avec une production estimée d'environ 1000 logements (résidences principales), dont 462 logements sociaux, le PLU respecte cet objectif.</p> <p>Pour y parvenir, la production de ces logements se traduira par l'aménagement du quartier de la Miolane qui permettra de répondre à ces enjeux avec une production estimée d'environ 200 logements sur les 462 productibles à terme par le PLU.</p>
<p><b>B.Produire une offre de logements adaptée à la solvabilité et au profil des ménages, notamment des actifs</b>            a-Accroître et mieux répartir l'offre de logements sociaux            b- Adapter la localisation des logements aux besoins des habitants</p>	<p>La politique de diversification de l'offre de logement s'exprime à deux niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une production accrue d'habitat collectif en favorisant le renouvellement urbain (augmentation des hauteurs) ou d'habitat intermédiaire (augmentation des densités via la gestion de l'emprise au sol ;</li> <li>- l'amélioration de la production de logements sociaux. Le PLU instaure à ce titre deux types de servitudes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o une servitude de mixité sociale de 100% dans le secteur de la Miolane pour la production de 99 logements locatifs sociaux et de 66 logements en accession à la propriété</li> <li>o pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé 30% de logements locatifs sociaux. Ce taux est porté à 40% dans le secteur UAa et dans le périmètre de l'OAP Pradeaux-Gare.</li> <li>o Pour tout programme de logements compris entre 400 et 599 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 6 logements, il sera exigé 25% de logements locatifs sociaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Par ailleurs, pour prendre en compte les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, un secteur Nv est créé pour réaliser aménager des terrains d'accueil pour gens du voyage sédentarisés.</p>
<b>4-Promouvoir une offre de transports collectifs permanente</b>	
<p><b>A-Offrir un système de transports collectifs métropolitain performant</b>            a- Développer et faciliter l'usage du train            b- Organiser un système de lignes de transports collectifs en site propre            c- Favoriser la circulation des lignes expresses d'autocar par autoroute            d-Renforcer les dessertes maritimes, notamment dans la Rade de Toulon            e-Compléter les axes structurants de transports collectifs par une desserte de proximité            f-Assurer l'intermodalité</p>	<p>Le PLU de Saint-Cyr permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconfigurer les accès à la gare entre l'avenue des Lecques et le chemin des Pradeaux en facilitant la mise en œuvre d'un système de bouclage. Une OAP est créée en ce sens. L'objectif est de conforter la gare dans son rôle de pôle d'échange multimodal.</li> <li>- Favoriser l'accès à la gare, notamment pour les véhicules de transports en commun. L'OAP Pradeaux-gare requalifie les gabarits des voies pour que l'accès à la gare en soit amélioré, notamment en transports en commun.</li> <li>- Améliorer les conditions de desserte et de fonctionnement urbain de la commune. De multiples emplacements réservés</li> </ul>

	sont créés ou maintenus à ce titre.
<b>B-Adapter l'offre de stationnement aux différentes pratiques de la ville</b>	<p>Des aménagements sont prévus pour faciliter le stationnement autour de la gare, traduits dans l'OAP Pradeaux-Gare par la création d'un parc de stationnement paysager sud.</p> <p>Un parking relais sera prochainement créé à proximité de la gare. Des études sont actuellement en cours par la CASSB.</p> <p>Le PLU impose également des normes de stationnement strictes pour les différentes destinations de constructions afin d'éviter un encombrement des voiries non adaptées.</p> <p>Il est à souligner que l'OAP des Pradeaux incite à une optimisation et à une mutualisation du stationnement au centre de zone, à l'interface entre les activités de loisirs et commerciales et prévoit à l'inverse que les parkings les moins utilisés, ceux qui revêtent une utilité purement saisonnière, face l'objet d'une urbanisation.</p>
<b>C-Définir un véritable maillage des modes doux de déplacements</b>	<p>Le maillage des modes doux de déplacements (pistes cyclables...) est développé entre les quartiers situés au Nord de la route de la Ciotat, le Littoral et dans tous les projets d'aménagement nouveau.</p> <p>Ce développement des modes doux se traduit notamment par des emplacements réservés dans le PLU, permettant de créer par exemple des cheminements piétonniers entre le chemin des Pradeaux et Aqualand, une piste cyclable du secteur du Pas de Graine à celui de la Banette</p> <p>Le cheminement doux est également renforcé et créé dans l'OAP de la gare. Les liaisons piétonnes sont réaffirmées transversalement à la voie ferrée. Il en est de même dans le secteur de la Miolane avec l'aménagement du boulevard de la Litorne.</p>
<p><b>D- Les orientations relatives à l'amélioration de la desserte des principaux espaces de développement économique et touristique</b></p> <p>a- Améliorer la desserte en transports collectifs des principaux sites touristiques</p> <p>b- Améliorer la desserte du Parc d'activités de Signes</p> <p>c- La desserte des espaces de développement du pôle Ouest et de l'espace économique de La Baou (Sanary-sur-Mer)</p> <p>d- La desserte des espaces du pôle Est</p> <p>e- La desserte des espaces de développement de l'entrée Ouest d'Hyères et la requalification de voie Olbia</p>	<p>Le PLU participe à l'amélioration de la desserte des principaux espaces de développement économique et touristique via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'amélioration des voies de circulation et notamment la création de giratoires, l'élargissement des voies et la création de liaisons ;</li> <li>- la création d'un parking relais à proximité de la gare.</li> </ul>
<b>E- Achever le réseau autoroutier</b>	Sans objet.
<p><b>F-Améliorer le réseau de voiries locales</b></p> <p>a-Les principes généraux de l'amélioration du réseau de voirie locale</p> <p>b-Les principaux projets</p>	Plusieurs emplacements réservés sont prévus afin d'améliorer la trame viaire locale, par un élargissement des voies notamment et par la création de giratoires. Ces emplacements réservés visent à améliorer la sécurité des automobilistes et des piétons, ainsi qu'améliorer le cadre urbain.
<b>G-Réduire et mieux organiser les flux de transports et de marchandises</b>	Sans objet.

ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
<b>Orientation 3 : Promouvoir la qualité de la ville</b>	
<b>1-Apaiser la ville</b>	
<p><b>A-Promouvoir une ville plus douce et accueillante</b>  a-Développer l'usage des modes doux pour les déplacements quotidiens et touristiques  b-Améliorer la qualité des espaces publics</p>	<p>La promotion des modes doux se traduit dans le PLU par plusieurs emplacements réservés, identifiés au document graphique, relatifs à l'aménagement de cheminements piétonniers, de pistes cyclables ou de voies vertes. Des emplacements réservés relatifs à la requalification du réseau viaire et plus largement des espaces publics sont également identifiés au document graphique et participent, au même titre que les OAP, à la réalisation d'une ville plus douce et plus accueillante.</p>
<p><b>B-Diminuer l'exposition aux nuisances et aux pollutions</b>  a-Prévenir et réduire à la source les émissions sonores et atmosphériques  b- Diminuer l'exposition aux nuisances sonores  c- Diminuer l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances olfactives  d- Prendre en compte les sites et sols pollués</p>	<p>Le règlement d'urbanisme du PLU expose à l'article 9 des dispositions générales relatives aux risques et nuisances.</p> <p>L'atlas des zones inondables, la cartographie des zones de bruit, les risques liés au transport de gaz naturelle à haute pression ainsi que le porter à connaissance afférent à l'aléa retrait gonflement des argiles sont annexés au PLU.</p> <p>Les dispositions du Plan de Prévention des risques sont rappelées dans le règlement du PLU.</p> <p>Le règlement du PLU rappelle également que certains secteurs de la communes sont en zone de sismicité et doivent répondre à de nouvelles exigences.</p>
<b>2-Entretenir une qualité paysagère au sein des services urbains</b>	
<p><b>A-Préserver les sites bâtis d'intérêt paysager spécifique qui constituent en partie le patrimoine bâti de l'aire toulonnaise</b></p>	<p>Pour conforter la qualité paysagère, les bâtiments remarquables à protéger ont été identifiés et tous les travaux réalisés sur l'un de ces bâtiments devront respecter les prescriptions mentionnées à l'article 10 des dispositions générales du règlement du PLU.</p> <p>Les préservations des formes urbains historiques (zone UA) participe également à la préservation des sites d'intérêt.</p>
<p><b>B-Améliorer la qualité des entrées de ville et d'agglomération</b></p>	<p>Les entrées de ville Sud-Est/route de Bandol et Nord/bretelle d'autoroute, font d'ores et déjà l'objet d'aménagements qualitatifs.</p> <p>L'urbanisation du quartier de La Miolane implique un réaménagement des carrefours entre le boulevard de la Litorne et la RD66 et le chemin du Sauvet. Les aménagements prévus permettront de mieux marquer et revaloriser les entrées de ville Nord-Est.</p>
<p><b>C-Améliorer la qualité des projets d'aménagement en s'inspirant du contexte paysager existant</b></p>	<p>La préservation de la qualité du cadre de vie se traduit dans le PLU par l'affirmation des limites urbaines et une maîtrise des densités dans les secteurs où la qualité paysagère est à préserver. L'emprise au sol est limitée en ce sens à 25% dans le secteur UDa, à 15% dans le secteur UDb, et à 20% dans le</p>

	<p>secteur UBc. Ces secteurs sont en effet situés dans les espaces proches du rivage et/ou en limite avec les espaces agricoles et naturels.</p> <p>Dans le règlement d'urbanisme, l'article 11 des zones urbaines et à urbaniser fixe les règles relatives à l'intégration paysagère des constructions.</p> <p>Une orientation d'Aménagement a été réalisée permettant d'améliorer la qualité du projet urbain autour de la gare et dans le quartier Pradeaux.</p>
<b>D-Aménager une armature de parcs et jardins</b>	<p>Le PLU identifie au document graphique des éléments du patrimoine paysager et naturel à préserver (au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) ainsi que des emplacements réservés pour l'aménagement de voies vertes. Complétés par la protection des ripisylves et de certains espaces verts des lotissements, ces éléments de la trame verte urbaine forment ainsi une armature naturelle au sein de la ville.</p> <p>De plus, les sites Natura 2000 et ZNIEFF de la commune sont classés en zones naturelles.</p>
<b>3- Concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques</b>	
<b>A-Prendre en compte les risques naturels</b>	<p>Le règlement d'urbanisme du PLU expose au chapitre 9 «Dispositions relatives aux risques et nuisances », les différents risques liés à l'inondation, aux zones de sismicité, au retrait du gonflement d'argiles. Les zones impactées par ces risques sont annexées au PLU.</p> <p>Les dispositions du PLU intègrent également le plan de prévention des risques dans le règlement du PLU.</p> <p>De plus, à l'article 4-2 du règlement de chaque zone concernée, des dispositions particulières sont destinées au traitement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (obligation de comporter un dispositif de recueil des matières précitées).</p>
<b>B-Prendre en compte les risques technologiques</b>	Sans objet.
<b>4-Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de la vie humaine</b>	
<b>A-Promouvoir des opérations d'aménagement environnementales</b>	Le PLU impose que le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) de toute nouvelle construction soit inférieure de 10% à la réglementation thermique en vigueur.

<p><b>B- Une métropole attentive à ses ressources</b>  a-Garantir la qualité de l'eau distribuée  b-Satisfaire les besoins en eau  c-Sécuriser l'alimentation  d-Encourager la programmation en matière de gestion de la ressource et de l'alimentation en eau potable</p>	<p>La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'état initial de l'environnement.  Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion de l'eau potable sur la commune.  Le règlement d'urbanisme, à l'article 4 de chaque zone urbaine et à urbaniser, fixe des règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable : Obligation de raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une construction ou installation est susceptible de requérir une alimentation en eau potable.</p>
<p><b>C-Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux de baignade</b>  a-Intégrer les enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques dans les projets d'aménagement du territoire  b-Poursuivre l'effort de mise aux normes des équipements d'assainissement  c-Améliorer la gestion des eaux pluviales  d-Encourager les pratiques environnementales  e- Conforter les différentes démarches en cours ou à venir de gestion des milieux aquatiques</p>	<p>La gestion des eaux usées est analysée dans l'Etat Initial de l'Environnement.  Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sur la commune.  L'article 4 de chaque zone, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial. Il précise également que toutes les eaux usées doivent être traitées avec des dispositifs d'épuration adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.</p>
<p><b>D-Une métropole économe en énergie</b>  a-Diminuer les consommations énergétiques  b-Développer la production d'énergies renouvelables</p>	<p>Plusieurs positions du PLU participent à favoriser cet objectif :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la promotion de la « ville des courtes distances »  Le reclassement partiel de zones NB et NA en zones A ou N participe à la limitation de l'étalement urbain, au recentrage de l'urbanisation à proximité des commerces, équipements, transports et donc à la réduction des consommations énergétiques.</li> <li>2. La diminution des consommations énergétiques  Le PLU impose que le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) de toute nouvelle construction soit inférieure de 10% à la réglementation thermique en vigueur. L'objectif est d'inciter au développement des énergies renouvelables.</li> <li>3. La limitation de l'albédo des zones urbaines  Dans l'ensemble des zones, les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables, ce qui limitera de fait l'effet de chaleur de la ville.</li> </ol>
<p><b>E-Une métropole qui assume de manière durable sa production de déchets</b>  a-Améliorer la gestion des déchets ménagers et assimilés  b- Améliorer la gestion des déchets du BTP  c- Améliorer la gestion des autres types de déchets  d- Définir les principes de localisation et les conditions d'implantation des équipements liés à la gestion des déchets  e- Intégrer les problématiques «déchets» en amont des projets d'aménagement</p>	<p>La gestion des déchets est détaillée dans les annexes sanitaires du PLU. Il s'agit d'une compétence intercommunale portée par la CASSB.</p>

**F-Assurer l’approvisionnement en matériaux de l’aire toulonnaise**

Sans objet à l’échelle communale.

### 3. COMPATIBILITE AVEC LE PLH

Le P.L.H. 2012-2017 de la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume vise à contenir la croissance démographique à l'échelle du territoire pour lui permettre de diversifier son parc de logement trop monotypé et impacté par la résidentialisation secondaire. Il fixe donc différents objectifs en termes de production, d'amélioration et de diversification du parc de logements, notamment en termes de logements sociaux. Ces objectifs sont établis en fonction du poids démographique de chacune des communes et favorisent notamment le renouvellement urbain. Ces objectifs répondent aux principes réglementaires incontournables de la loi SRU et impliquent des taux de production de logements sociaux importants.

#### a. OBJECTIFS QUANTITATIFS

Sur la commune de Saint Cyr sur Mer, les objectifs en termes de production de logements étaient fixés à 509 logements minimum sur 6 ans, soit une production annuelle d'au moins 85 logements par an, dont 43 logements sociaux.

Les capacités résidentielles du PLU s'inscrivent dans cette optique : le PLU est susceptible de produire 1577 logements sur 15 ans dont 462 logements sociaux. En excluant la part dévolue aux résidences secondaires, le nombre de résidences principales productibles serait d'environ 1000 logements dont 462 logements locatifs sociaux.

La réalisation de ces logements peut être estimée en deux phases :

- 2016 / 2019 : une phase de production rapide de logements, liée à la mise en œuvre immédiate de l'urbanisation du quartier de la Miolane et à la mobilisation du foncier résiduel dans de nombreux quartiers. Environ 500 logements dont 250 sociaux peuvent être envisagés, permettant de répondre aux objectifs du PLH en vigueur et aux objectifs triennaux de production fixés par l'Etat.
- 2020-2030 : une phase de production plus modérée, correspondant à la mise en œuvre progressive des opérations de renouvellement urbain, plus lentes à mettre en œuvre. Environ 500 logements dont 190 sociaux peuvent être envisagés,

#### Rappel des scénarios d'évolution démographique

Le scénario démographique privilégié est celui du SCoT, qui prévoit une croissance démographique de 0,6% an. Cela permet de maintenir une croissance démographique modérée, plus importante que la croissance démographique tendancielle sur la courte durée (2007-2012), mais mieux encadrée que la croissance démographique tendancielle sur la longue durée (1999-2012).

Les besoins en logements estimés pour ce scénario sont fixé à 1030 logements en termes de résidences principales (dont 476 pour le point mort) et 515 logements en termes de résidences secondaires (estimation basée sur la volonté forte de diminuer la part de résidences secondaires dans la production totale : 0,5 RS pour 1 RP dans la production future, contre 0,8 RS pour 1 RP dans la production actuelle).

St Cyr	Population 1999	Population 2007	Population 2012	Taux variation annuel	Population estimée 2015	Population projetée à Horizon 2030	Accroissement estimé entre 2015-2030 (en nombre d'habitants)	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins en RP à l'horizon 2030	Besoin en RS à l'horizon 2030 (0,5 RS pour 1 RP)	Besoins totaux
scénario 1 - Tendanciel 2007 -2012	8898	11795	11755	-0,1	11 731	11 612	-119	-60	476	416	208	624
scénario 2 - SCoT	8898	11 795	11 755	0,6	11 731	12 832	1 101	554	476	1030	515	1545
scénario 3 - Tendanciel 1999 - 2012	8898	11 795	11 755	2,2	11 731	16 259	4 528	2 277	476	2753	1376	4129

### Estimation des capacités foncières théoriques du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Saint Cyr sur Mer à l'horizon d'au moins 15 ans (2030). Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le scénario d'une croissance démographique modérée a été retenu, résultant à l'obtention d'une population communale de 12 830 habitants environ en 2030. Les besoins en logements, tenant compte à la fois de l'augmentation de la population mais également de la décohabitation des ménages, ainsi que de la part affectée aux résidences secondaires, est ainsi estimée à 1550 logements.

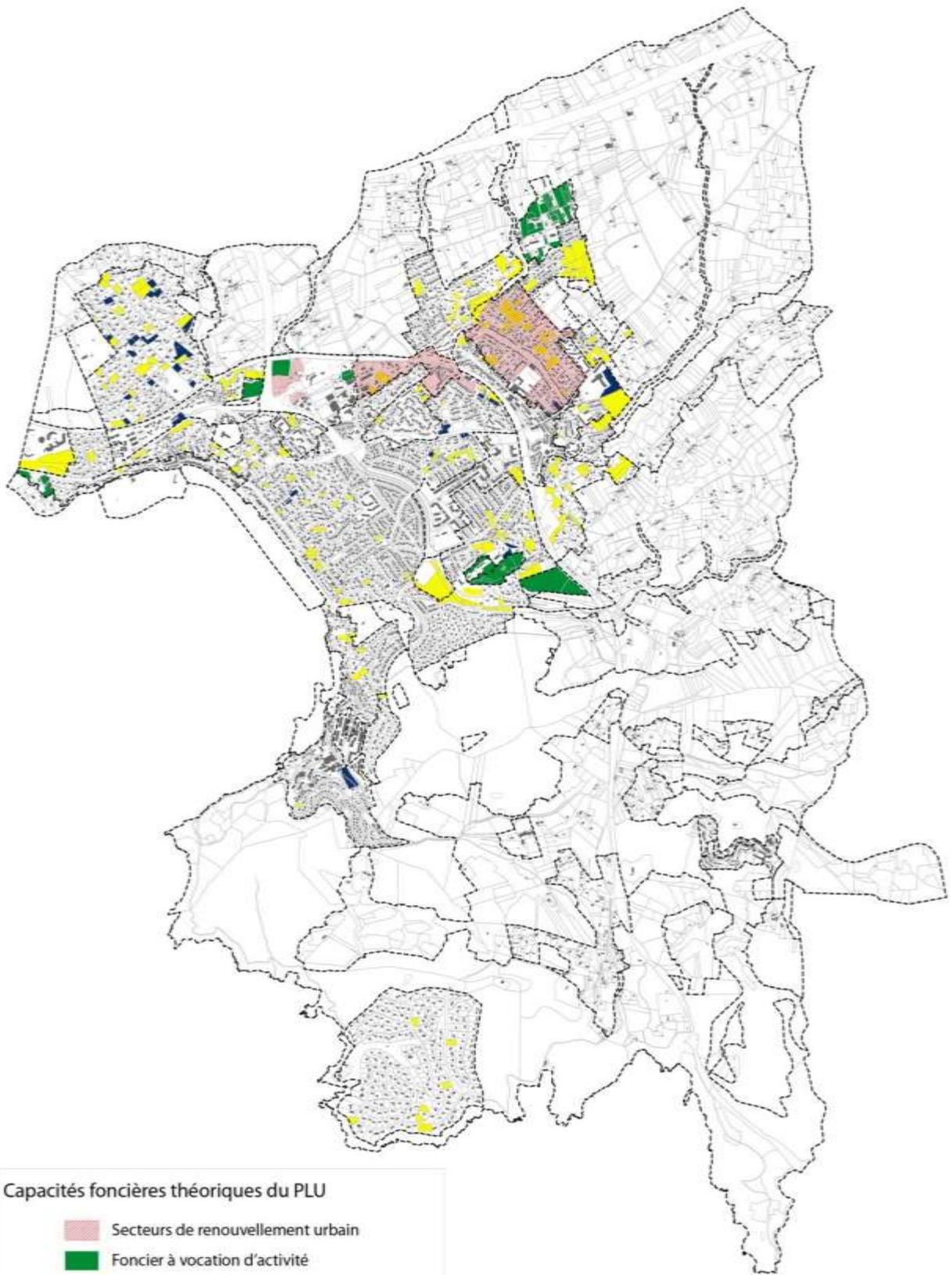
En réponse à ces besoins, le présent PLU détermine les conditions permettant d'assurer les besoins en logements induits pour répondre au scénario de croissance démographique choisi.

Le nombre maximal théorique de logements est calculé sur la base de chaque zone du PLU. Avec un potentiel de 1577 logements dont 462 LLS, le présent PLU répond parfaitement aux besoins définis par le scénario retenu et les objectifs établis dans le PADD.

*NB : L'estimation des capacités foncières et résidentielles théoriques du PLU est réalisée au regard de plusieurs critères :*

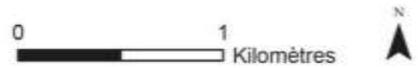
- *le foncier divisible et le foncier libre de toute construction, auxquels sont appliqués les règles de constructibilités maximales offertes par le PLU. Celles-ci sont néanmoins minorées pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière (variables en fonction de la typologie de la parcelle) ;*
- *le foncier destiné à des opérations d'aménagement dont le programme nous permet de connaître un nombre suffisamment précis de logements à prendre en compte. C'est le cas pour le quartier de La Miolane ;*
- *le foncier bâti pouvant être densifié par renouvellement urbain. La différence de densité entre les règles du PLU et le tissu urbain existant permet de définir un nombre de logements potentiellement supplémentaire. Celui-ci doit faire néanmoins l'objet d'une minoration compte de la lenteur naturelle des phénomènes de renouvellement urbain.*

	Foncier disponible		Production théorique envisageable de logements tenant compte de la rétention foncière		Programme de logements connus	Renouvellement urbain envisageable à moyen terme dans les secteurs dévolus	Total logements		
	parcelle libre	parcelle divisible	parcelle libre	parcelle divisible			dont sociaux	part du logement social dans la production théorique par zone	
<b>UAa</b>	0,20	0	18	0		50	68	27	40 %
<b>UAb</b>	0,1	0	4	0			4	1	25%
<b>UBa</b>	2,6	0,9	147	25			172	54	31%
<b>UBb</b>	6,8	0,3	302	30		60	392	120	31%
<b>UC</b>	19	1,7	290	47			337	48	14%
<b>UDa</b>	4,3	2,9	38	42			80	3	4%
<b>UDb</b>	5,2	0	31	0			31	0	0%
<b>UR</b>						23	23	9	40 %
<b>1AUa - 1AUc</b>					470		470	200	43%
<b>TOTAUX</b>	38,00	5,80	830	144	470	83	<b>1577</b>	<b>462</b>	<b>29%</b>
		43,80		1444	470				



**Capacités foncières théoriques du PLU**

- Secteurs de renouvellement urbain
- Foncier à vocation d'activité
- Foncier libre à vocation d'habitat
- Foncier divisible à vocation d'habitat



#### a. OBJECTIFS QUALITATIFS

Le PLH est structuré en 4 axes :

1. AXE N°1: Contenir l'évolution démographique tout en répondant mieux à la demande des ménages locaux
2. AXE N°2: Diversifier l'offre de logements
3. AXE N°3: Mobiliser le parc existant pour diversifier l'offre et améliorer les conditions d'occupation
4. AXE N°4: Répondre aux besoins en matière d'accueil des gens du voyage

Concernant l'axe n°1, le PLU respecte les objectifs démographiques et de production de logements comme détaillé préalablement.

Concernant l'axe n°2, le PLU favorise une diversification de l'offre de logements de plusieurs manières :

- en mettant en œuvre les conditions d'un renouvellement urbain favorisant la création d'habitat collectif, notamment dans la zone UBb (hauteurs fixées à R+2 contre R+1 au POS). L'opération de la Miolane inclue également de l'habitat collectif (zone 1AUc) ;
- en permettant une densification de certains tissus pavillonnaires (zone UC), susceptible de favoriser le développement d'habitat intermédiaire ;
- en favorisant la mixité sociale dans l'ensemble de la commune. Le PLU instaure des règles de servitudes de mixité sociale de 25% pour toute opération de plus de 400 m<sup>2</sup> et 30 % au-delà de 600 m<sup>2</sup>.

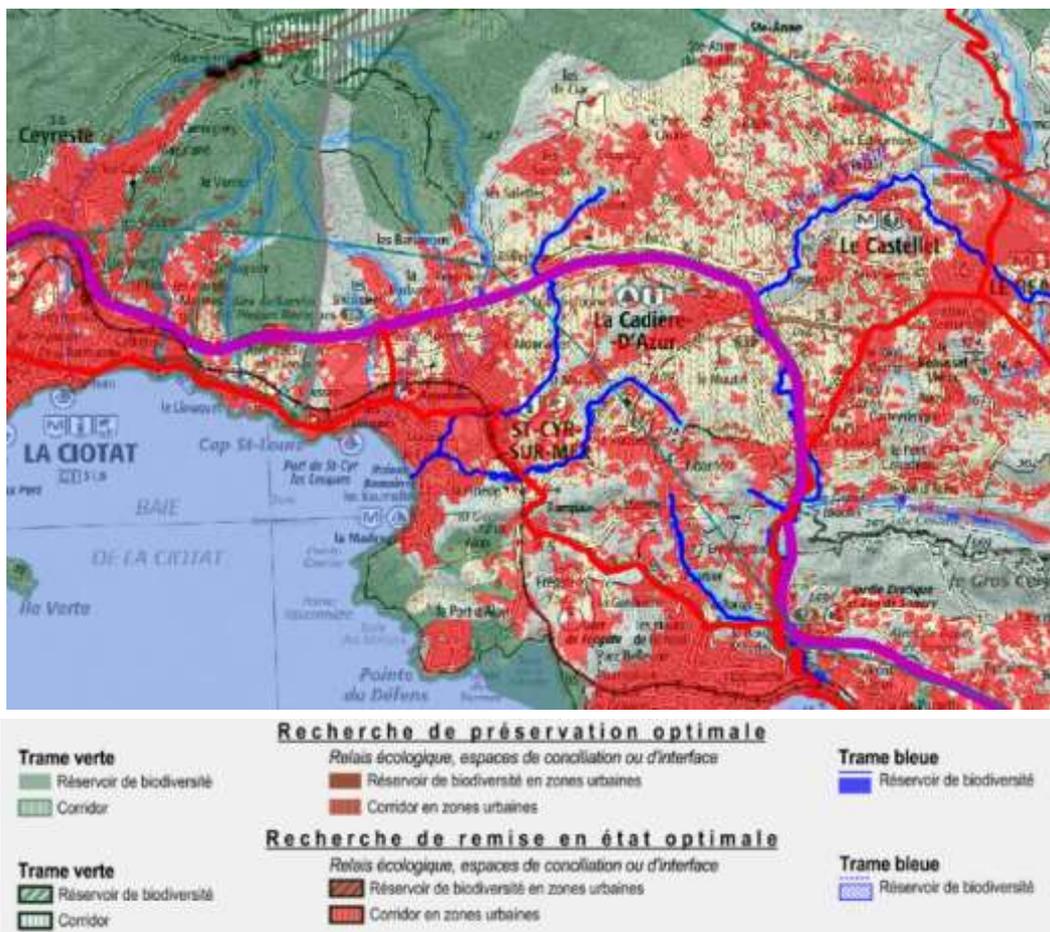
L'axe n°3, dans le cadre du PLU, rejoint l'axe n°2 sur la question du renouvellement urbain.

Concernant l'axe n°4, la commune s'est engagée à créer une aire d'accueil pour les gens du voyage sédentarisés sur son territoire au titre de la Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale. Il s'agit du secteur Nv. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage prévoit également la création d'une aire de grand passage et d'une petite aire sur le territoire intercommunal. L'aménagement de ces aires est de la responsabilité de la CASSB qui mène actuellement des études pour identifier les sites d'implantations possibles.

#### 4. PRISE EN COMPTE DU SRCE

Le SCoT ayant été approuvé en 2009, il prend en compte de nombreux documents cadres qui s'appliquent par transitivité au PLU. Le SRCE est postérieur à cette date : il a été approuvé à la fin de l'année 2014, c'est pourquoi le rapport de présentation rend compte de la prise en compte de ce plan.

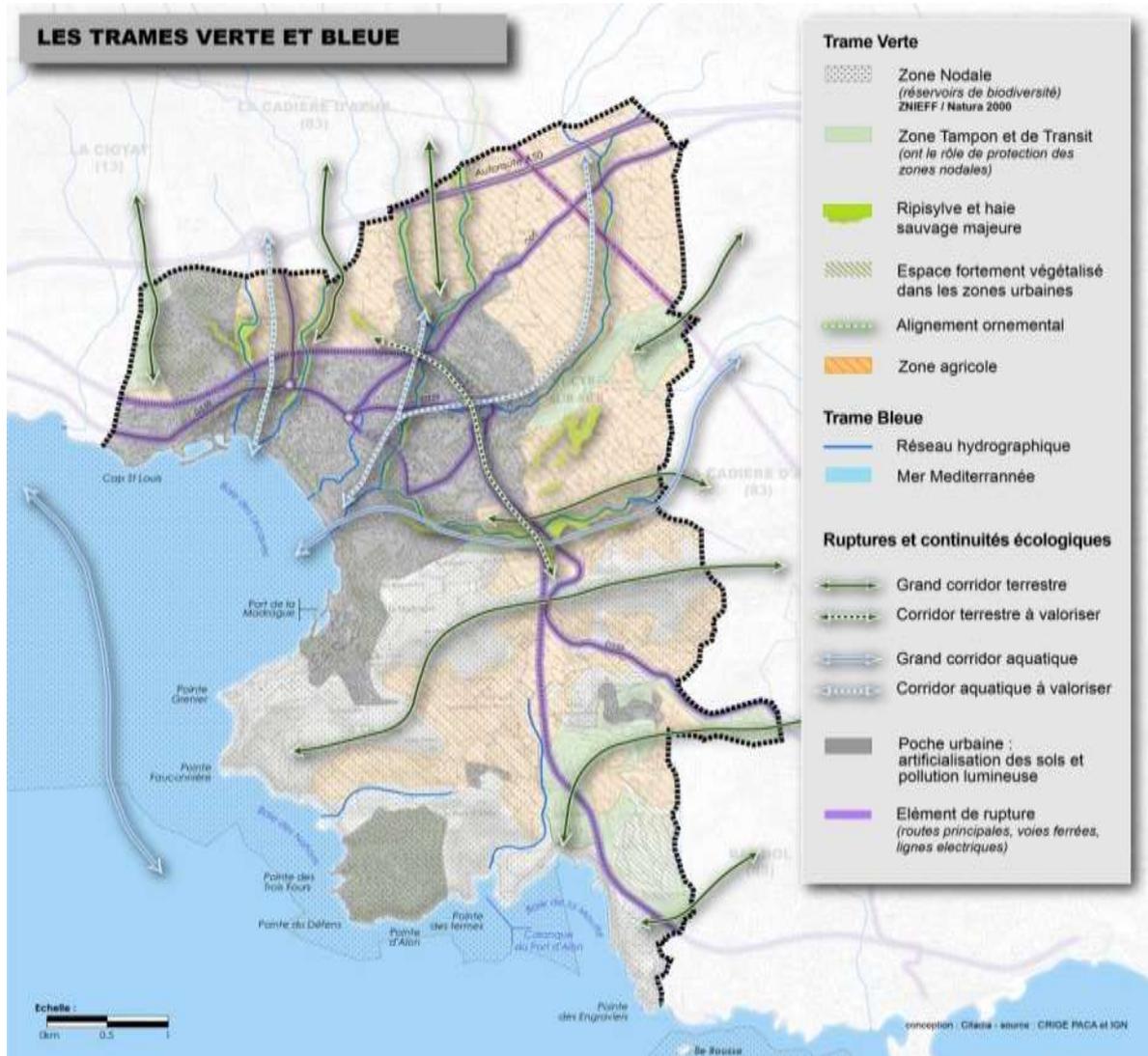
Le SRCE distingue La Pointe Fauconnière et la Baie de La Moutte comme réservoir de biodiversité qui doit faire l'objet d'une préservation optimale. Le réseau hydrographique est lui aussi classé en réservoir.



Extrait du SRCE - Source : Carte 3 Objectifs assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue régionale-SRCE 2014

Une trame verte et bleue à l'échelle communale a été définie en phase état initial de l'environnement et est traduite dans le zonage.

Outre les espaces naturels, la commune souhaite protéger les espaces agricoles en tant que composante de la TVB. Les ripisylves sont quant à elles protégées en EBC pour favoriser leur rôle de corridor des cours d'eau.



Définition de la TVB communale

## V. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 1. LES CHOIX EN MATIERES DE DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal. Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU) ou pédagogique.

**L'article 1** rappelle que le présent PLU est applicable sur l'intégralité du territoire de la commune.

**L'article 2** quant à lui énonce les différentes zones divisant le territoire :

- Les zones urbaines : UA (UAa et UAb), UB (UBa, UBb et UBc), UC, UD (UDa et UDb), UE (UEa et UEb), UG (UGa et UGb), UH, UP et UR
- Les zones à urbaniser : 1AU (1AUa et 1AUc) et 2AUa
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles : N (dont NL, Np, Nv, Nc, Ne et Ng).

Dans cet article, la liste des éléments graphiques est précisée : Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, Espaces Verts Protégés, périmètres des secteurs concernés par un risque naturel ou technologique, éléments de paysage et bâti à protéger (au titre de l'article L123-1-5 III 2°), secteurs interdisant le changement de destination de rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme, servitudes de mixité sociale édictée au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme.

Il est souligné que le Domaine Public Maritime situé dans le territoire communal de Saint-Cyr Sur-mer n'est pas délimité dans le présent PLU. Par défaut, ce sont les règles de la zone NL, les plus restrictives, qui s'appliquent. Cela permet d'assurer une protection aux espaces marins situés en zone Natura 2000 qui peuvent constituer des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral.

**L'article 3** précise que le présent règlement du PLU, dans toutes les zones, s'oppose au principe de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme disposant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Cela émane d'une volonté communale de soumettre tout le territoire aux mêmes règles.

**L'article 4** concerne les dispositions relatives à la mixité sociale.

Deux outils réglementaires sont utilisés pour satisfaire aux objectifs du PADD en termes de développement du logement social :

- L'article L123-1-5 II 4° imposant pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600m<sup>2</sup> de surface de plancher 30% de logements locatifs sociaux et pour tout programme de logements compris entre 400 et 599 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 6 logements, il est exigé 25% de logements locatifs sociaux.  
Ce périmètre est majoré à 40 % pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600m<sup>2</sup> dans le secteur UAa et dans le périmètre d'application de l'OAP Pradeaux Gare.
- L'article L 123-2 b permet la mise en place d'une servitude dite de mixité sociale (repérée aux documents graphique par une trame croisée bleue et un numéro) concernant uniquement des constructions neuves. Une Servitude de Mixité Sociale existe sur la commune intitulée : « Réalisation

d'une opération d'habitat contenant 100% de logements locatifs sociaux dans le lieu-dit de la Miolane » d'une superficie de 6160 m<sup>2</sup>.

**L'article 5** concerne les dispositions relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux.

**L'article 6** concerne la reconstruction possible des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs sous conditions.

**L'article 7** rappelle de manière spécifique les règles dédiées aux lotissements (simple rappel des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme) : permis de construire ne pouvant être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans ; caducité du cahier des charges de lotissement non approuvé au bout de 10 ans.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

La lise des lotissements concernés à la date de l'arrêt du PLU est annexée au PLU.

**L'article 8** évoque les modalités d'application des règles des différents articles composant le règlement des zones U, AU, A et N. (compréhension et justification).

**L'article 9** liste les risques et nuisances du territoire : voies bruyantes, risques d'inondation, risques de feux de forêts, risques de mouvements de terrains (PPR, Aléa retrait gonflement des argiles), risques sismique, risques liés au transport de gaz naturel à haute pression et dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages.

**L'article 10** évoque les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine. Des éléments d'architecture et du bâti remarquable ainsi que des éléments naturels et paysagers remarquables ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Un tableau a été constitué comprenant la liste des éléments et les prescriptions réglementaires afférentes.

Il est rappelé dans cet article qu'en cas de découverte d'éléments archéologiques dans les zones d'intérêt historique identifiées, la loi du 27 septembre 1941 s'applique.

**L'article 11** rappelle les mesures applicables en termes de publicité.

**L'article 12** rappelle les dispositions applicables pour la prise en compte des périmètres de captage.

**L'article 13** concerne les dispositions relatives à publicité. Un Règlement Local de Publicité est en vigueur dans la commune. Son règlement et sa cartographie sont annexées au PLU.

**L'article 14** est le lexique du règlement permettant une meilleure compréhension des termes spécifiques évoqués dans le règlement.

**L'article 15** présente les règles relatives aux Espaces Verts Protégés. Ces espaces, créés au titre de l'article L123-15 II 2, vise à préserver les espaces verts des lotissements afin de limiter leur constructibilité et préserver des espaces de respiration (« poumons verts ») au milieu des espaces urbanisés. Le PLU offre la possibilité de pouvoir y réaliser des aménagements légers, en lien avec leur utilisation collective au sein des quartiers.

## 2. LES CHOIX EN MATIERES DE ZONES URBAINES

### Rappel de l'article R.123-5 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 ».

Conformément à cette définition, 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.

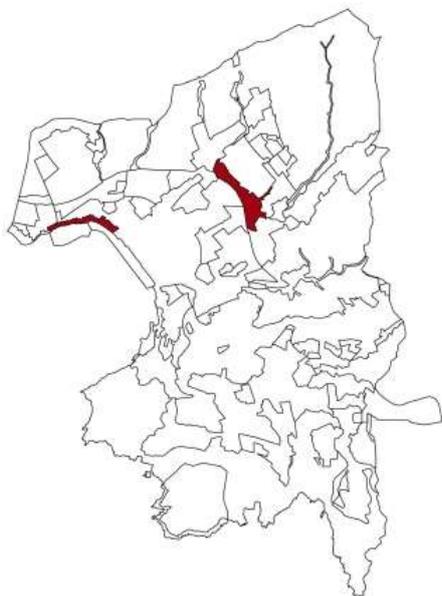
En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries...) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

Dans les zones Urbaines, le choix des coefficients d'emprise au sol, prospects, coefficient d'espaces verts, etc. résulte d'une volonté de répondre à l'objectif de concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages du PADD (orientation n°1 Habitat).

Cet objectif se décline en plusieurs actions à mettre en œuvre :

- Adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent
- Favoriser le renouvellement urbain et une densification limitée dans des secteurs circonscrits
- Préserver les formes urbaines des quartiers historiques et des secteurs résidentiels en lisière des zones agricoles
- Conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère.

#### a. LA ZONE UA ET SES SECTEURS



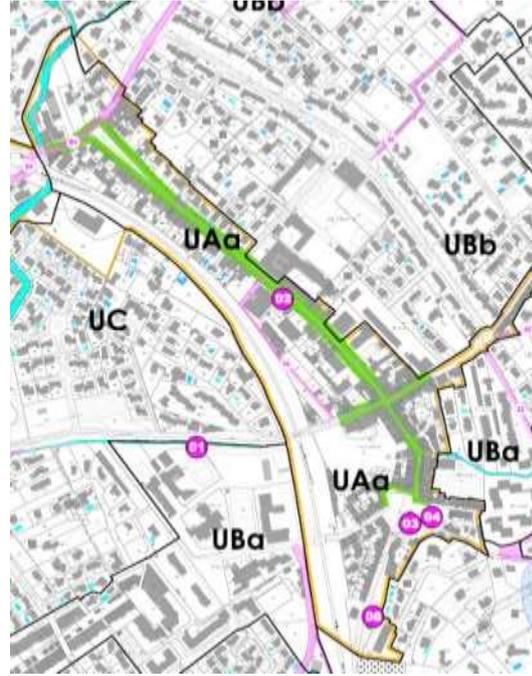
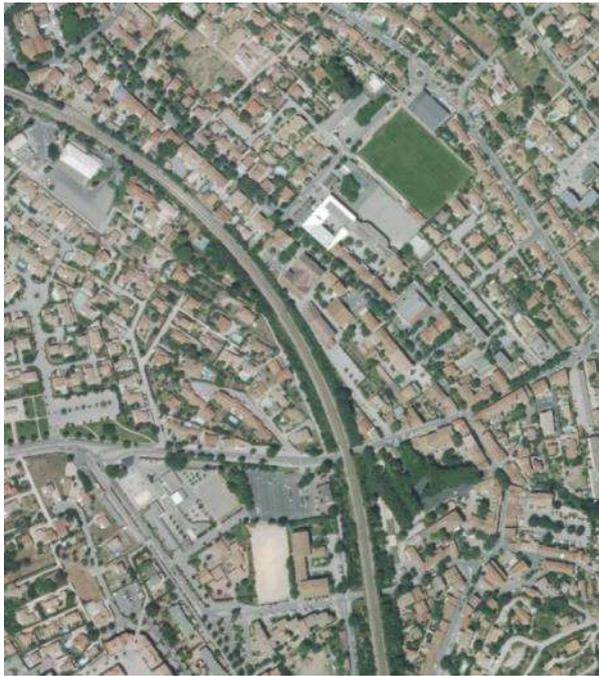
La zone UA du présent PLU se divise en deux secteurs : le centre-ville historique de la commune (UAa) et le village des Lecques (UAb), situé à l'Ouest de la commune en front de mer.

Elle reprend sensiblement les limites de la zone UA du POS.

L'objectif du PLU dans cette zone est de préserver les formes urbaines historiques et maintenir leur mixité urbaine.

**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 continues ou semi-continues 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.



**Le quartier des Lecques (UAb)** est composé d'un habitat dense de type villageois. Les constructions sont continues ou semi-continues 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.



### Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies, la typologie traditionnelle des bâtiments et 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 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le centre-ville et le village des Lecques comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Enfin, il interdit toutes les constructions destinées aux commerces ainsi que les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;

*Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Un premier paragraphe relatif aux commerces, conditionne leur installation à une surface de plancher inférieure à 300m<sup>2</sup> afin de maintenir le commerce de proximité.

Un second paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

*Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable. Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques : Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

La zone UA étant pour l'essentiel constituée de façades alignées sur rue, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est donc la règle principale afin de préserver les formes urbaines existantes.

Des implantations différentes peuvent être cependant autorisées afin de faciliter l'aménagement des parcelles :

- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La zone UA privilégie le maintien de la trame urbaine existante. Le règlement prévoit donc que les bâtiments, bordant une voie ou une emprise publique, soient implantés dans la bande des 15 m en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou en ordre semi-continu, avec une distance au moins égale à 4 m.

Au-delà de cette bande de 15 m, les bâtiments peuvent être édifiés le long des limites séparatives ou en respectant un recul minimum de 4 m en fonction de leur hauteur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;

- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur et 7 m de longueur. Dans le cas d'un mur pignon, implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50 m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser le renouvellement urbain ou l'optimisation du foncier.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

L'article UA10 prévoit une hauteur absolue maximale de 9 mètres dans les secteurs UAa et 7 m dans le secteur UAb correspondant aux hauteurs réelles.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la hauteur du bâtiment nouveau correspond à la hauteur d'un bâtiment édifié en continuité en limite séparative dont la hauteur est supérieure à la limite de la zone ;
- dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la limite de la zone.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UA, caractéristique de l'architecture villageoise provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé.

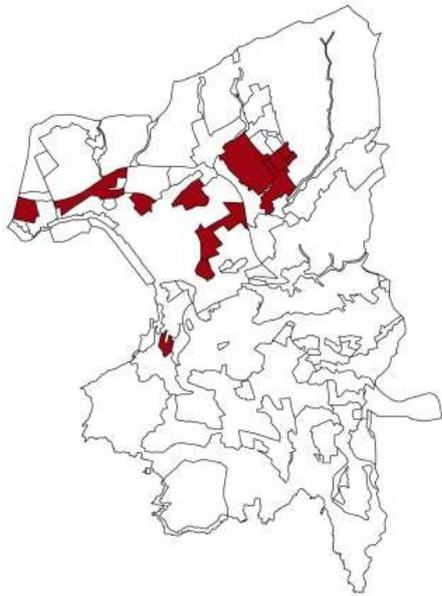
*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10% afin favoriser les économies d'énergies.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

b. LA ZONE UB ET SES SECTEURS



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

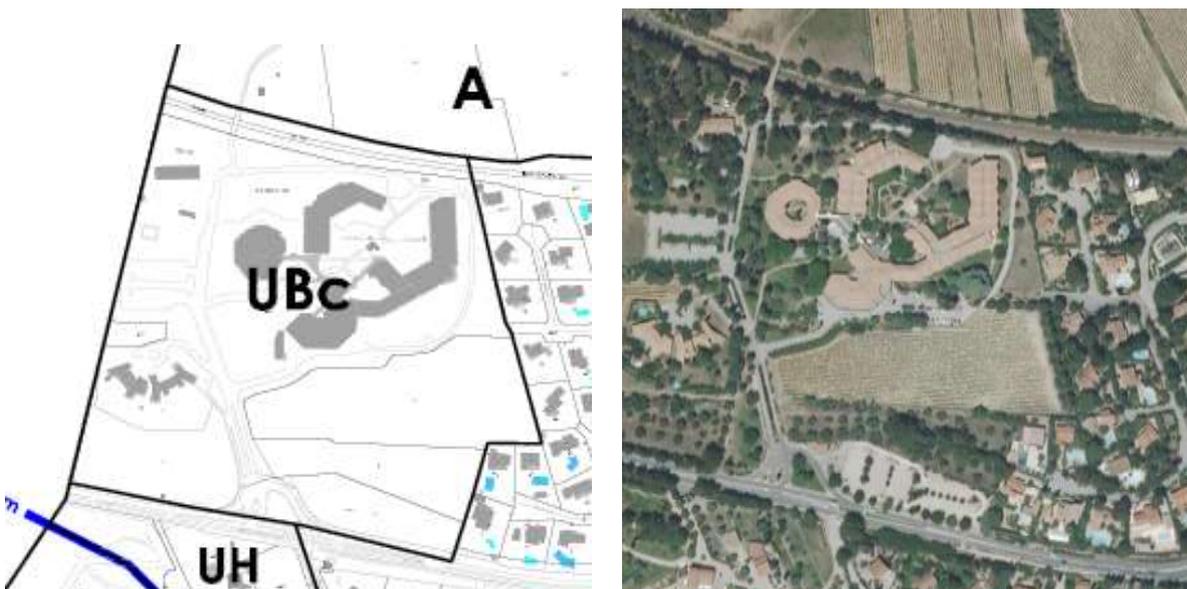
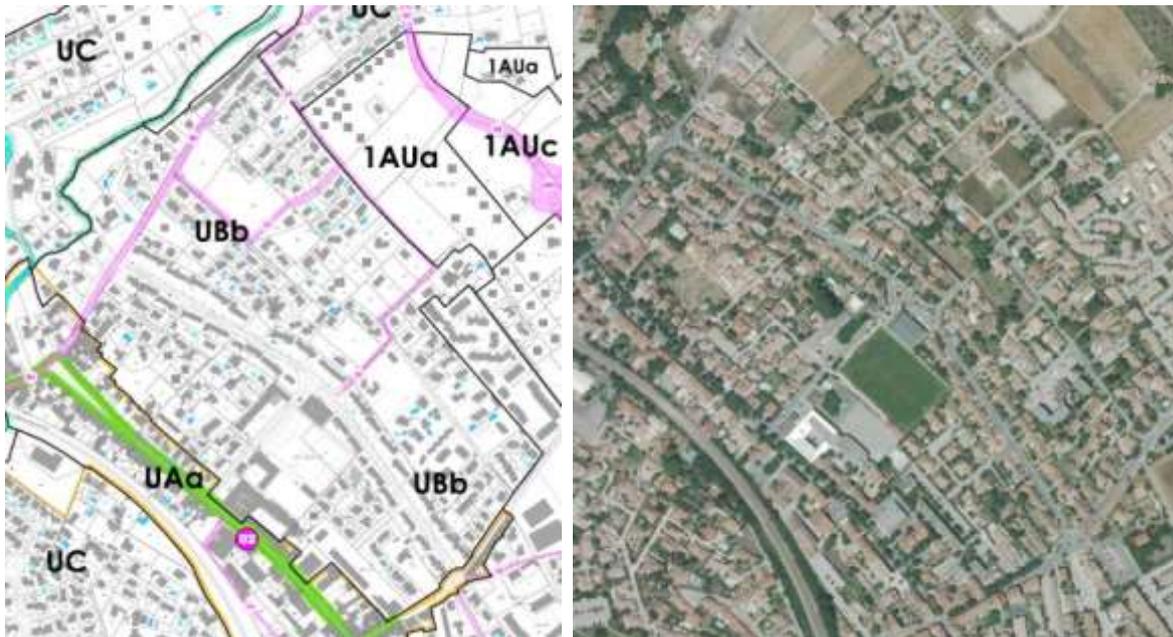
Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur UBa : Plan de la Mer et la Deidière
- le secteur UBb : Boulevards Seillon/Ventre, La Banette, route de La Ciotat
- le secteur UBc relatif aux espaces périphériques de moindre hauteur et de renouvellement : MGEN

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



**Le secteur UBb** concerne l'extension Nord du centre-ville : Boulevards Seillon/Ventre, La Banette et 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.



**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.

## Caractéristiques des principales dispositions du règlement

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 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère) et parc d'attraction.

Enfin, il interdit toutes les constructions destinées aux commerces ainsi que les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UB2 ;

### *Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Un premier paragraphe relatif aux commerces, conditionne leur installation à une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup> afin de favoriser le commerce de proximité.

Un second paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

### *Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable. Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $V = 100 L \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Des implantations différentes sont prévues selon le secteur :

- dans le secteur UBa : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cela correspond à l'existant.
- dans les secteurs UBb et UBc : les constructions doivent respecter un recul de 5 m le long des boulevards Seillon et Ventre, de la route de La Cadière et du Chemin du Sauvet ; et un recul de 5 m minimum le long des autres voies et emprises. L'objectif dans le secteur UBb est de créer des fronts bâtis urbains le long des principales voies, permettant de mieux structurer le quartier.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Des implantations différentes sont prévues selon le secteur pour maintenir les typologies existantes :

- dans le secteur UBa : soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ; soit en ordre semi-continu sans être inférieure à 4 m ; soit en ordre discontinu avec un recul minimal de 4 m.
- dans les secteurs UBb et UBc : les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone UB :

- pour les annexes, en fonction de leurs dimensions ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur et 7 m de longueur. Dans le cas d'un mur pignon, implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50 m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % dans les secteurs UBa et UBb (emprises existantes et projetées) et 20 % dans le secteur UBc (emprise limitée pour tenir compte de la localisation dans les espaces porches du rivage).

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 m en secteur UBa (existant)
- 9 m en secteur UBb et UBc (souhaité et existant)

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UB, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 30% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UBa et UBb et 50 % dans le secteur UBc. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

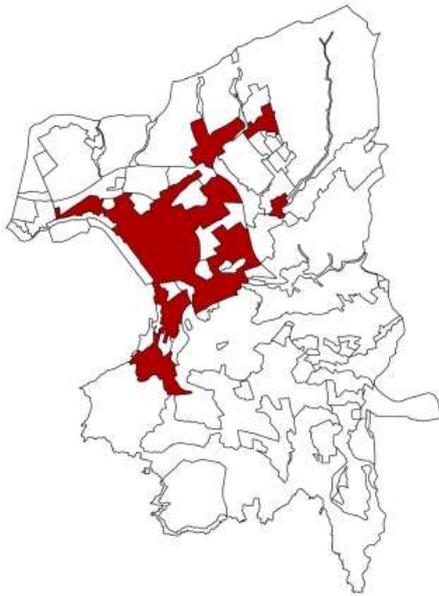
*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%, afin favoriser les économies d'énergies.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

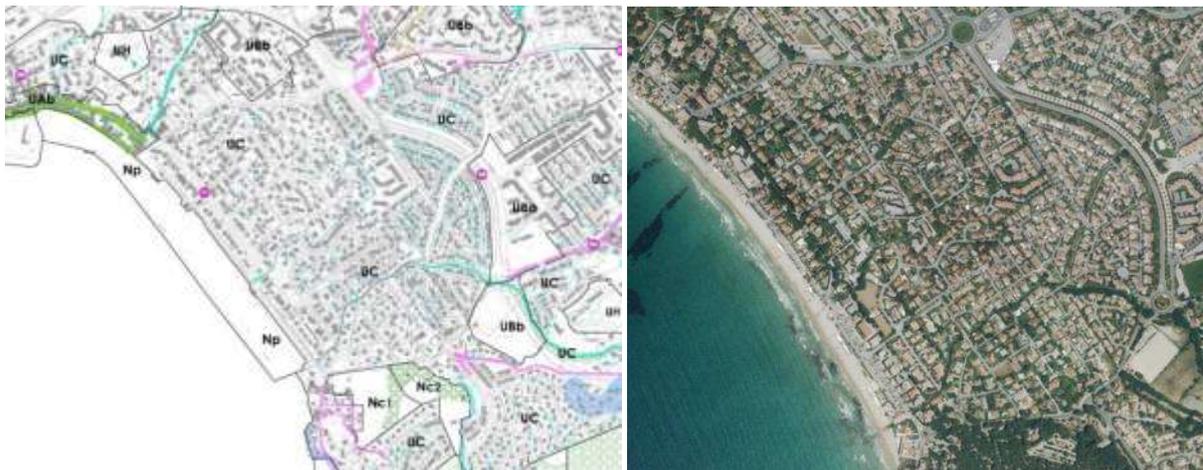
Cet article n'est pas réglementé.

### C. LA ZONE UC



La zone UC 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.

Le PLU vise à préserver ces quartiers tout en leur permettant une densification.



## Caractéristiques des principales dispositions du règlement

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 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, l'artisanat, l'hôtellerie ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère) et parc d'attraction.

Enfin, il interdit toutes les constructions destinées aux commerces ainsi que les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UC2 ;

### *Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Un premier paragraphe relatif aux commerces, conditionne leur installation à une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup> afin de promouvoir le commerce de proximité.

Un second paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

### *Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable. Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau est obligatoire. L'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Les bâtiments doivent être implantés à un recul minimal de 4 m des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce recul correspond à l'existant qu'il convient de préserver afin de maintenir les formes urbaines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,50 m de hauteur et 7 m de longueur dans sa totalité.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales et à une distance de 4 m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle.
- soit en ordre discontinu avec un recul minimal de 4 m.

L'objectif est ici de permettre le développement de la mitoyenneté des constructions, vecteur d'optimisation foncière.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes, en fonction de leurs dimensions ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,50 m de hauteur et 7 m de longueur. Dans le cas d'un mur pignon, implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50 m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % dans la zone UC. Cette emprise au sol a été déterminée au regard des emprises au sol réelles observées, légèrement majorée pour faciliter la densification (extensions, pièces supplémentaires...)

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7m. Les règles de hauteurs classiques de l'habitat individuel sont maintenues.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UC, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 30% de la superficie totale du terrain en zone UC. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissèlement.

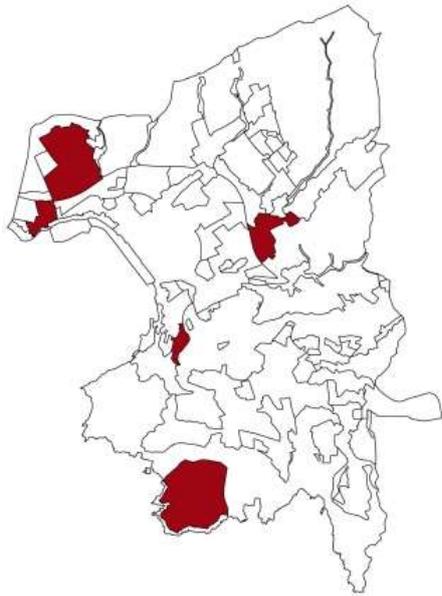
*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%, afin favoriser les économies d'énergies.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

d. LA ZONE UD



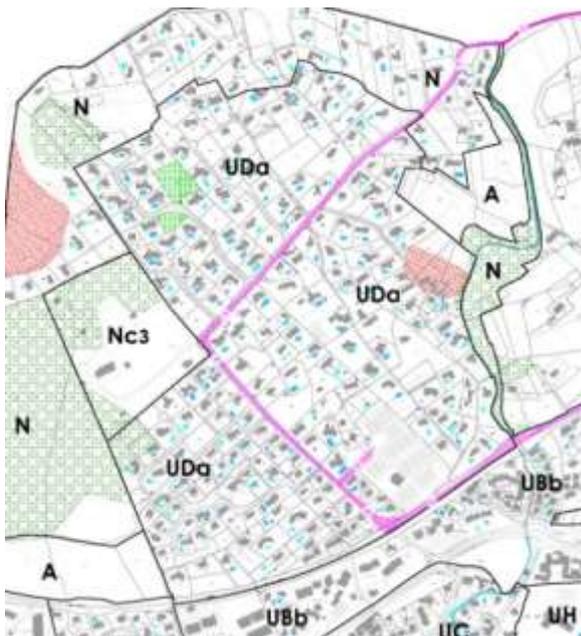
La zone UD concerne les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire de plus faible densité.

Elle comprend deux secteurs :

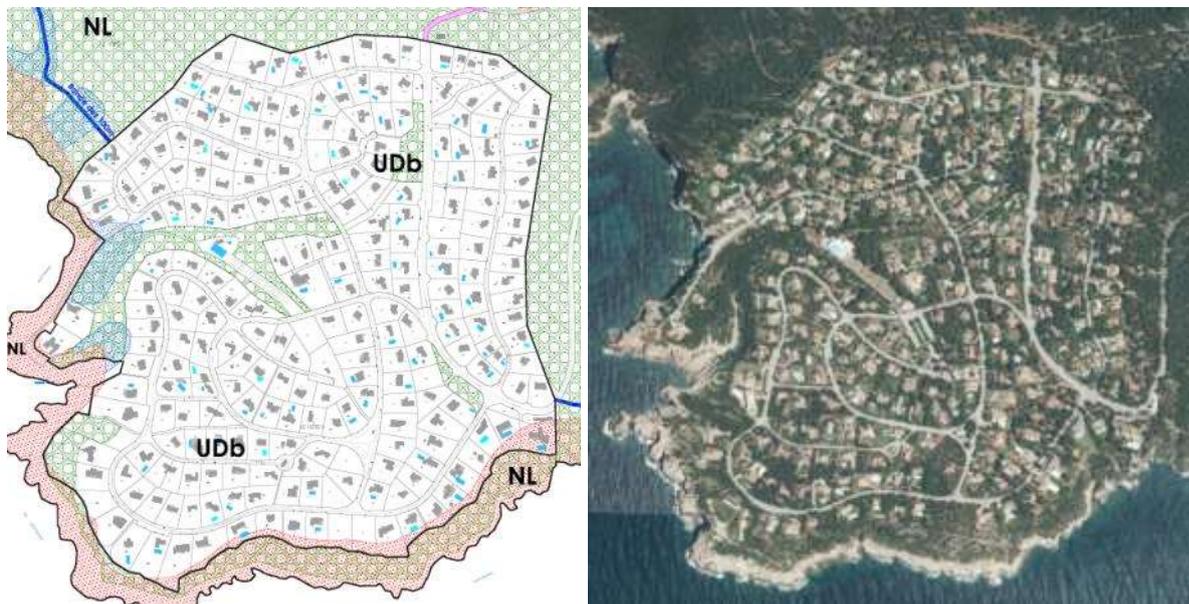
- un secteur UDa : La Bourrasque
- un secteur UDb : Port d'Alon, Saint Louis, La Madrague et La Clare

L'intérêt de ces zones au PLU de conserver des espaces urbains tampons entre les zones urbaines denses et les espaces agricoles et urbains, dans des zones disposant d'une certaine sensibilité paysagère.

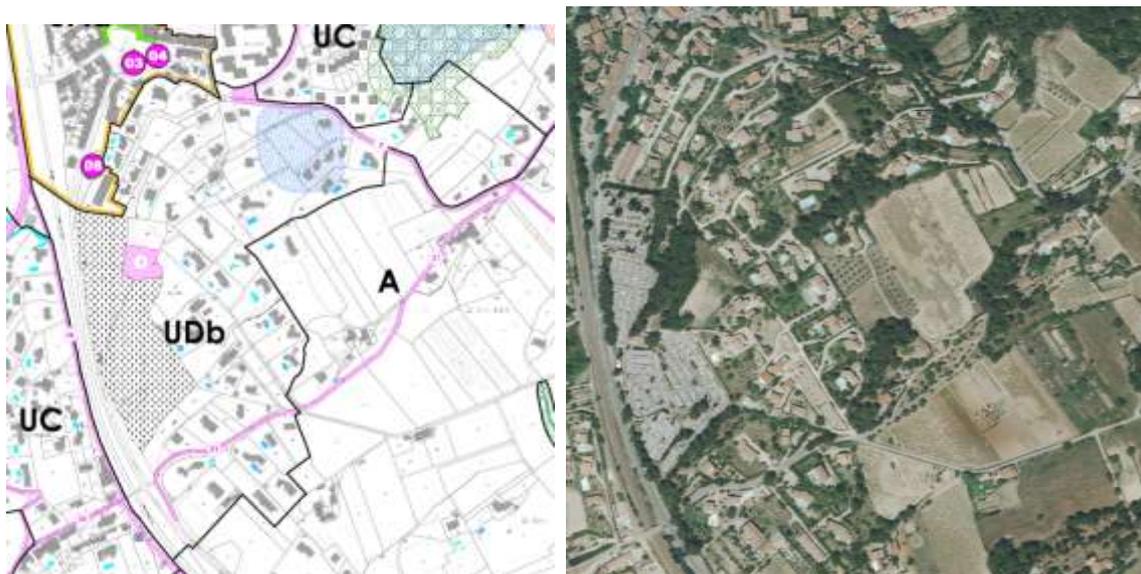
**Le secteur UDa** concerne le quartier de la Bourrasque à dominante d'habitat pavillonnaire de faible densité.



**Le secteur UDb** concerne les quartiers de Port d'Alon, de Saint Louis, la Madrague et la Clare. Ils sont à dominante d'habitat pavillonnaire de très faible densité et situés dans les espaces proches du rivage ou font office d'espaces tampon entre les espaces urbains denses et les espaces agricoles et naturels.



Le Port d'Alon



La Clare

### **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

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

#### *Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, l'artisanat, le commerce, les bureaux, l'hébergement hôtelier ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Enfin, il interdit toutes les constructions de type installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UD2 ;

*Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

*Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau est obligatoire. L'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Les bâtiments devront respecter un recul de minimum 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce recul, supérieur par rapport aux autres zones, s'explique par l'intérêt de maintenir des parcelles plus grandes et plus végétalisées au regard de leur intérêt paysager de transition.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,50 m de hauteur et 7 m de longueur dans sa totalité.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments devront être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes, en fonction de leurs dimensions ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur et 7 m de longueur. Dans le cas d'un mur pignon, implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50 m.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

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

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % dans le secteur UDa et 15 % dans le secteur UDb. Ces emprises sont au regard de l'existant avec une légère majoration permettant de répondre à la fois aux objectifs de densification de la loi ALUR ainsi qu'aux principes d'extension limitée de la loi Littoral.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m. Les règles de hauteurs classiques de l'habitat individuel sont maintenues.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UD, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 40% de la superficie totale du terrain dans le secteur UDa et 50% dans le secteur UDb. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et à améliorer leur intégration paysagère.

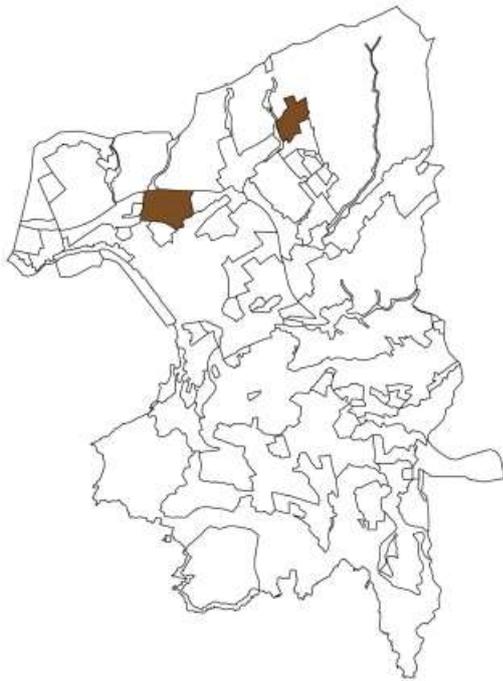
*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%, afin favoriser les économies d'énergies.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

#### e. LA ZONE UE ET SES SECTEURS



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

Elle comprend deux secteurs :

- UEa concerne la zone d'activités des Pradeaux pour laquelle une destination d'activités commerciales et ludiques est visée. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- UEb concerne la zone d'activité de Cagueloup dont la destination spécifique est l'artisanat et l'industrie.

**Le secteur UEa** concerne le quartier « Les Pradeaux » à vocation d'activité. 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.



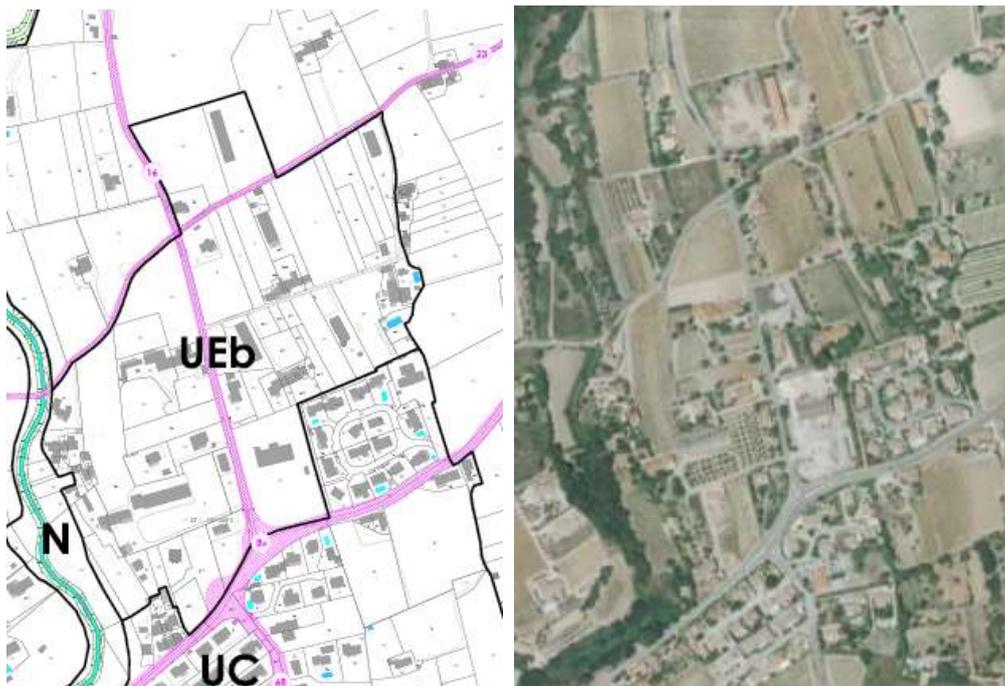
Les Pradeaux

Afin de pallier cette problématique, cette zone fait partiellement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Celle-ci vise :

- à rationaliser le foncier dédié au stationnement et en le mutualisant par exemple au centre du secteur. La possibilité de créer des parkings en aérien ou en souterrain est également permise par el PLU ;
- à optimiser le potentiel foncier disponible dans la zone, notamment en exploitant certaines aires de stationnements occupées uniquement durant la saison estivale
- à améliorer la qualité urbaine et la structuration de la zone (création de front bâti, aménagements paysagers, maintien ou création de franges tampons paysagères...).



**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. De plus, la présence d'emplacements réservés destinés à de futurs élargissements et aménagements du Chemin de La Bégude et du Chemin du Valladou (Conformes au SCOT) permettra de desservir ce type d'activité et d'absorber le surplus de trafic automobile induit.



## Caractéristiques des principales dispositions du règlement

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 : Occupations et utilisations du sol interdites

Le PLU opère une distinction stricte et différenciée des constructions autorisées entre le secteur UEa et le secteur UEb.

Dans le secteur UEa :

S'agissant d'une zone d'activités commerciales et ludiques, le règlement interdit les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, les bureaux ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Enfin, il interdit toutes les constructions destinées à l'habitat non liées au gardiennage afin d'éviter une dissémination de l'habitat et une mise en concurrence pour l'accessibilité au foncier ou une mutation future du secteur.

Dans le secteur UEb :

S'agissant d'une zone d'activités artisanales et industrielles, le règlement interdit les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou encore l'ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère) et les parcs d'attraction.

Il interdit toutes les constructions destinées à l'habitat non liées au gardiennage afin d'éviter une dissémination de l'habitat et une mise en concurrence pour l'accessibilité au foncier ou une mutation future du secteur.

Enfin, il interdit toutes les constructions destinées, aux commerces et aux bureaux autres que celles visées à l'article UE2.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage et à la surveillance des installations, dès lors que le logement est intégré au bâtiment d'activité et n'excède pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces critères visent à limiter l'implantation d'habitations pouvant potentiellement être détachées et revendues.

Afin de prendre en compte les constructions existantes, des extensions limitées sont toutefois tolérées :

- L'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition :
  - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> ;
  - o que le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
- L'extension limitée des constructions existante à destination de commerces, de bureaux ou lié à l'exploitation agricoles et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension soit limitée à 15 % de l'existant.

### Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $V = 100 L \times \text{nombre de } m^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Les bâtiments doivent être implantés

- avec un recul de 15 m de la RD 559 et de la voie ferrée ;
- soit à l'alignement soit avec un recul maximal de 10 m des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce recul est fixé à 4 m minimum pour les bâtiments à destination d'habitation.

Les constructions annexes doivent respecter un recul de 1 m minimum dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, et 4 m minimum dans les autres cas.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,50 m de hauteur et 7 m de longueur dans sa totalité.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

#### *Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu sur au moins une limite séparative latérale avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle ;
- soit en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Ce recul est fixé à 4 m minimum pour les bâtiments à destination d'habitation.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes, en fonction de leurs dimensions ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;

- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur et 7 m de longueur. Dans le cas d'un mur pignon, implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50 m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 m dans le secteur UEa ;
- 7 m dans le secteur UEb.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UE, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 15% de la superficie totale du terrain dans le secteur UEa, et supérieur à 20 % dans le secteur UEb. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%, afin favoriser les économies d'énergies.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

## f. LA ZONE UG ET SES SECTEURS



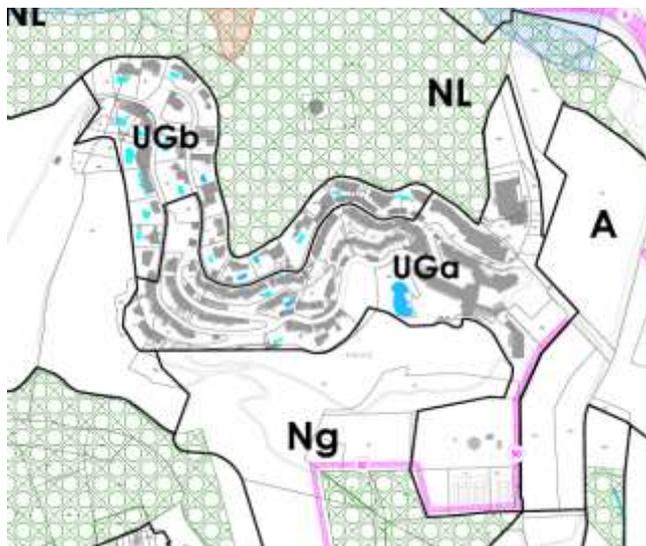
La zone UG correspond aux secteurs urbanisés associés au complexe golfique du Domaine de Frégate. Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UGa
- le secteur UGb

Ces secteurs accueillent des logements et des activités (hôtel, commerces...) en lien avec le golf.

Le PLU préserve les règles du domaine de Frégate en l'état. Les conditions d'aménagement étant liées à la ZAC.

Le PLU ne prévoit aucune modification (périmètre du secteur, plan d'aménagement, réglementation) par rapport aux dispositions précédemment définies dans le PAZ et le RAZ à l'exception des dispositions non conformes et/ou obsolètes au regard de l'évolution du droit de l'urbanisme.



### Caractéristiques des principales dispositions du règlement

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

#### *Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, d'artisanat, à usage d'entrepôt, ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère) et les parcs d'attraction.

Enfin, il interdit toutes les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UG2.

#### *Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

#### *Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $V = 100 L \times \text{nombre de } m^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Dans le secteur UGa, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou avec un recul de 10 m maximum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ces règles spécifiques visent à recréer un esprit villageois dans les formes urbaines.

Dans le secteur UGb :

- Lorsque la voie de desserte est située en amont, les constructions doivent être édifiées dans la moitié amont de la parcelle. Elles peuvent être implantées jusqu'à l'alignement de la voie.
- Lorsque la voie de desserte est située en aval, les constructions doivent être édifiées à 4 m minimum de l'alignement de la voie. Seuls les garages et les abris de voiture peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,50 m de hauteur et 7 m de longueur dans sa totalité.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes, en fonction de leurs dimensions ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur et 7 m de longueur. Dans le cas d'un mur pignon, implanté en limite séparative, sa hauteur au faîtage ne pourra dépasser 3,50 m.

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

Cet article n'est pas réglementé. *Article 9 : Emprise au sol des constructions*

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10,50m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 9 m pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces en secteur UGa ;
- 7 m pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces en secteur UGb.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UG, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé car les conditions de végétalisation sont prises en considération par le dossier de ZAC.

*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%, afin favoriser les économies d'énergies.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

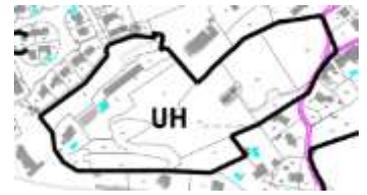
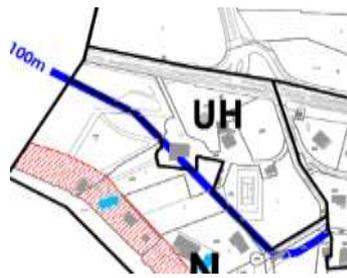
g. LA ZONE UH



La zone UH correspond à une zone d'hébergement touristique et hôtelier.

Il existe 4 zones UH sur le territoire communal.

La création de ces zones vise à préserver les hôtels existants dans la commune.



## **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

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 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les constructions n'ayant aucun lien avec l'activité hôtelière, c'est-à-dire à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'artisanat, ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et les parcs d'attraction

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

### *Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Seuls les changements de destinations vers de l'hôtellerie sont autorisés.

### *Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $V = 100 L \times \text{nombre de } m^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul de 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Les constructions annexes doivent respecter un recul de 1 m minimum dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, et 5 m minimum dans les autres cas.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

### *Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes, en fonction de leurs dimensions ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur et 7 m de longueur. Dans le cas d'un mur pignon, implanté en limite séparative, sa hauteur au faîtage ne pourra dépasser 3,50 m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UH, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 30% de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

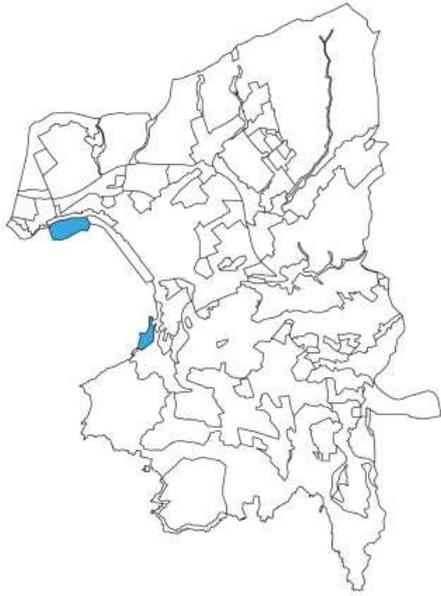
*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%, afin favoriser les économies d'énergies.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

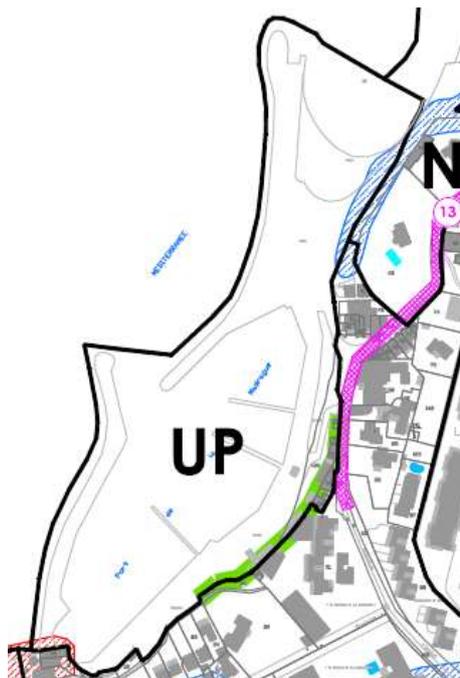
Cet article n'est pas réglementé.

h. LA ZONE UP

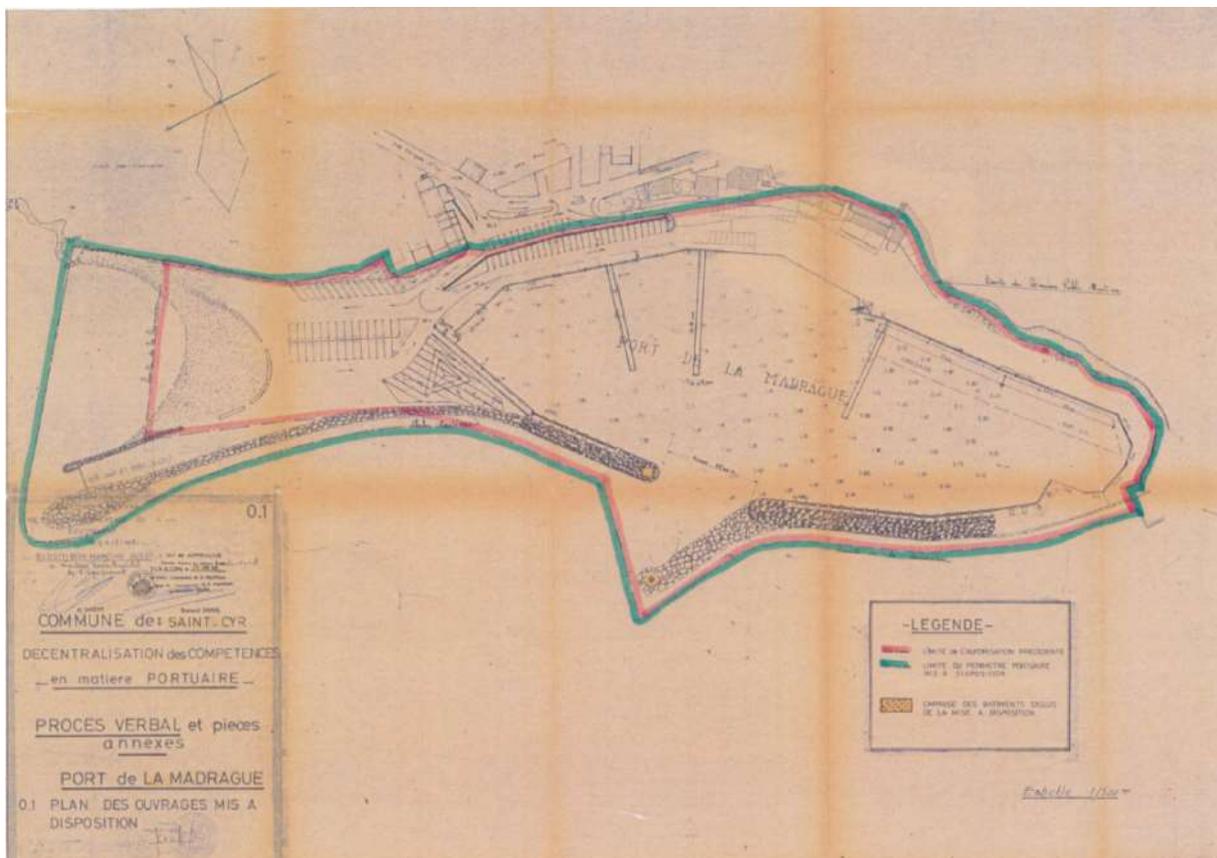


La zone UP intéresse des espaces littoraux urbanisés, englobant les ports des Lecques et de la Madrague, dans laquelle coexistent des activités économiques portuaires et commerciales.

Les caractéristiques spécifiques des occupations et utilisations du sol liées aux activités des ports motivent la création 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.



Les limites des zones UP ont été définies en respectant les limites du domaine public portuaire.



### **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

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 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les constructions à usage d'habitation, les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère), l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, et l'aménagement de parcs d'attraction.

#### *Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités portuaires et maritimes ;
- les constructions à destination de commerces à condition d'être liées à l'activité économique du port ;
- les ouvrages techniques divers non nécessaires ou non liées à l'exercice des activités portuaires et/ou à l'animation du port à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement portuaire et commercial de la zone.

#### *Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $V = 100 L \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2 m de hauteur et 7 m de longueur dans sa totalité.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées de manière continue, semi-continue ou discontinue avec un recul de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires à l'activité portuaire.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UP, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 30% de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%, afin favoriser les économies d'énergies.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

## i. LA ZONE UR



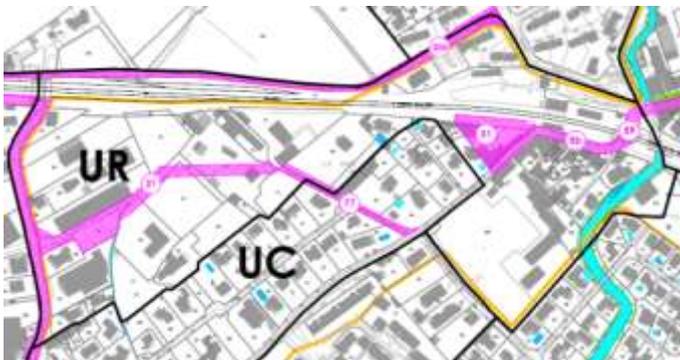
La zone UR correspond aux espaces d'opération de renouvellement urbain autour du quartier de la gare-Pradeaux. À la croisée de la voie ferrée, de la zone des Pradeaux et de la RD 559, le site « Pradeaux-Gare » est un maillon essentiel du fonctionnement urbain de Saint-Cyr-sur-Mer. Parcouru par l'avenue 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/ vers les quartiers balnéaires situés au sud/sud-ouest de la RD 559 et de l'Allée 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.

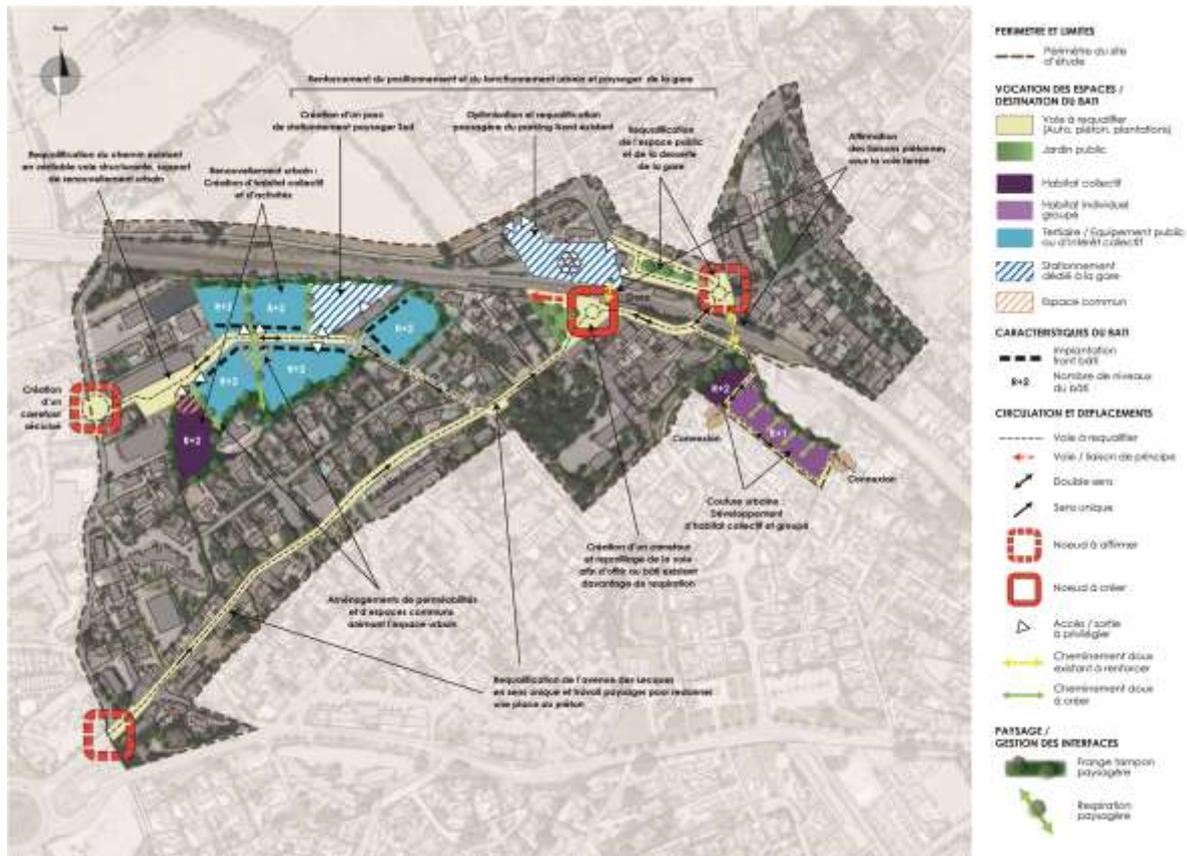
Pour autant, sa physionomie urbaine et son fonctionnement ne sont pas toujours adaptés aux usages et aux perspectives de développement du site. Dépourvue de continuum piéton, l'avenue des Lecques n'offre pas de conditions d'accessibilité multimodale sécurisées entre la gare et le rond-point central qui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

Le renouvellement urbain engagé dans cette zone par le PLU découle ainsi de plusieurs besoins :

- Amélioration de l'accessibilité à la gare ;
- Valorisation de la gare comme pôle d'échange multimodal ;
- Optimisation du potentiel foncier ;
- Développement de l'activité tertiaire ;
- Sécurisation des mobilités piétonnes et automobiles.

Les règles développées dans le PLU ont donc été fixées pour contribuer au renouveau de ce quartier. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de mieux encadrer l'aménagement spatial.





### Caractéristiques des principales dispositions du règlement

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

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, d'artisanat, à usage d'entrepôt, ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère), les parcs d'attraction.

Enfin, il interdit toutes les constructions destinées aux commerces ainsi que les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UR2 ;

#### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Un premier paragraphe relatif aux commerces, conditionne leur installation à une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup> afin de faciliter l'implantation des commerces de proximité

Un second paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

#### Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $V = 100 L \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

L'implantation des constructions devront suivre les indications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. En l'absence de données les bâtiments devront respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,50 m de hauteur et 7 m de longueur dans sa totalité.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

En l'absence d'indications dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation les bâtiments devront s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes, en fonction de leurs dimensions ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur et 7 m de longueur. Dans le cas d'un mur pignon, implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50 m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser une véritable démarche de renouvellement urbain. L'instauration d'un coefficient d'espaces verts et de règles de stationnement contraignante permet néanmoins d'encadrer l'urbanisation.

#### *Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. Une dérogation peut néanmoins être accordée pour les bâtiments longeant la voie ferrée dès lors que ceux-ci développent un projet architectural de qualité.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UR, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

#### *Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

#### *Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 30% de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et limiter l'artificialisation du sol.

#### *Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%, afin favoriser les économies d'énergies.

#### *Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

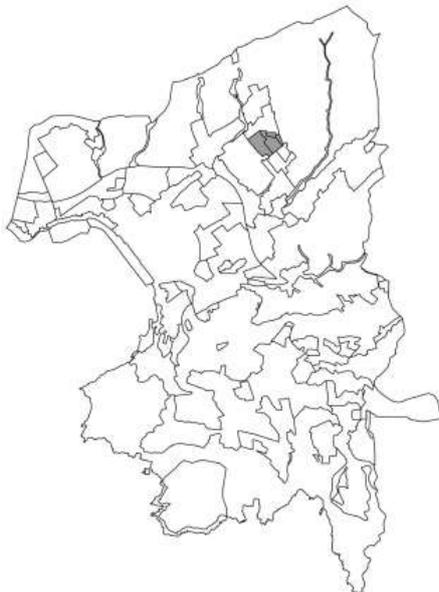
Cet article n'est pas réglementé.

### 3. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONE A URBANISER

#### Rappel de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

#### a. LA ZONE 1AU



La zone 1AU concerne le quartier de La Miolane et correspond à une zone où les constructions sont autorisées :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et,
- lorsque pour chaque bassin versant dans lequel se situe la future construction, les principes d'assainissement pluvial et les mesures compensatoires énoncés par l'étude hydraulique aux lieudits La Miolane d'octobre 2009 (ou autres mesures équivalentes) auront été réalisés. Cette étude hydraulique est annexée au plan local d'urbanisme.

Cette zone est destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements publics et services liés et nécessaires au fonctionnement de l'agglomération urbaine.

Les limites de zones du PLU reprennent les limites définies au POS, complétées par l'intégration d'un hameau limitrophe.

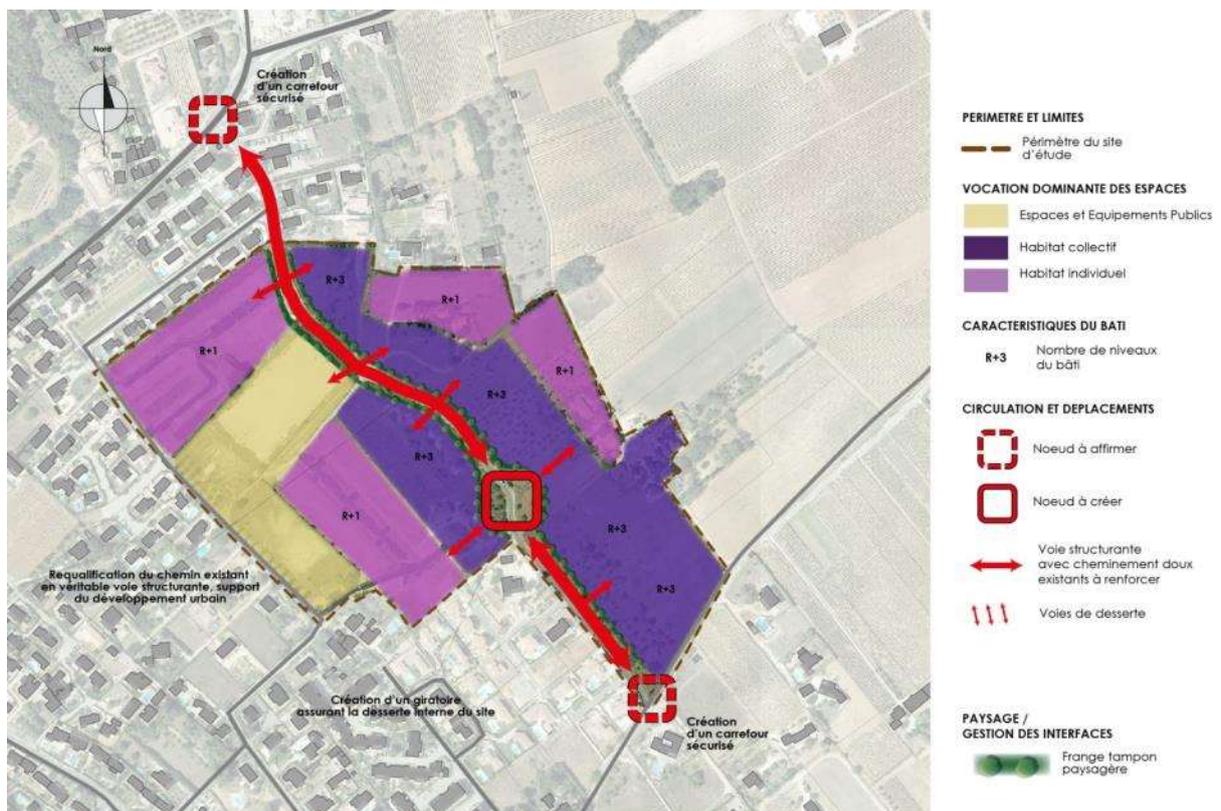
L'urbanisation de cette zone répond aux besoins en production de logements, et notamment en termes de logements locatifs sociaux à court et moyen terme. Plusieurs permis ont par ailleurs déjà été accordés dans cette zone, déjà constructible dans le POS.

Elle comprend 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.



Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui reprend les principes d'implantations simples définis dans le cadre du PAE. Cette zone étant déjà constructible dans le cadre du POS en vigueur, une multitude de permis a déjà été accordé, ce qui a motivé l'absence de détails de cette OAP.



## Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Il est rappelé en préambule que dans la zone 1AU s'appliquent également les règles édictées dans les dispositions générales, en particulier celles relatives à la mixité sociale et aux risques.

### *Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.

### *Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

**En secteur 1AUa**, les constructions à destination d'habitat sous forme de constructions individuelles isolées, groupées ou en bande et exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements ou autre) et à condition que 30% au minimum des logements construits soient des logements dits sociaux, sont admises.

**En secteur 1AUc**, les constructions à destination d'habitat sous forme de logements collectifs et à condition que 30% au minimum (jusqu'à 100%) des logements construits soient des logements dits sociaux. Sont également admises, sous conditions, les affouillements et exhaussements du sol, les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants, les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'artisanat, les bureaux ou services, mais aussi les murs de soutènement et les constructions destinées aux bureaux.

### *Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est souligné que les impasses sont à éviter.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $V = 100 L \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Les bâtiments doivent être implantés à 5 m des voies ou emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,50 m de hauteur et 7 m de longueur dans sa totalité, et 4 m minimum dans les autres cas.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments doivent être implantés de manière discontinue : la distance D horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 m.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur et 7 m de longueur. Dans le cas d'un mur pignon, implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les annexes, en fonction de leurs dimensions ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées avec un recul minimal de 1,5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

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

Cet article n'est pas réglementé.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m en secteur 1AUa ;
- 12 m (rez-de-chaussée plus trois étages maximum) en secteur 1AUc.

Pour les nouveaux équipements, bâtiments et services publics, la hauteur ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone 1AU, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les

destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 30% de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%, afin favoriser les économies d'énergies.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

## b. LA ZONE 2AUa



La zone **2AUa** correspond aux secteurs insuffisamment desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'activités.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sont liées à une modification ou une révision ultérieure du présent PLU. Dans cette attente, seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Cette ouverture à l'urbanisation n'est pas identifiée par le SCoT mais, compte tenu de sa faible superficie (inférieure à 5 ha), elle ne nécessite pas d'être considérée comme espace de développement prioritaire. Cet espace est pourtant d'un enjeu majeur pour la commune. Les réserves foncières dans les zones d'activités des Pradeaux et de Cagueloup ne sont pas si importantes compte tenu des besoins pour le foncier économique. A moyen terme, la commune pourrait être obligée d'identifier du foncier pour répondre aux demandes locales des entreprises.



### Caractéristiques des principales dispositions du règlement

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

#### *Article 1 & 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières*

Compte tenu des caractéristiques de ces zones, le règlement n'y autorise que les extensions limitées des constructions existantes et les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

Il est rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $V = 100 L \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés}$ .

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul de 1 m minimum.

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

L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut excéder celle du bâtiment existant dans la limite de 7 m.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

#### 4. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONE AGRICOLE

Rappel de l'article R.123-7 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.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*



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.

La délimitation des zones agricoles a fait l'objet d'un travail partenarial entre la commune et les exploitants locaux afin de répondre aux besoins et aux projets de ces derniers.



La zone **A** recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A correspond à une zone à vocation agricole, qu'il convient également de préserver au titre de son potentiel environnemental et paysager.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A regroupe sensiblement les zones NC du POS auxquelles s'ajoute environ 70 ha (issus des zone ND du POS principalement).

Les zones agricoles se situent majoritairement à l'Est et au Nord de la commune, dans des secteurs de plaine propice à la culture de la vigne.

Le chapitre 6 du règlement définit les critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité.

## Caractéristiques des principales dispositions du règlement

### *Article 1et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières*

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles directement nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

Les constructions autorisées devront être regroupées autour du siège d'exploitation, et les activités autorisées dans le prolongement de la production agricole (camping à la ferme) ou directement nécessaires à une exploitation agricole.

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans la zone A sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour cela, les extensions doivent être incluses dans un rayon de 10 m autour du bâtiment principal et les annexes dans un rayon de 30 m.

Ces dérogations sont une réponse à l'objectif de développement de l'offre d'hébergement et de diversification de l'activité touristique issu de l'orientation n°5 « Développement économique » : chambres d'hôtes, accueil à la ferme...

### *Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

Il est rappelé que pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour des raisons de sécurité, la création de nouveaux accès sur les routes départementales RD66 et RD559 est interdite.

Il est rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire lorsque cela est possible. En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'adduction d'eau potable et d'assainissement, les constructions pourront être alimentées en eau par différents procédés et bénéficier d'un système d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

En application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent respecter un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 50 et à sa bretelle.

Elles doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des autres routes départementales et 5 m de l'alignement des autres voies (publiques et privées) ou emprises publiques, existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- par rapport à la marge de recul de 100 m :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - pour bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public.
  - dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.
- par rapport aux marges de recul de 15 ou 5 m :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
  - dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.
- dans le cas de serres qui peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives, sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone ;

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

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 m des bâtiments techniques existants.

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol est limitée à 15 % pour les habitations non liées à une exploitation agricole afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m. Celle-ci est réduite à 5 m à l'égout du toit et 8 m au faitage pour les bâtiments agricoles. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone A, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement ou 1 garage par logement.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Dans les tènements fonciers accueillant des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole, le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 50% de la superficie totale du terrain afin de conserver des espaces naturels.

De plus, les espaces libres devront être traités en espaces verts de pleine terre.

*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas règlementé car la constructibilité en zone agricole est limitée.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas règlementé car la constructibilité en zone agricole est limitée.

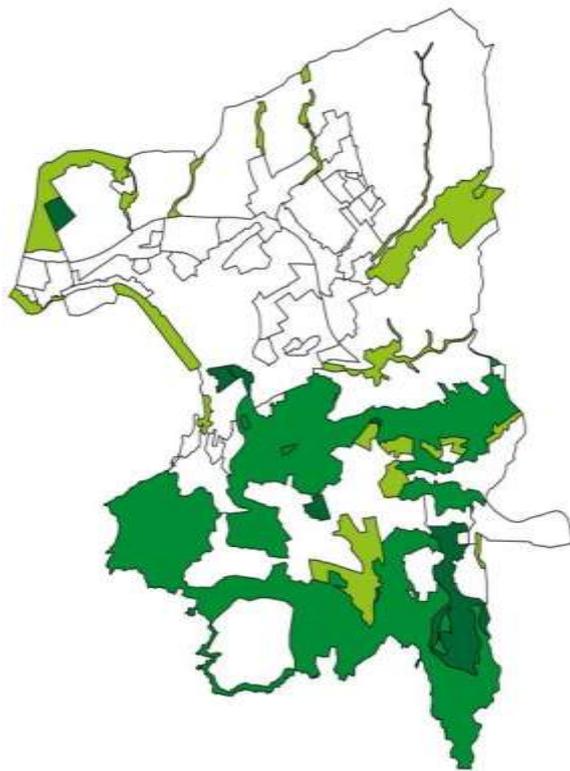
**5. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONE NATURELLE**

Rappel de l'article R.123-8 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 soit de la qualité des sites, des milieux 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.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*



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 comprend plusieurs secteurs.

**Le secteur NL** relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral où seuls les aménagements légers sont autorisés ;

**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.



**Le secteur Ne** relatif aux équipements collectifs et en particulier l'Institut Don Bosco situé au Sud de la Commune. Seules les extensions des CINASPIC nécessaires au développement de l'établissement scolaire sont autorisées (l'extension des constructions à destination d'habitat est exclue).



**Le secteur Nv** est relatif à un espace d'accueil d'un terrain familial d'accueil au titre de la MOUS (Maitrise d'œuvre urbaine et sociale qui est un outil du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées). Il est situé le long de la RD 559.

Le projet porté par Var habitat consiste en la création de 9 unités de vie comprenant :

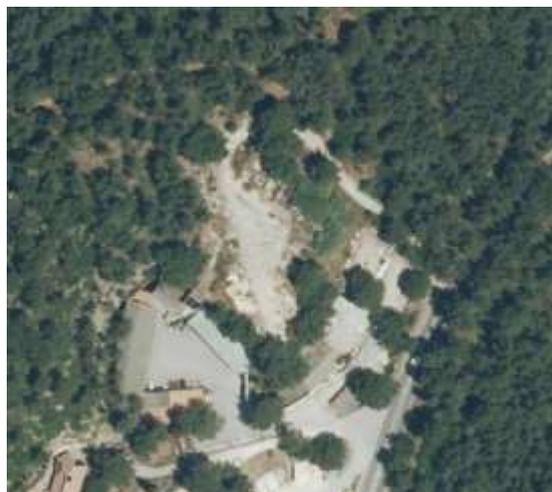
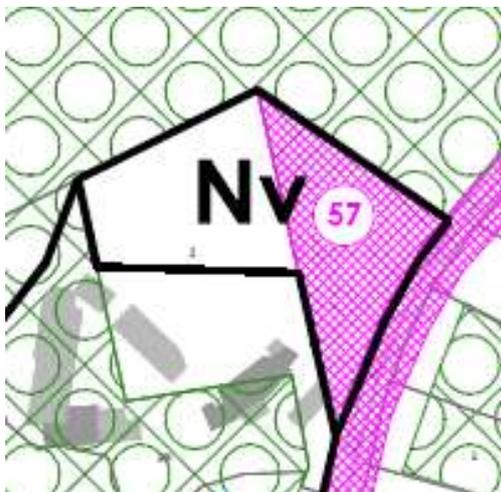
- Un terrain clos sur lequel est installée la caravane qui sert de chambres à coucher
- Une construction en dur avec :
  - o une pièce de vie de 20 m<sup>2</sup> minimum
  - o une salle de bain et un WC indépendant et accessible depuis l'extérieur, un emplacement pour machine à laver et sèche-linge.
  - o une terrasse avec une pergola faisant la jonction entre la caravane et le bâtiment
  - o 3 places de parking intérieures ou extérieures au terrain mais adjacentes.

Chaque unité de vie est desservie de manière individualisée en électricité, eau potable et téléphone et reliée à un assainissement collectif autonome.



Ce secteur Nv est créé dans le cadre du PLU. Il s'agit donc d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité. Seules les constructions et installations en lien avec cet accueil sont autorisées avec des conditions d'implantations très précises.

La création de ce secteur résulte de l'orientation n°1 « Habitat » concernant la prise en compte des objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.



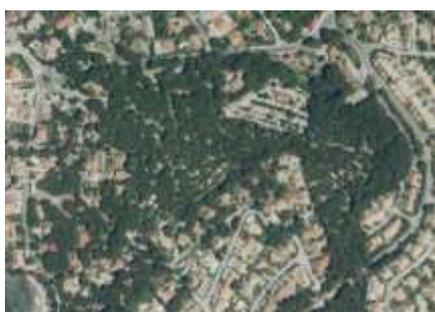
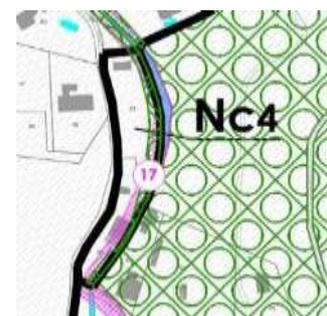
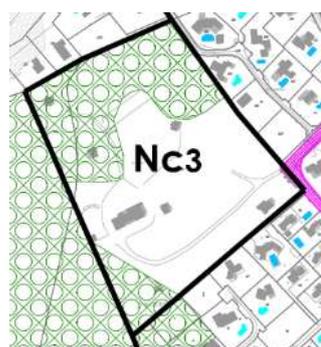
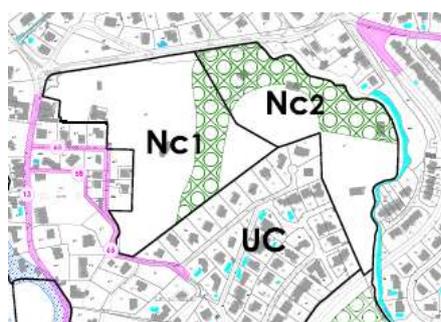
Le secteur Ng concerne le Golf de Frégate (practice et parcours). Seules les installations en lien avec le practice et les parcours sont autorisées.



**Le secteur Nc** relatifs aux différents campings :

- Nc1 et Nc2 : camping les Baumelles ;
- Nc3 : village vacances Les Dauphins ;
- Nc4 : camping de Port d'Alon.

Les constructions et installations sont autorisées si elles sont en lien avec l'activité dans une limite de surface de plancher.



## Caractéristiques des principales dispositions du règlement

### *Article 1et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières*

Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, affouillements et exhaussements, et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont différentes suivant le secteur dans lequel elles se trouvent.

En règle générale, dans la zone N (excepté le secteur NL) sont autorisées les extensions et les annexes des bâtiments existants d'habitation et accueillant du publics, les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements de sols, les installations nécessaires aux services publics, et les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. Ils sont admis sous condition du respect du caractère du site et de la préservation des milieux. A ce titre, les extensions doivent être incluses dans un rayon de 10 m autour du bâtiment principal et les annexes dans un rayon de 30 m.

Ainsi sont autorisés :

- Dans le secteur NL, relatifs aux espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral, les aménagements légers (chemin piéton, poste d'observation, sanitaires, poste de secours, aire de stationnement, extension limitée, aménagements nécessaire à la gestion d'éléments de patrimoine,...) sous conditions de préservation des sites et des milieux.
- Dans le secteur Np et en complément de la règle générale, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones sous conditions, sont admises.
- Dans le secteur Nv et en complément de la règle générale, toutes constructions et installations nécessaires pour l'aménagement d'habitat adapté aux gens du voyage au titre de la MOUS à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> dans le secteur.
- Dans le secteur Ne, l'extension des CINASPIC, à condition que cette extension soit nécessaire au développement de l'établissement scolaire (l'extension des constructions à destination d'habitat est exclue)
- Dans le secteur Nc et en complément de la règle générale, toutes constructions et installations de campings et parcs résidentiels de loisir sous conditions.
- Dans le secteur Ng et en complément de la règle générale, les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires à la réalisation de parcours de golf.

Ces dérogations sont une réponse à l'objectif de développement de l'offre d'hébergement et de diversification de l'activité touristique issu de l'orientation n°5 « Développement économique ».

### *Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes*

Il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'adduction d'eau potable et d'assainissement, les constructions pourront être alimentées en eau par différents procédés conformes et bénéficier d'un système d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :  $V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés}$ .

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

Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des routes départementales et 5 m de l'alignement des autres voies (publiques et privées) ou emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.
- dans le cas de serres qui peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives, sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone ;

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

Non réglementé

*Article 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol est limitée à 15 % pour les habitations non liées à une exploitation agricole afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

En zone N, NL, Ne et Np : Si la hauteur des bâtiments existants est supérieure à 4 m, elle ne peut excéder l'existant dans la limite de 7 m.

En secteur Nc : La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m

En secteur Ng : sans objet

La hauteur des annexes est par ailleurs limitée à 3 m dans toute la zone N.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone N, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement ou 1 garage par logement.

*Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Dans les tènements fonciers accueillant des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole, le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 50% de la superficie totale du terrain afin de conserver des espaces naturels.

De plus, les espaces libres devront être traités en espaces verts de pleine terre.

*Article 15 : Performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas règlementé car la constructibilité en zone agricole est limitée.

*Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas règlementé car la constructibilité en zone agricole est limitée.

## 6. LES CHOIX EN MATIERE D'EMPLACEMENTS RESERVES

Destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants, le PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés (ER).

La grande majorité des ER est destinée à la création ou l'aménagement de voies primaires et secondaires (aménagement de route, carrefour, piste DFCI...) :

- ER n°4, création et aménagement du carrefour de Port d'Alon;
- ER n°6, aménagement de la RD 87 –avenue de Tauroentum
- ER n°7, aménagement de la RD 266 – chemin de St Côte
- ER n°8a, aménagement et élargissement partiel de la RD66 – avenue des Lecques
- ER n°8b, aménagement et élargissement partiel de la RD66 –de la gare au boulevard de la Litorne
- ER n°8c, aménagement et élargissement partiel de la RD66 – Boulevard de la Litorne jusqu'à La Cadière
- ER n°8d, aménagement des carrefours de la RD66 – Boulevard de la Litorne et chemin de la Bégude
- ER n°9, aménagement du chemin de Jourdan Leca
- ER n°10, aménagement et élargissement du chemin communal du Sauvet
- ER n°11, aménagement et élargissement du chemin communal du Peras
- ER n°12, aménagement et élargissement du chemin communal de Font Vieille
- ER n°13, aménagement et élargissement de la route de la Madrague et de la Bédole
- ER n°16, aménagement et élargissement du chemin intercommunal de la Bégude
- ER n°17, aménagement et élargissement du chemin communal de Port d'Alon
- ER n°18, aménagement et élargissement du chemin communal des Baumelles et son accès
- ER n°19, aménagement et élargissement du chemin communal des Pradeaux
- ER n°21, aménagement et élargissement du chemin intercommunal de la Clare
- ER n°22, élargissement de la voie d'accès au tennis (lieu-dit Vaussiers)
- ER n°23, aménagement et élargissement du chemin communal du Jas de David
- ER n°25, aménagement et élargissement du chemin communal de l'Estagnol
- ER n°26, aménagement du chemin communal du Pont des Anges et création d'une voie longeant la voie ferrée entre ce dernier et l'ER n°5
- ER n°27, aménagement du chemin communal de Saint Antoine
- ER n°29, création d'une voie communale de la RD 559 au quartier du Plan de la Mer
- ER n°30a, création et élargissement d'une voie communale du chemin de Sorba au pont de Roumanieu
- ER n°30b, élargissement du chemin de la Bourrasque
- ER n°31, création et élargissement d'une voie du Chemin des Pradeaux au Chemin de Taccone et Aménagement d'un espace public
- ER n°32, création d'une voie communale du chemin du Sauvet au chemin de Jourdan Leca
- ER n°33, aménagement, élargissement et création partielle d'une voie de la RD66 au chemin de Miolane
- ER n°35, aménagement d'une voie communale – traverse Jean Moulin et chemin de la Miolane
- ER n°36, aménagement et élargissement du chemin communal de Sorba
- ER n°37, aménagement et élargissement du chemin de la Carraire des Lecques
- ER n°38, aménagement et élargissement du chemin communal de la Barbarie
- ER n°40, aménagement et élargissement du chemin communal dit du Poissonnier
- ER n°41, création d'une piste entre le lotissement de Port d'Alon et le chemin de Nartette
- ER n°43, aménagement de carrefour sur la RD 266
- ER n°58, aménagement du chemin Antoine Charras
- ER n°59, élargissement du pont SNCF quartier de la gare
- ER n°65, aménagement et élargissement de la rue Magloire Giraud
- ER n°67, aménagement et élargissement de la voie communale du Valladou
- ER n°67bis, aménagement et élargissement de la voie communautaire du Valladou
- ER n°68, élargissement du boulevard de la Litorne

- ER n°68bis, aménagement du giratoire de la Miolane
- ER n°68ter, aménagement d'un giratoire entre le Boulevard de la Litorne et le chemin du Sauvet
- ER n°75, aménagement de la voie communale entre l'allée de la Farigoulette et la corniche varoise
- ER n°77, élargissement du chemin de Tacone

Ces emplacements réservés répondent à l'objectif d'amélioration des conditions de circulations avec de nouveaux projets d'aménagement d'ensemble issu de l'orientation n°3 « Déplacements, transports et communications numériques » du PADD.

Le présent PLU prévoit en outre la réalisation de liaisons « douces », qui permettra de favoriser le développement des modes de transport alternatifs à l'échelle de l'intercommunalité :

- ER n°5, aménagement et réalisation d'une circulation modes doux sur la RD 559
- ER n°15, aménagement d'une voie verte (chemin piéton et piste cyclable) entre l'avenue du Tauroentum et le chemin du Pont des Anges
- ER n°49, création et aménagement d'un chemin piéton communal – quartier Frégate
- ER n°50, création et aménagement d'un chemin piéton communal – quartier La Moutte (jusqu'à la ZAC de Frégate)
- ER n°62, création d'un chemin piétonnier entre le chemin des Pradeaux et Aqualand
- ER n°63, création d'une piste cyclable du secteur du Pas de Graine à celui de Banette
- ER n°73, création d'une passerelle sur le Dégouttant, au droit de la rue de l'Artuby
- ER n°74, création d'un chemin piéton et cyclable le long de la cave coopérative et de la voie SNCF

Ces emplacements réservés répondent à l'objectif de poursuite du développement du réseau de liaisons douces issu de l'orientation n°3 « Déplacements, transports et communications numériques » du PADD.

Deux emplacements réservés visent à l'amélioration du réseau d'eau potable :

- ER n°46, réservoir d'eau potable au lieu-dit la Clare
- ER n°54, création d'une station de pompage –chemin de Rampale

L'ER n°55 et 76 concernent la création d'équipements publics : bâtiments techniques, fourrière municipale, extension parking...

L'ER n°57 concerne l'aménagement de terrains d'accueil pour les gens du voyage sédentarisés.

L'ER n°60 concerne l'aménagement d'un parking public desservant la calanque de Port d'Alon

L'ER n°66 concerne l'aménagement d'un équipement touristique intercommunal. Il répond à la mise en œuvre concrète du développement d'un office de tourisme intercommunal, dans l'orientation n°2 « Equipements de superstructure et de loisirs », de l'objectif de développement des équipements au rayonnement intercommunal du PADD.

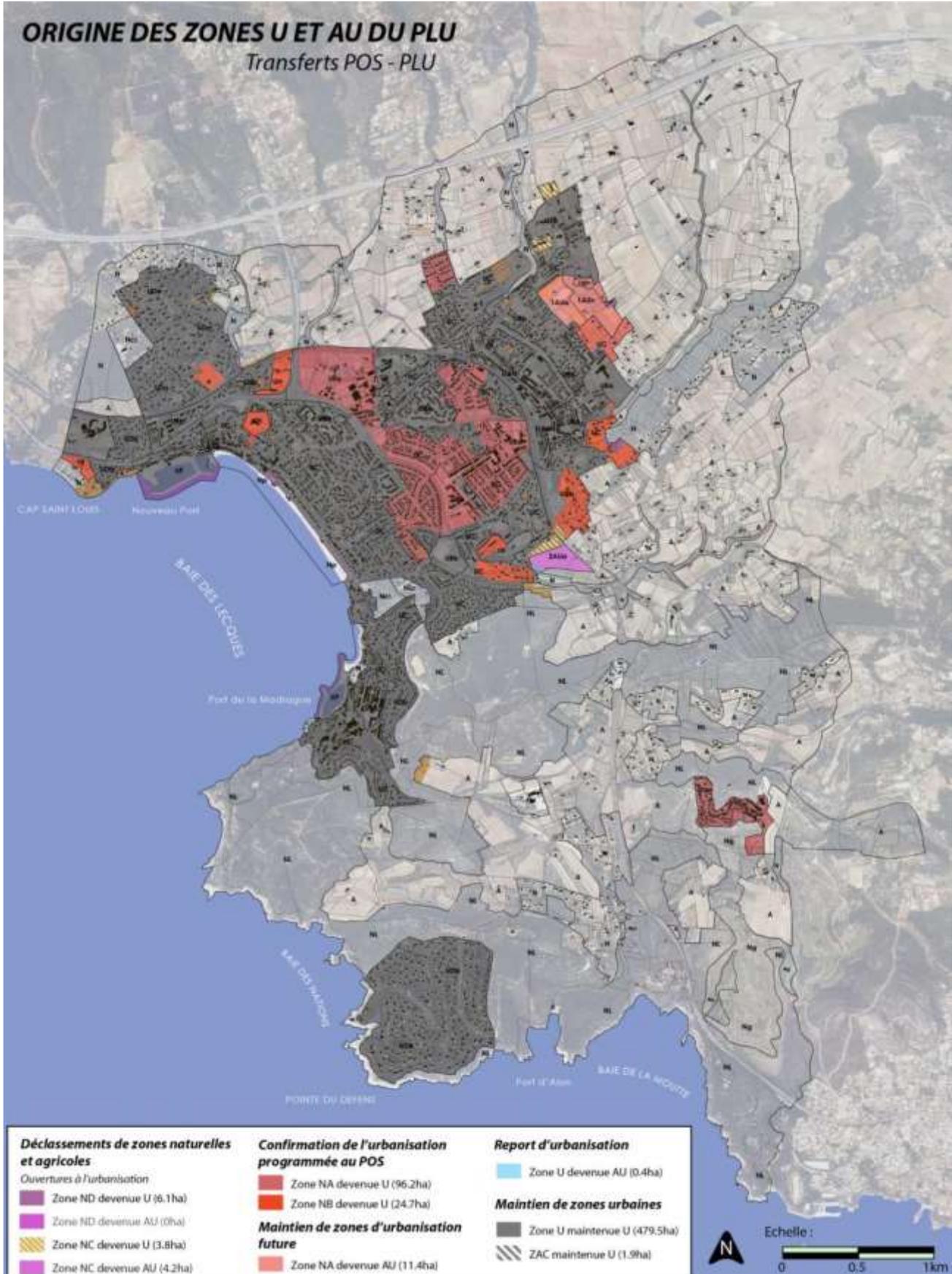
Les Emplacements Réservés relatifs à l'aménagement des voies découlent de l'objectif n°4 d'amélioration des conditions de desserte établi dans l'orientation n°2 du PADD, qui définit notamment les nécessités de :

- réduire les nuisances liées au trafic de transit sur la commune ;
- aménager des voies spécifiques, adaptées au tissu urbain et à la fréquentation piétonne ;
- d'améliorer la desserte des quartiers d'habitat récents par l'élargissement de la voirie, le prolongement des voies en impasses et l'aménagement d'aires de retournement pour les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères...
- développer les cheminements doux sécurisés entre les quartiers d'habitat.

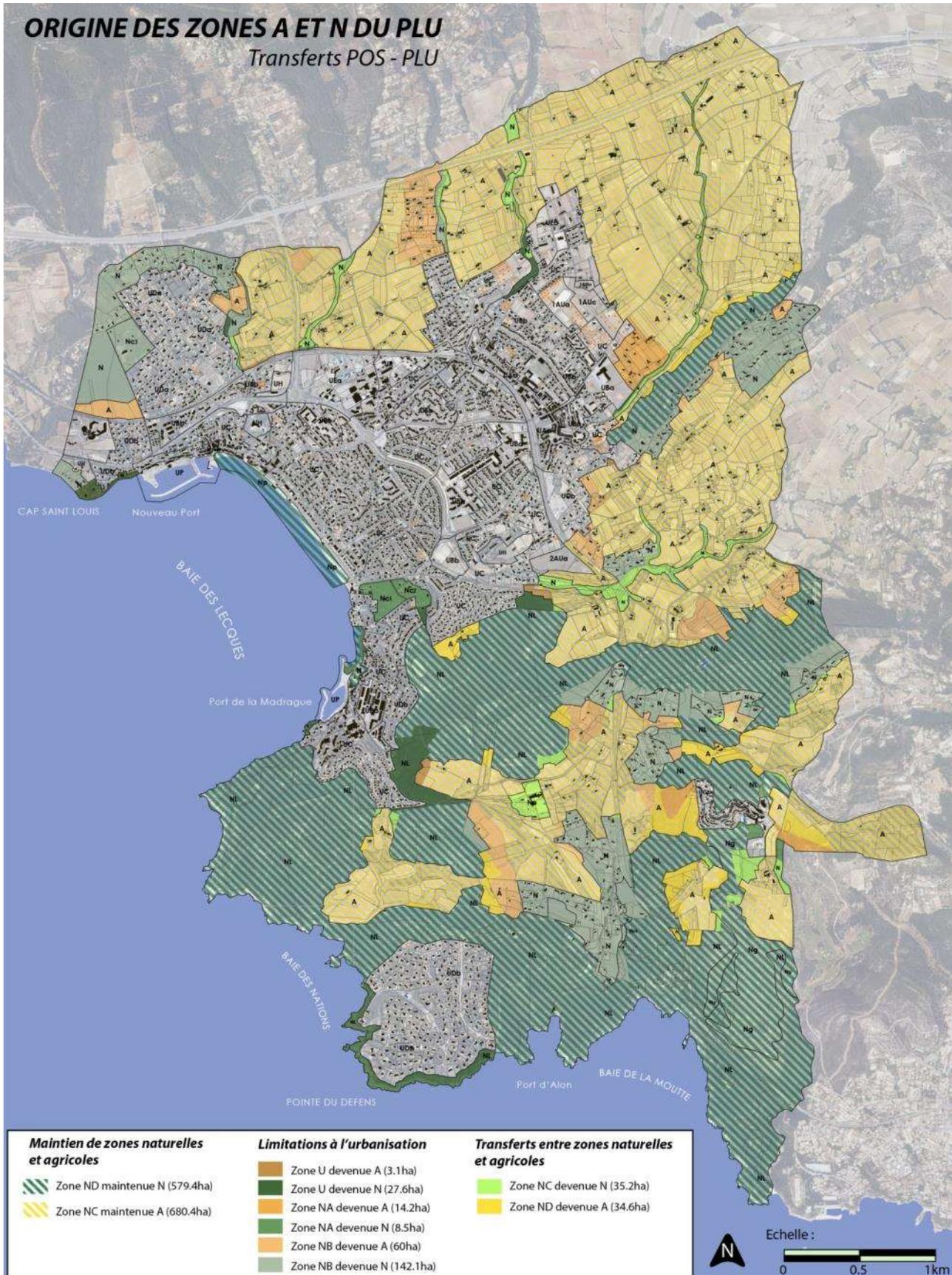
## 7. BILAN DES EVOLUTIONS POS/PLU

POS - SAINT CYR SUR MER			PLU 2015 - SAINT CYR SUR MER		
	ha	% commune		ha	% commune
1UA	22,7	1,0%	UAa	16,1	0,7%
3UA	5,2	0,2%	UAb	6,3	0,3%
UB	1,3	0,1%	UBa	34,3	1,6%
UC	294,4	13,3%	UBb	66,0	3,0%
UCa	2,8	0,1%	UBc	7,8	0,4%
UCx	2,1	0,1%	UC	258,2	11,7%
UD	40,9	1,8%	UDa	50,9	2,3%
UE	48,7	2,2%	Udb	96,4	4,4%
UEa	70,9	3,2%	UEa	20,0	0,9%
UEb	4,2	0,2%	UEb	11,1	0,5%
UF	5,8	0,3%	UGa	7,4	0,3%
UG	5,5	0,2%	UGb	3,2	0,1%
1NBa	163,4	7,4%	UH	9,8	0,4%
1NBay	3,1	0,1%	UP	14,5	0,7%
1NBb	10,3	0,5%	UR	10,3	0,5%
2NB	1,9	0,1%			
2NBa	10,7	0,5%			
2NBc	36,9	1,7%			
2NBcy	1,5	0,1%			
ZAC	3,0	0,1%			
<b>ZONE CONSTRUCTIBLE (U + NB + ZAC)</b>	<b>735,3</b>	<b>33,2%</b>	<b>ZONE CONSTRUCTIBLE (U)</b>	<b>612,3</b>	<b>27,7%</b>
1NA	73,6	3,3%	1AUa	6,2	0,3%
1NAa	15,1	0,7%	2AUa	4,0	0,2%
1NAg	3,0	0,1%	1AUc	5,7	0,3%
1NAga	14,2	0,6%	2AUh	0,0	0,0%
2NA	16,7	0,8%			
3NA	6,1	0,3%			
<b>ZONE CONSTRUCTIBLE A TERME (NA)</b>	<b>128,8</b>	<b>5,8%</b>	<b>ZONE CONSTRUCTIBLE A TERME (AU)</b>	<b>15,9</b>	<b>0,7%</b>
NC	645,1	29,1%	A	792,6	35,8%
NCx	29,9	1,4%			
NCy	49,3	2,2%			
<b>ZONE AGRICOLE (NC)</b>	<b>724,3</b>	<b>32,7%</b>	<b>ZONE AGRICOLE (A)</b>	<b>792,6</b>	<b>35,8%</b>
ND	510,5	23,1%	N	170,2	7,7%
NDa	5,2	0,2%	Nc1	3,7	0,2%
NDg	72,8	3,3%	Nc2	2,9	0,1%
NDy	36,2	1,6%	Nc3	5,6	0,3%
			Nc4	0,3	0,0%
			Ne	4,0	0,2%
			Ng	41,5	1,9%
			Np	12,6	0,6%
			Nv	0,5	0,0%
			NL	551,2	24,9%
<b>ZONE NATURELLE (ND)</b>	<b>624,8</b>	<b>28,2%</b>	<b>ZONE NATURELLE (N)</b>	<b>792,5</b>	<b>35,8%</b>
<b>TOTAL POS</b>	<b>2213,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL PLU</b>	<b>2213,2</b>	<b>100,0%</b>

Devenir des zones du POS vers le PLU		PLU			
		U	AU	A	N
POS	U	479,474	0,4	3,1	27,6
	NA	96,2	11,4	14,2	8,5
	NB	24,7	0	60	142,1
	NC	3,8	4,2	680,4	35,2
	ND	6,1	0	34,6	579



Devenir des zones du POS vers le PLU		PLU			
POS		U	AU	A	N
POS	U	479,474	0,4	3,1	27,6
	NA	96,2	11,4	14,2	8,5
	NB	24,7	0	60	142,1
	NC	3,8	4,2	680,4	35,2
	ND	6,1	0	34,6	579



# **PARTIE 4 / INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**

---

Au titre de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs suivants qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci.

Thématiques	Indicateurs	Sources données
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la population communale</li> <li>- Evolution de la part des familles dans les ménages communaux</li> <li>- Evolutions de la part des plus de 65 ans et des moins de 20 ans dans la population communale</li> </ul>	INSEE
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants)</li> <li>- Evolution du nombre et de la part de logements locatifs sociaux</li> </ul>	INSEE / FILOCOM / Etat
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la part des actifs travaillant dans la commune</li> <li>- Evolution de la part d'utilisation des transports collectifs dans les mobilités quotidiennes</li> <li>- Evolution du trafic automobile</li> </ul>	INSEE / Conseil Départemental / CASSB / Concessionnaire autoroutier
Economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution du nombre d'entreprise et d'établissement</li> <li>- Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements par rapport à TPM</li> <li>- Nombre d'établissements hôteliers et nombre de lits associés</li> </ul>	INSEE / Office de tourisme
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la superficie agricole utilisée (SAU)</li> <li>- Evolution des surfaces agricoles (A) dans les PLU</li> </ul>	Recensement Général Agricole / Chambre d'Agriculture / CASSB
Consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain)</li> <li>- Superficies des espaces fonciers résiduels</li> </ul>	Commune

# **PARTIE 5 / ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE ŒUVRE DU PLU**

---

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire Saint-Cyrien. Ceux-ci peuvent être positifs, grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement ou de développement urbain.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir, assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3° alinéa).

« Les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer : (...)

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

## I. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES

### 1. AUGMENTATION DES BESOINS EN EAUX

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par plusieurs ressources dont la majorité provient de l'extérieur du territoire. Différents réservoirs permettent de garantir la disponibilité de la ressource sur le territoire communal. Malgré une forte pression en période estivale, la ressource semble être satisfaisante.

Le PLU prévoit la maîtrise de la croissance démographique par rapport à la période 1999-2012, ce qui, malgré la demande des nouveaux habitants, aura pour effet de limiter les besoins par rapport au scénario tendanciel.

Par ailleurs, le développement, dans le Var notamment, des opérations de logements neufs certifiées ou labellisées (BBC, H&E, BDM...) permet d'envisager la maîtrise des consommations d'eau par l'instauration de moyens techniques (robinets à limitation de débit,...) et des aménagements moins consommateurs.

#### Mesures de réduction:

Pour limiter les prélèvements dans la nappe le règlement rappelle de l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable (excepté en zone A et N).

Pour pallier les éventuels manques en eau potable pour les années à venir, la commune a prévu deux Emplacements Réservés pour la Création de réservoir et d'une station de pompage.

### 2. AUGMENTATION DES BESOINS DE TRAITEMENT EN EAUX USEES

Même limitée, l'augmentation de la population induira une hausse du besoin en traitement des eaux usées. Aujourd'hui la station d'épuration qui traite les eaux usées de Saint-Cyr possède les caractéristiques suffisantes pour traiter les eaux usées supplémentaires induites par l'accroissement démographique (environ 13 000 habitants à l'horizon du PLU) et l'attractivité touristique. En effet, la capacité nominale de la STEP est de 35 000 EH.

#### Mesure de réduction :

Afin de limiter les risques de pollution des sols et de l'eau, dans l'ensemble des zones urbaines, la règle générale est l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement. Néanmoins, pour les parcelles non raccordables l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de respecter le schéma directeur.

Néanmoins, certains autres secteurs n'ont pas accès au réseau d'assainissement, le PLU y limite alors la constructibilité.

Pour ces secteurs non raccordés, la commune de Saint-Cyr fait partie du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) Sud Sainte Baume qui a en charge le contrôle de tous les systèmes d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, le traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

### **3. PRESERVATION DE LA QUALITE ET GESTION DE L'EAU PLUVIALE**

L'augmentation même limitée prévue de la population et des constructions va avoir pour incidence l'imperméabilisation de nouvelles parcelles. Cette imperméabilisation aura la double conséquence :

- d'augmenter le risque de pollution par le lessivage des sols ;
- d'augmenter les dysfonctionnements hydrauliques (débordements, inondations...).

Concernant la protection de la ressource une servitude de captage s'applique actuellement.

#### Mesures de réduction :

La règle générale imposée est : toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour limiter l'imperméabilisation et ses conséquences néfastes sur l'environnement la commune a fixé des coefficients d'emprise au sol limités dans les zones UBc, UC, UD, 1Aua et 1AUc.

Parallèlement, le règlement fixe, selon les zones un coefficient d'espaces verts important de 15% à 50% de la superficie du terrain. Enfin, tous les espaces libres devront être non étanchés et non revêtus (possibilité d'y intégrer des noues et les systèmes de gestion des eaux de ruissellement).

Le règlement propose la création d'ilots boisés au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Enfin, la commune souhaite protéger les cours d'eau et le PLU permet un classement en EBC de ripisylves.

## II. LES INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS NUISANCES ET RISQUES ET MESURES

### 1. LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE DUE AUX TRANSPORTS

Faciliter le stationnement a pour effet potentiel d'augmenter les déplacements motorisés (faciliter l'accès à la voiture). Saint-Cyr affiche la volonté de développer l'offre en stationnements dans les opérations nouvelles et de restreindre les possibilités de transformation des aires de stationnement.

#### Mesures de réduction:

Pour limiter les incidences négatives sur l'utilisation de la voiture, la commune met en place des aménagements pour les circulations modes doux (le long de la RD559: ER5, voies verte ER15, piste cyclable, passerelle...) et va créer un parking relais sur le site de la gare pour favoriser l'intermodalité.

### 2. LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE DUE AU SECTEUR DU RESIDENTIEL/TERTIAIRE ET L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

L'augmentation prévue de la population aura pour effet l'augmentation du besoin en énergie et donc des émissions pour le secteur du résidentiel tertiaire.

#### Mesures de réduction:

Les réglementations nationales sur les performances de bâtiments évoluent dans le sens d'une limitation des besoins énergétiques (RT2012 et future RT2020).

Pour accentuer cette obligation nationale sur les logements neufs et ainsi réduire les besoins en énergie et les pollutions, l'article 15 du règlement du PLU impose un CEPmax-10% pour l'ensemble des nouvelles constructions.

### 3. LES NUISANCES SONORES

La commune est traversée par de nombreuses voies bruyantes reconnues par arrêté préfectoral (août 2014). Le règlement rappelle que des dispositions constructives sont à mettre en place.

### 4. LES RISQUES

Concernant les risques, seul un Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain est opposable sur la commune. Le PLU ne prévoit de projet urbain dans les zones affectées par ce risque.

Pour le risque Incendie de forêt, l'incidence du PLU est globalement positive car la commune maintient une ceinture agricole « coupe-feu » autour des zones urbaines.

L'aléa inondation est quant à lui géré par les dispositions concernant la gestion de l'eau pluvial et des espaces verts de pleine terre. L'aléa inondation connu sur la commune est pris en compte dans le PLU de différentes manières qui consistent essentiellement à limiter et gérer le ruissellement. Il s'agit :

- de la réduction globale des surfaces urbanisables;
- de l'instauration d'un coefficient d'Emprise au sol (50% en UBa et UBb, 20 %en UBc, 40% en UC, 25% en UD et 15% en Uda, 50 %en 1AU) ;
- de l'instauration d'un coefficient d'espaces vert : la végétalisation des espaces libres permettant une non-imperméabilisation des sols (30% en UBa et UBb, 50% en UBc, 30% en UC, 40% en Uda et 50% en UDb...):

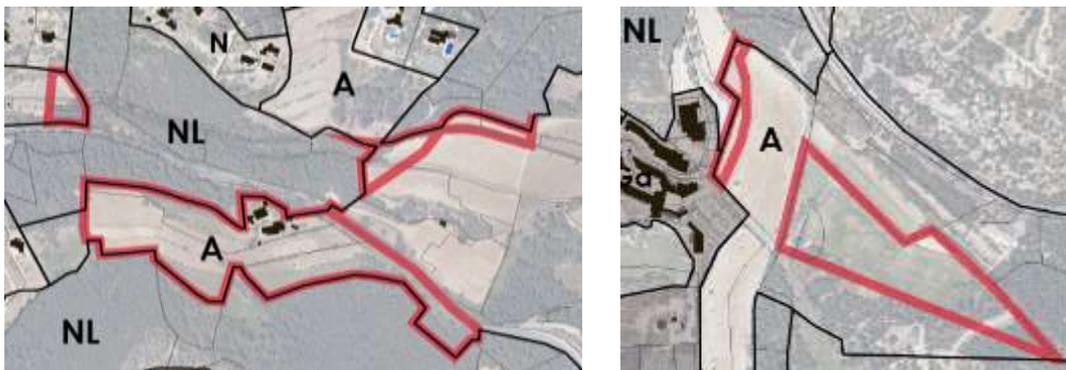


### III. LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

#### 1. PRESERVATION DES PERIMETRES D'INTERET POUR LA BIODIVERSITE

De manière générale, le PLU prend en compte des espaces d'inventaires et de protection de la biodiversité. En effet, aucun secteur de développement n'est prévu dans ces espaces ou à proximité immédiate.

Néanmoins, le PLU permet, sur certains secteurs inclus en ZNIEFF ou en Natura 2000, la reconquête agricole. Les espaces ainsi reclassés en A par le PLU sont pour la plupart aujourd'hui cultivés. (L'étude d'incidence sur le réseau Natura 2000 est dans une partie suivante)

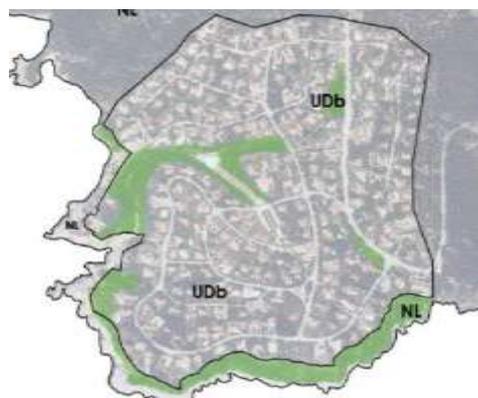


*Exemples de zones ND reclassées en A dans la ZNIEFF*

Les incidences des changements instaurés par le PLU sur ces secteurs est à relativiser au regard de :

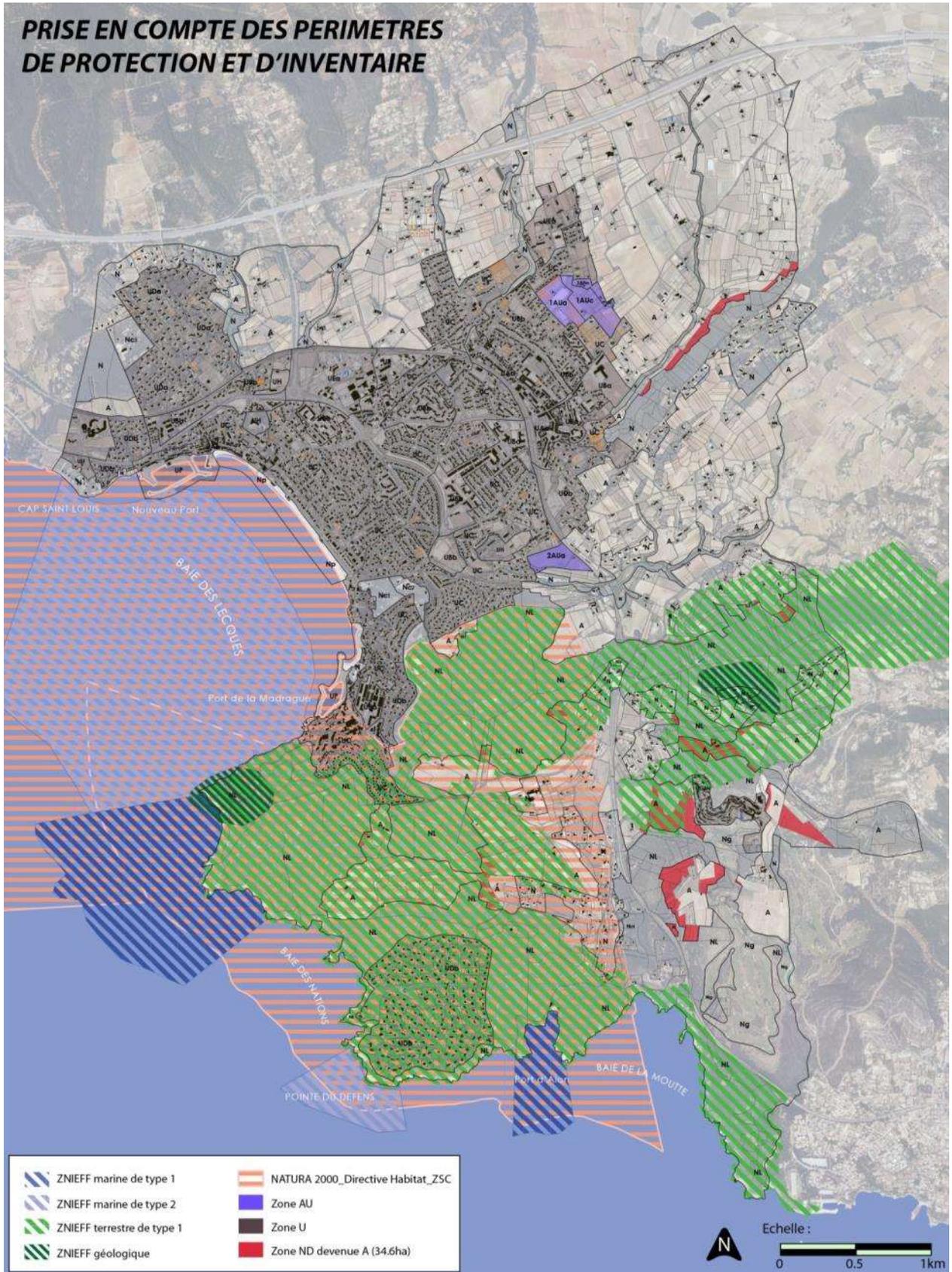
- La présence aujourd'hui d'agriculture et donc la reconnaissance d'un caractère agricole déjà présent ;
- L'importance des milieux ouverts pour la biodiversité et pour la valeur écologique des espaces. En effet de nombreuses espèces ont besoin d'une alternance de milieux ouverts et de milieux boisés (avifaune, chiroptères...), d'autant que la proximité des falaises du littoral permet la présence d'oiseaux.
- La faible importance quantitative de ces changements.

La zone urbaine UDb est contenue dans les périmètres d'inventaires et de protections. Le PLU reconnaît le caractère urbain de la zone sans pour autant qu'il y ait des possibilités d'urbanisation externe et limite l'urbanisation interne. En effet, le règlement impose une emprise au sol limitée à 15% et un coefficient d'espace libre de 50%. Enfin le PLU instaure des EBC dans ce secteur pour renforcer la limitation de la constructibilité.



**L'incidence du PLU sur les espaces d'inventaires et de protections est donc globalement positive par leur classement en zone A et leur reconnaissance en zone NL, espaces remarquables au titre de la loi littoral, où seule l'extension limitée des bâtiments existants est autorisée.**

## PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE



## 2. TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE PLU

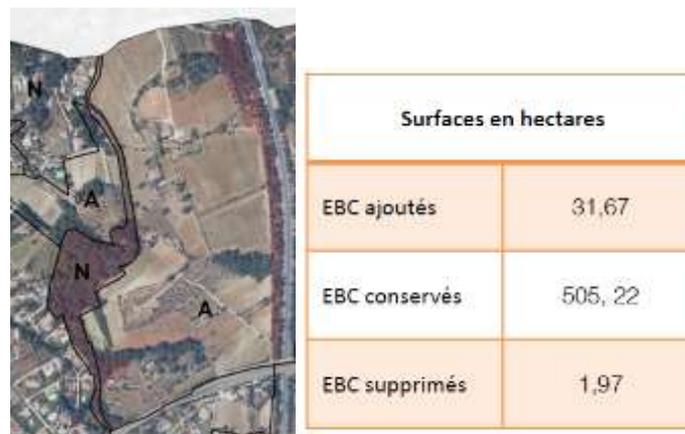
En phase état initial de l'environnement, les principes de trame verte et bleue avaient été définis afin de garantir le fonctionnement écologique de la commune.

Le PLU permet la reconnaissance et la protection de la trame verte et bleue. Les zones N du territoire représentent plus de 790ha soit 35 % de la commune.

Les zones N proviennent majoritairement du reclassement des zones ND du POS mais aussi du reclassement des zones NB (plus de 140ha de zones NB ont été reclassées au PLU en zone N où la constructibilité est limitée). Les massifs boisés sont donc protégés est les zones d'habitats diffus reclassées en N n'ont pas vocation à être densifiées.

Les vastes zones agricoles participent pleinement au réseau écologique de la commune et leur maintien répond à la nécessité de cultiver les espaces ouverts. Le PLU fixe des limites claires à l'urbanisation et reclasse des zones NB en A.

Concernant la trame bleue, les zones agricoles sont traversées par des cours d'eau dont l'intégrité pouvait être menacée au POS. Le PLU, pour préserver la fonctionnalité de la trame verte, classe les ripisylves en EBC. La commune dans le PLU permet donc la création de plus de 30ha d'EBC.



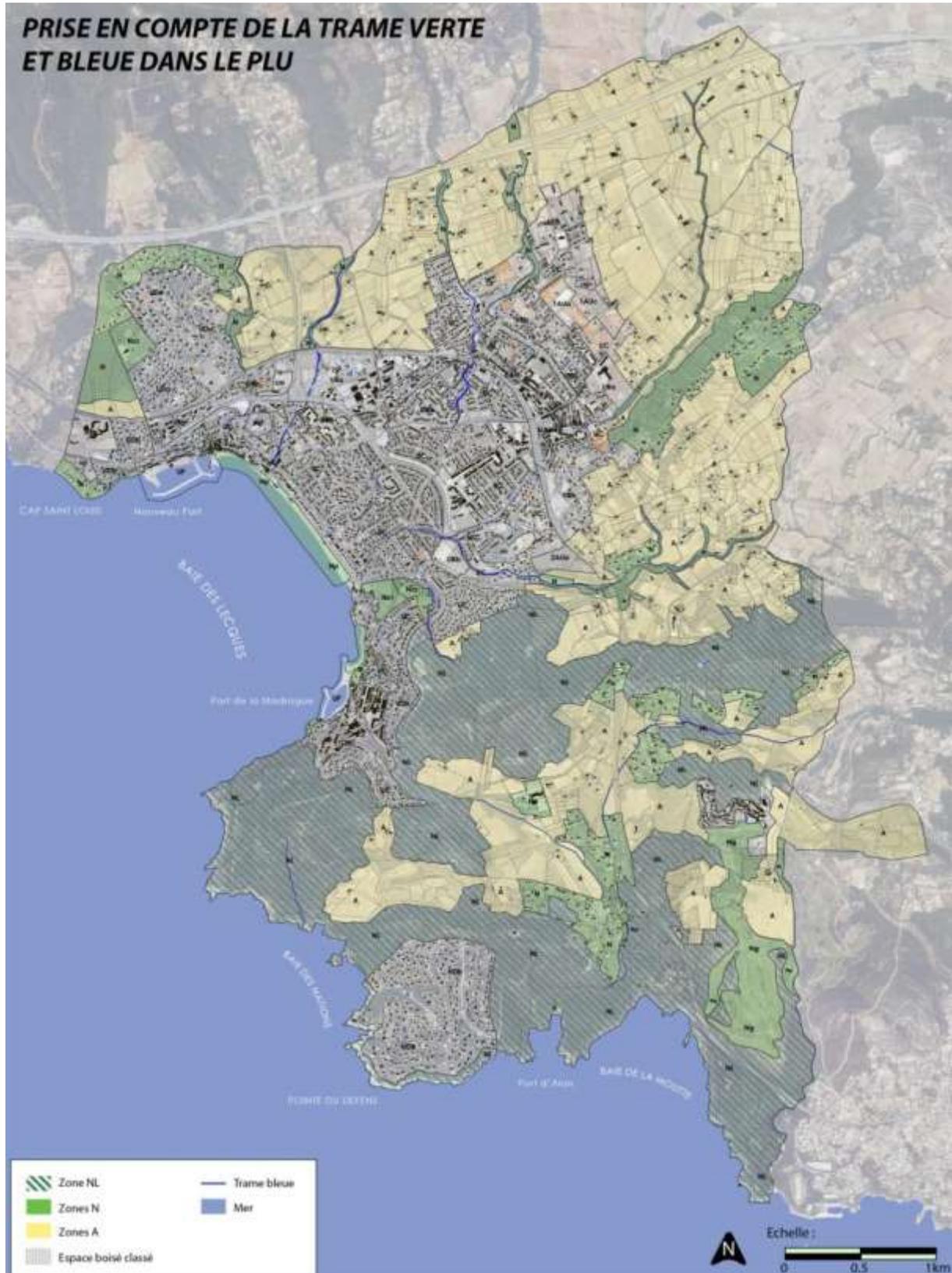
Exemple de création EBC sur les ripisylves

Le PLU permet tout de même le déclassement des 6 zones d'Espaces Boisés Classés (moins de 2ha) qui sont liés à différentes demandes ou besoins :

- Demandes du conservatoire du littoral ;
- Sécurité publique et intérêt général ;
- Mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage ;
- Développement touristique de la commune.

Concernant, les espaces de nature en ville, le PLU identifie des alignements d'arbres à préserver et impose la végétalisation des espaces libres. Par ailleurs, **le règlement suggère la possibilité de création d'ilots boisés pour satisfaire les règles de végétalisation des aires de stationnement.**

**Le PLU a une incidence globalement positive sur la trame verte et bleue par la préservation des grands ensembles naturels et agricoles et la reconnaissance des continuités de la trame bleue.**





## IV. LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Les zones agricoles représentent plus de 35% du territoire communal et la commune a souhaité les préserver et le renforcer dans le PLU. En effet, la viticulture est la principale agriculture sur le territoire et sa qualité est reconnue par deux AOC (AOC Bandol et AOC côtes de Provence).

La constructibilité en zone A est limitée aux besoins de l'activité. Néanmoins, comme le suggère la charte agricole, afin de permettre une diversification de l'activité et un complément de revenu pour les agriculteurs le règlement autorise l'accueil de campeurs (de manière limitée 6 emplacements ouverts au maximum 3 mois par an).

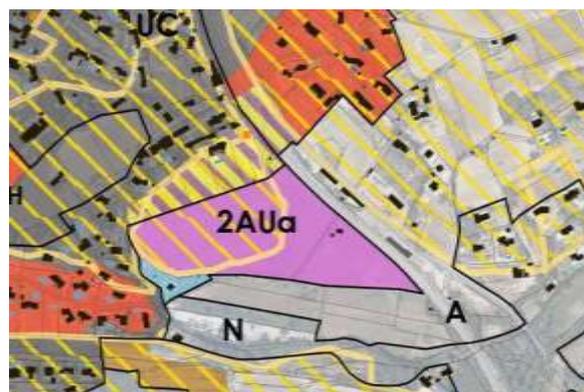
Indépendamment du reclassement de quelques hectares en provenances de zones NC du POS (moins de 10), le PLU a une incidence positive sur la préservation des terres agricoles par le reclassement de plus de 70 ha de zones urbanisables au POS (NB, NA, U) en A au PLU. Concernant le secteur de la Miolane, il convient de rappeler qu'il était déjà classé en zone NA au POS. Son urbanisation résulte d'un projet de longue date et d'une volonté affirmée au cours des années. Les terrains sont aujourd'hui des friches agricoles.

Le reclassement des zones NC du POS en zone U au PLU aura un impact sur les secteurs d'AOC. Néanmoins **l'incidence s'avère faible** au regard des surfaces impactées (moins de 1%) et de l'occupation du sol réelle des sites (constructions, parcelles en friches..).

POS

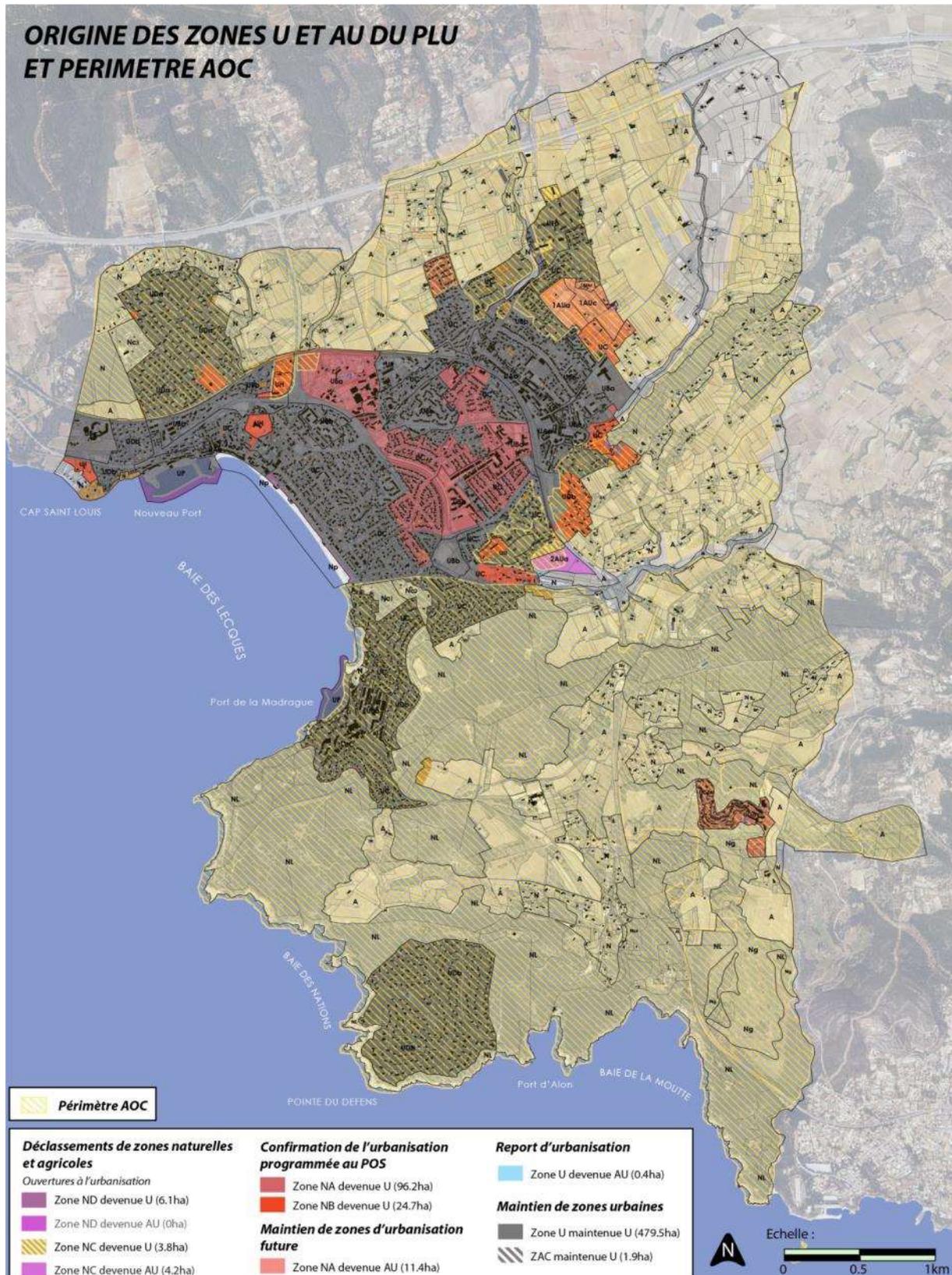
PLU

Secteur des Baumelles



Secteur de la Miolane





## V. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Le PLU préserve les grands équilibres du territoire et ainsi le cadre paysager naturel et agricole est protégé par un zonage adapté.

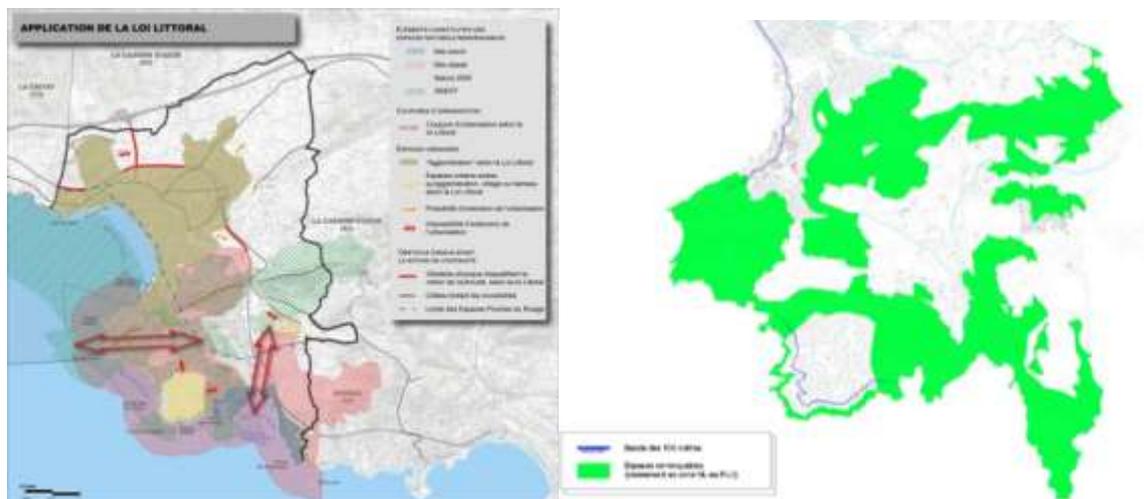
### 1. TRADUCTION DE LA LOI LITTORAL ET PROTECTION DES SITES D'IMPORTANCE PAYSAGERE

La commune possède un patrimoine paysager lié au littoral important. La beauté des criques et des pointes font du territoire un lieu touristique majeur et une commune au cadre de vie agréable pour ses habitants. La préservation du paysage s'est donc révélée comme un enjeu majeur.

La commune de Saint-Cyr est couverte par un SCoT qui définit les principes de la loi « littoral ».

Les espaces naturels situés en ZNIEFF, Natura 2000, site inscrit ou site classé sont classés en zone naturelle, ou agricole le cas échéant. En l'absence de construction ou d'activité, le classement est effectué en zone NL.

Les coupures d'urbanisation sont classées en zone NL et A



*Localisation des espaces remarquables de la loi littoral*

Le PLU souhaite limiter la densification des espaces proches du rivage. Suite à la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014 et afin de limiter la densification dans les espaces proches du rivage définis dans le SCoT au titre de la loi Littoral, une méthodologie de calcul des coefficients d'emprise au sol a été mise au point dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette méthode a permis de définir les coefficients d'emprise au sol aujourd'hui fixés dans le règlement.

Par ailleurs, le PLU a permis d'inscrire la corniche et les espaces verts du lotissement de port d'Alon en EBC. Cette décision permet de conserver le caractère boisé de cet espace à haute valeur paysagère.



*Frange d'EBC sur la corniche de Port d'Alon*

Le PLU a donc une incidence positive sur la préservation du patrimoine paysager naturel et agricole ainsi que sur la préservation des paysages lié au littoral.

## **2. PRESERVATION DU PATRIMOINE URBAIN**

Outre la préservation des grands équilibres, le PLU agit en faveur de la conservation du patrimoine urbain bâti ou végétal.

Il a donc été effectué un repérage sur le plan de zonage accompagné d'une liste dans le règlement des éléments remarquables du paysage comme :

- Les éléments bâtis (église, cinéma, chapelle...);
- Allées d'arbres remarquables.

Par ailleurs, le PLU rappelle l'application du Règlement Local de Publicité qui été élaboré pour la création de zones de réglementation spéciales de la publicité. Cet arrêté limite les possibilités d'affichage publicitaire et permet donc de garantir une certaine qualité paysagère des zones urbaines.

Le PLU renforce les dispositions du POS en matière d'architecture et instaure une réglementation des zones en fonction de la typologie de bâti existante et des impacts potentiels sur le paysage. Le PLU effectue une adaptation du règlement à l'identité paysagère de chaque quartier :

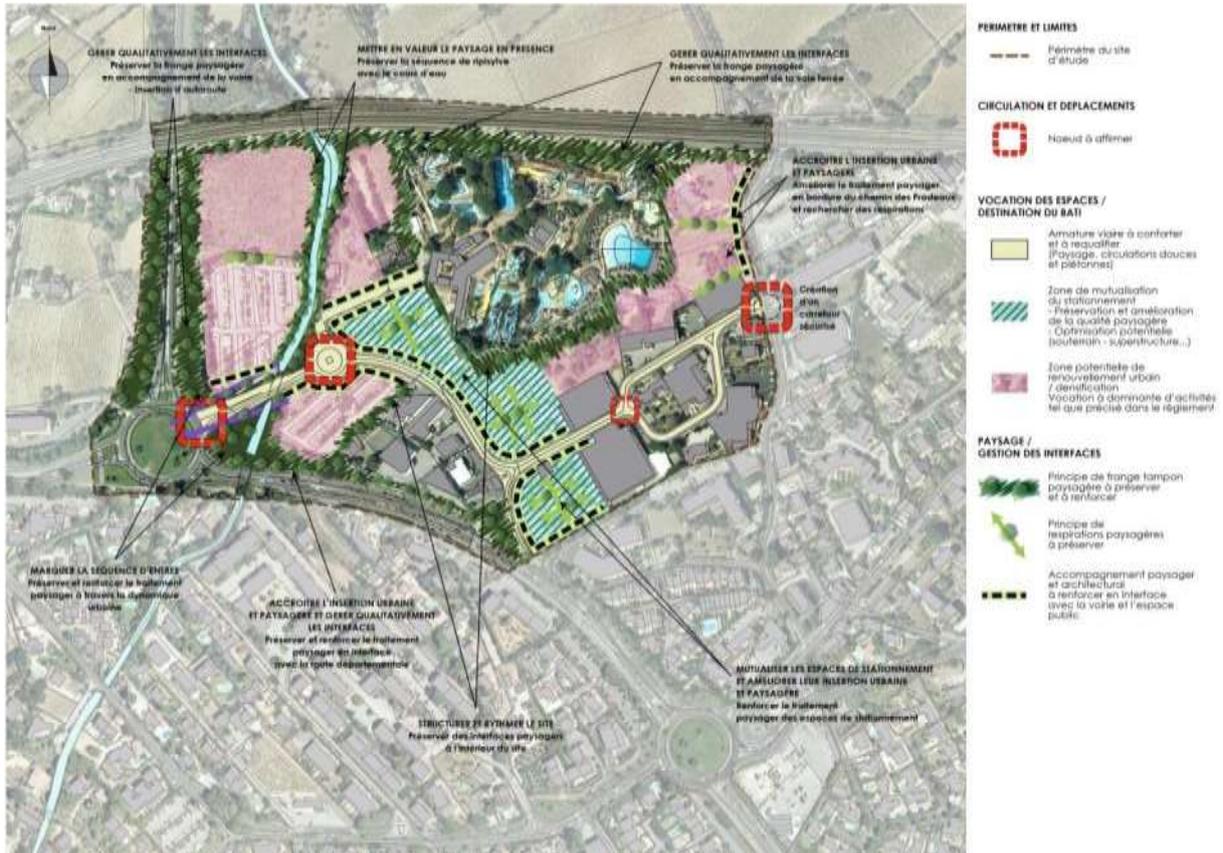
- Réglementation des hauteurs
- Réglementation du coefficient d'espaces verts
- Intégration de croquis de clôtures dans le règlement.

Le PLU renforce de manière général la végétalisation des espaces verts et propose une liste des espèces végétales recommandées pour l'application de l'article 13.

### 3. PROMOTION DE LA QUALITE PAYSAGERE DANS LES PROJETS URBAINS

La commune a souhaité instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment pour les espaces de renouvellement urbain (Pradeaux et Pradeaux gare) en zone U du PLU.

Les OAP permettent de mettre en œuvre des franges paysagères et de prévoir une urbanisation avec des principes de respirations paysagères et de nature en ville.



Extrait OAP

Le PLU va dans le sens d'une amélioration du tissu urbain présent, son incidence sur le paysage en zone urbaine est alors positive.

## VI. LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du POS en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du POS reclassées en zone U ou AU.

Les analyses suivantes mettent en évidence les changements de zonage entre le POS et le PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation : reclassement en zone U ou AU d'un secteur classé en zone NC ou ND au POS ;
- Les limitations de l'urbanisation : reclassement d'anciennes zones urbanisables au POS (U, NB, NA) en zones N ou A au PLU ;
- Les reports ou confirmation d'urbanisation : reclassement de zones NA et NB en U ou AU du PLU.
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles.

		PLU			
		U	AU	A	N
POS	U	479,474	0,4	3,1	27,6
	NA	96,2	11,4	14,2	8,5
	NB	24,7	0	60	142,1
	NC	3,8	4,2	680,4	35,2
	ND	6,1	0	34,6	579

Tableau récapitulatif du devenir des zones du POS et de l'origine des zones du PLU en hectare

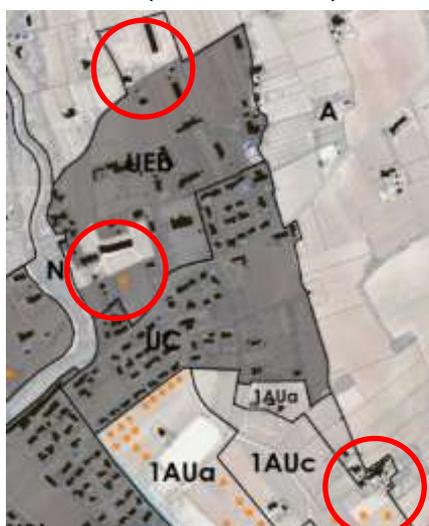
### 1. LES OUVERTURES A L'URBANISATION

Certaines zones NC ou ND, ont été reclassées en zones U ou AU en raison de leur continuité au tissu urbain, de leur urbanisation, ou de leur proximité à des projets de développement urbain.

Ces secteurs sont donc des ouvertures nettes à l'urbanisation, dans le sens où elles se font sur des terres qui n'étaient pas programmées à l'urbanisation. Leur changement de destination les rend donc susceptibles d'avoir des incidences importantes, notamment en termes de consommation d'espace, d'artificialisation des sols, de modifications des paysages, ...

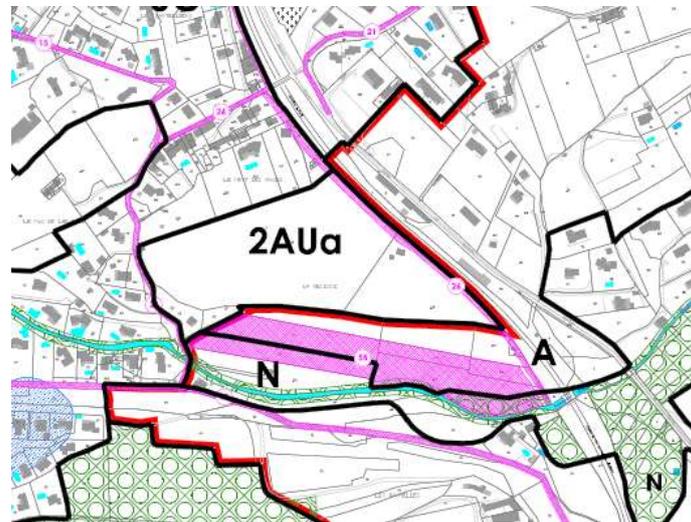
Ces ouvertures à l'urbanisation concernent moins de 15 ha.

Une grande partie de ces ouvertures ne vont pas pour autant être une destruction de surfaces agricoles ou naturelles. En effet, ces espaces sont aujourd'hui déjà occupés par des éléments bâtis ou des surfaces artificialisées et donc leur classement au PLU n'a pas d'incidence que la consommation d'espace.



Exemples d'ouverture à l'urbanisation

La zone 2AUa du pont des Anges située au sud de la commune est quant à elle une réserve foncière à long terme sur des espaces agricoles. Cet espace était un périmètre de protection de captage et ce captage n'est plus utilisé aujourd'hui (les Servitude d'utilité publique ne relève plus ce périmètre). La commune souhaite donc envisager un développement dédié aux activités sur ce secteur enclavé entre la voie ferrée et un vallon.



Extrait de la zone 2AUa anciennement NCx

Les incidences de ce développement sont aujourd'hui limitées par sa localisation le long de la voie ferrée et devront être précisées lors de la modification du PLU.

## 2. DES SECTEURS DE CONFIRMATION DE L'URBANISATION PROGRAMMEE AU POS

Le PLU permet de confirmer le caractère urbain de certains de secteurs du POS qui étaient classés en NA ou NB. En ce qui concerne ces changements, **l'incidence du PLU est neutre à positive par rapport à la consommation d'espace**, en effet le PLU :

- reconnaît le caractère urbain de zones qui étaient en projet au PLU ;
- permet une densification dans certaines zones anciennement NB où le nombre de constructions est important malgré un tissu lâche.

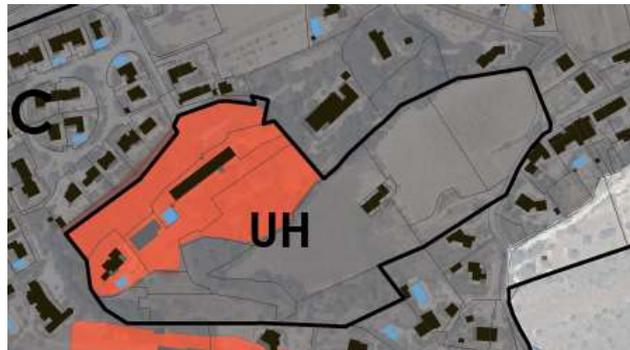


Zone NA devenue U en centre-ville



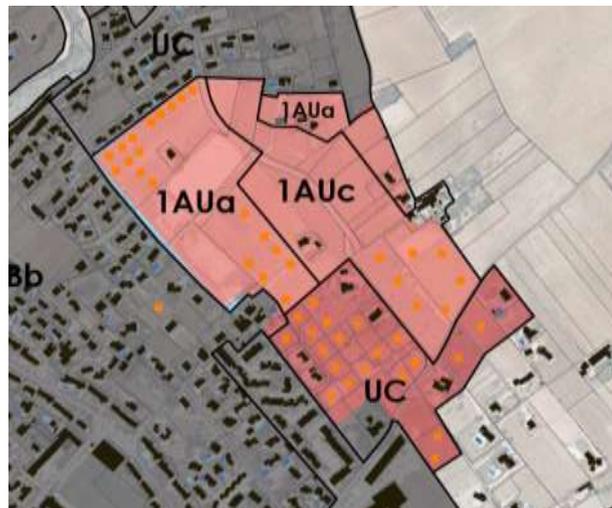
Zone NB devenue U (les carrés orange sont des permis accordés)

Le secteur du complexe hôtelier était classé en zone NB au POS, il est aujourd’hui en zone UH bien que présentant un caractère agricole. Néanmoins, son urbanisation ne constitue pas une ouverture puisque ce secteur était déjà constructible. Les incidences sur la consommation d’espace sont donc jugées neutres d’autant que les terrains sont enclavés dans un tissu urbain relativement dense.



*Zone du complexe hôtelier*

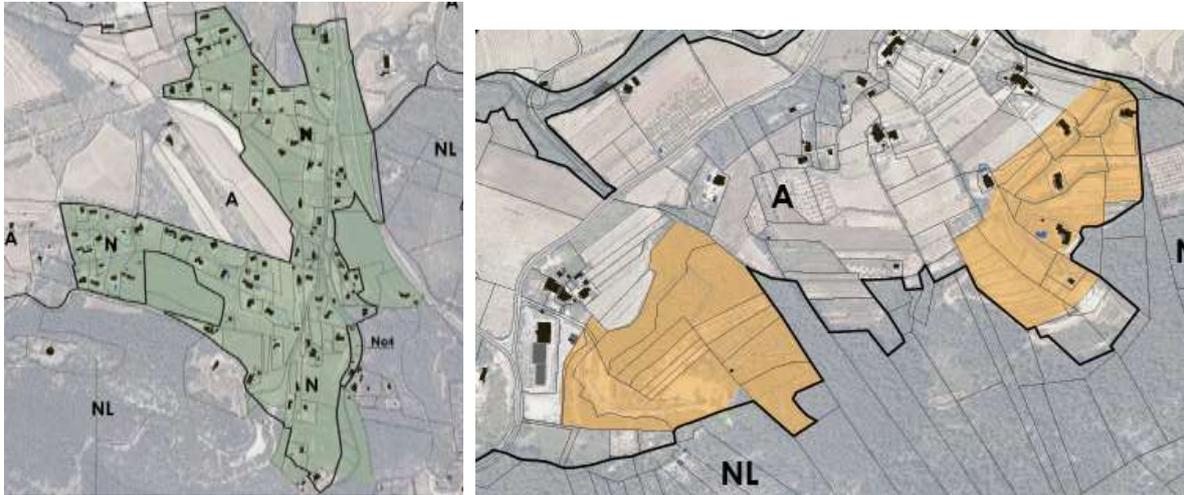
Le second secteur important de confirmation de l’urbanisation est celui de la Miolane qui fait aujourd’hui l’objet de différentes constructions en cours. Il était classé en zone NA au POS et fait aujourd’hui l’objet d’une urbanisation partielle et d’une OAP dans le cadre du PLU.



*Secteur de confirmation de l’urbanisation*

### 3. LES LIMITATIONS DE L'URBANISATION

Les limitations de l'urbanisation concernent plus de **255 hectares**. Près de la moitié de ces limitations proviennent du reclassement des zones NB du POS en N ou en A au PLU. **Ces reclassements ont une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace**. En effet la commune marque un point d'arrêt au développement de l'urbanisation diffuse consommatrice d'espace et peu performante en matière de ressources (espace non raccordé au réseau d'eau usées).



*Zones NB reclassées en N et A au PLU*

Au sud de la Miolane, la commune applique le jugement du tribunal administratif qui entérine le classement en zone A du secteur La Mûre. La zone NA du POS est donc reclassée en zone A au PLU au regard du bâti diffus et de la présence de terres cultivées.



*Zone NA reclassée en A*

#### 4. LES TRANSFERTS ENTRE ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les transferts de zones NC en N et de zones ND en A sont quantitativement équivalents (35Ha).

Le transfert de zones NC en N reflète la volonté communale de préservation du réseau hydrographique et des continuités écologiques. Ces zones naturelles sont renforcées par des EBC.

Ce transfert a donc une incidence positive sur l'environnement.



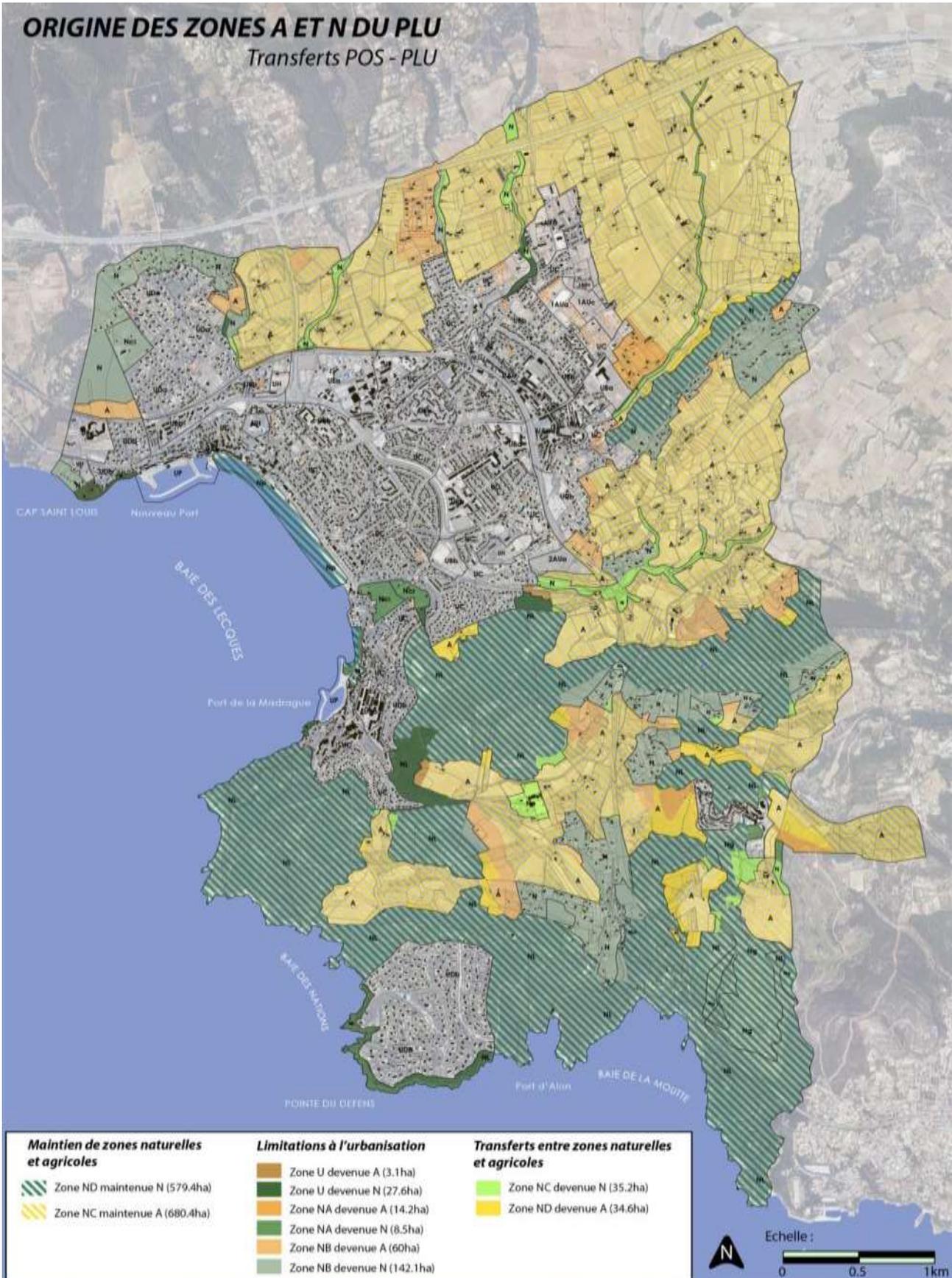
*Zone NC devenue N et création d'EBC*

La volonté de la commune de maintenir, de dynamiser, et de mettre en valeur l'agriculture, se traduit par le reclassement de zones ND en zone A. Il s'agit de secteurs situés essentiellement au sud à proximité des massifs boisés.

Ce travail de reclassement est issu notamment de la nécessité de faire correspondre le zonage à la réalité du terrain, afin d'optimiser l'exploitation agricole des terres.

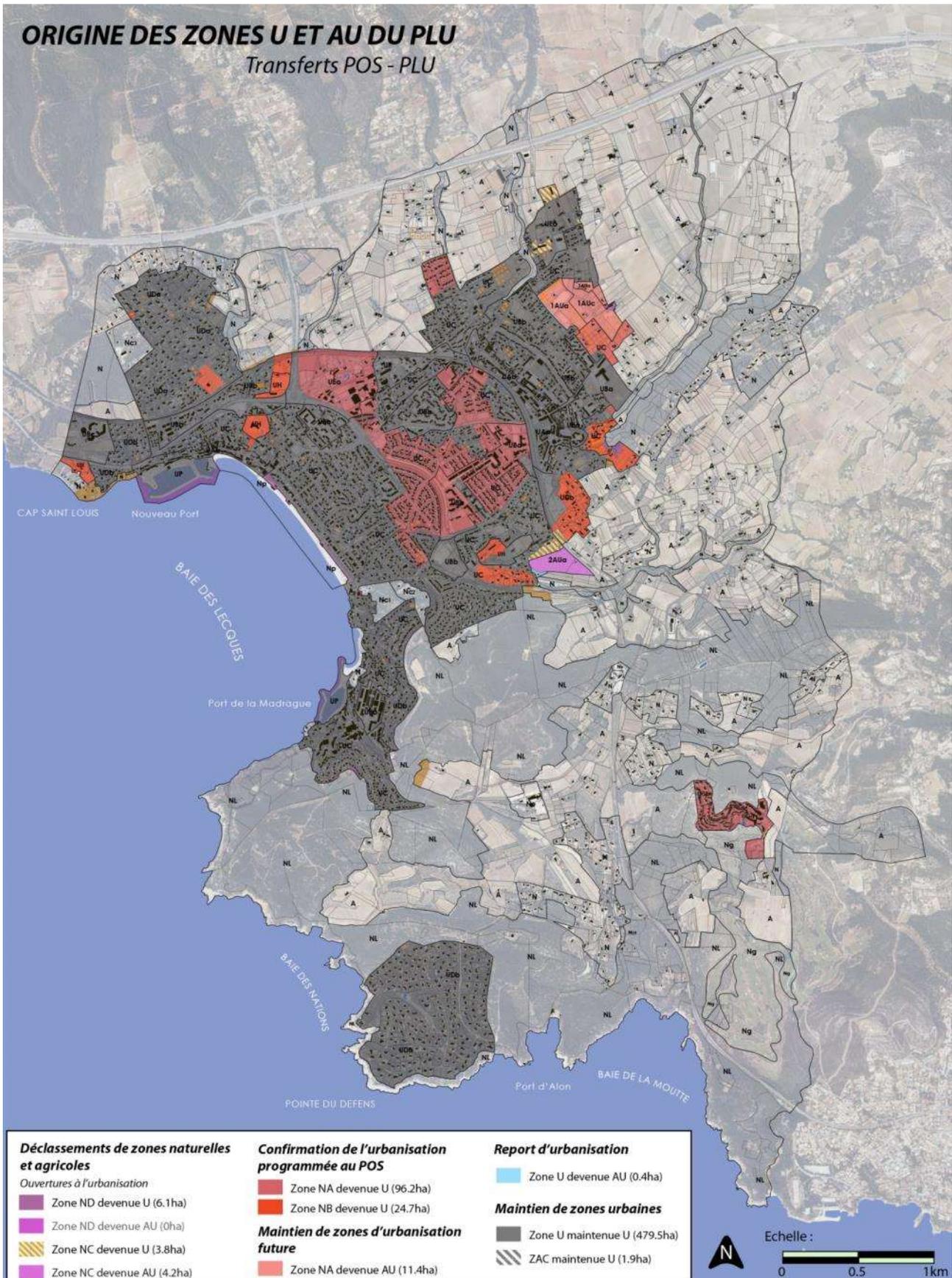
# ORIGINE DES ZONES A ET N DU PLU

## Transferts POS - PLU



# ORIGINE DES ZONES U ET AU DU PLU

Transferts POS - PLU



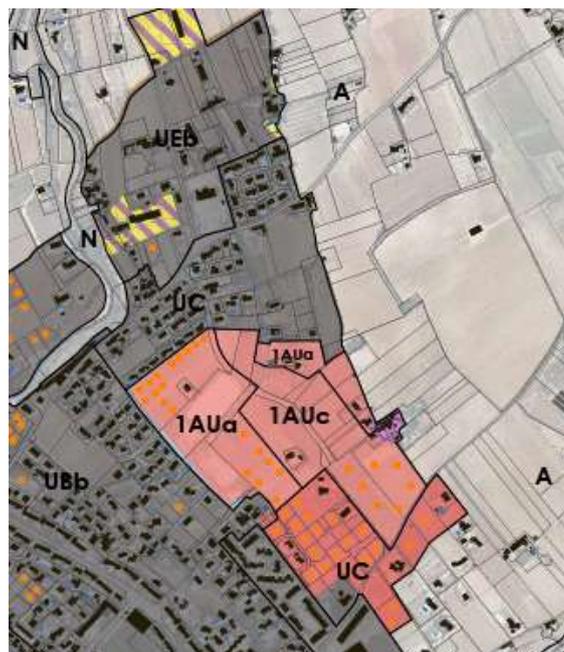
## VII. LES INCIDENCES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS

À l'issu de l'État Initial de l'Environnement et au regard du projet de zonage du PLU, plusieurs sites ont été identifiés comme étant susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Les caractéristiques de chacun d'entre eux sont présentées à la fin l'État Initial de l'Environnement.

Les sites susceptibles d'être touchés concernent des secteurs peu ou pas urbanisés et dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée à plus ou moins long terme ou qui constituent un changement de vocation de zone important. L'analyse qui suit propose d'apprécier les incidences positives ou négatives du projet de PLU sur les sites susceptibles d'être touchés.



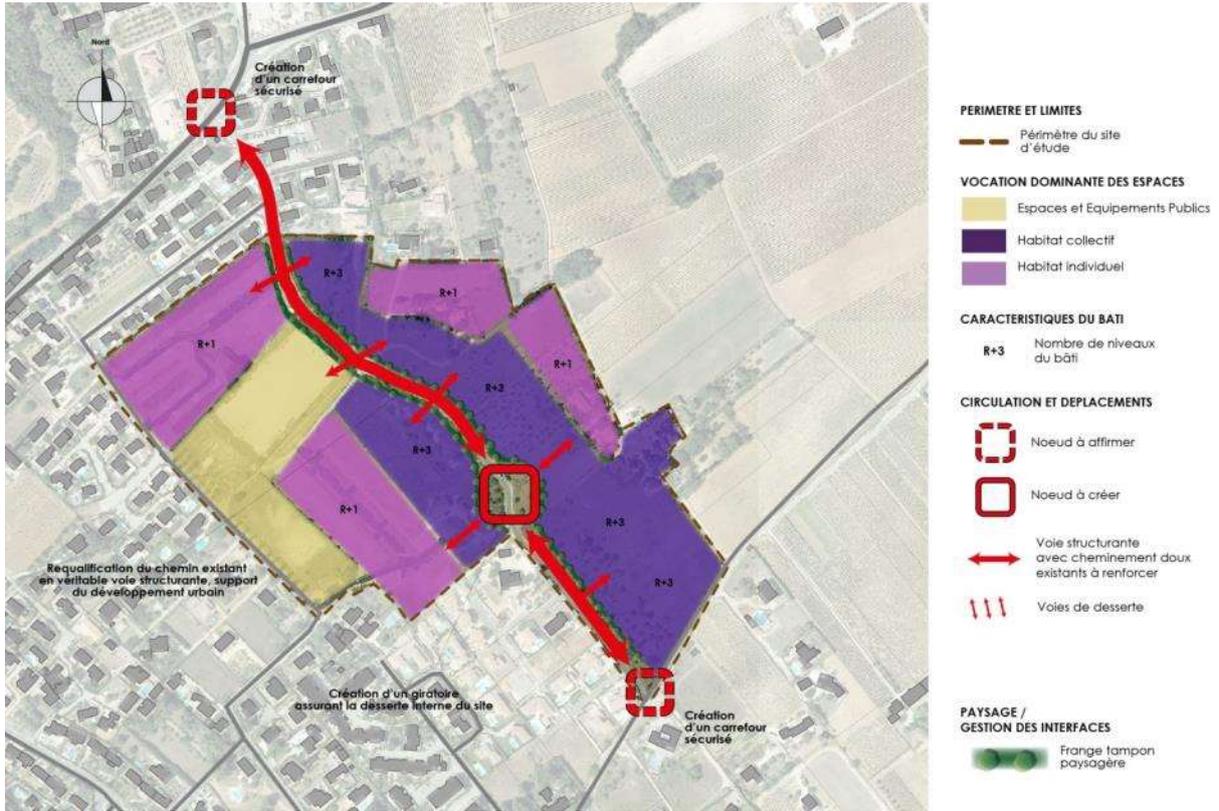
- La Miolane



- Zone NA devenue AU
- Zone NA devenue U
- Zone NC devenue U

<b>Sensibilité du site</b>	Faible
<b>Projet du PLU</b>	
<b>Transfert POS-PLU</b>	Passage de zone NC et NA en zone 1AUa /AUc / UC et U
<b>Vocation de la zone</b>	Accueil d'habitat collectif, d'habitat individuel et d'espaces et équipement publics
<b>Evaluation des incidences</b>	
<b>Sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques</b>	<p>La zone se situe à proximité d'un réservoir de trame jaune. Néanmoins le secteur est déjà fortement mité. L'enjeu écologique est faible à modéré (source Diag. Écologique EPF)</p> <p>Le secteur se situe à l'interface de zones déjà urbanisées et des vignobles.</p> <p>⇒ <b>Incidence très faible sur les continuités écologiques</b></p>
<b>Sur l'environnement paysager</b>	<p>Le secteur se situe sur une zone d'urbanisation diffuse.</p> <p>⇒ <b>Incidence faible sur les éléments paysagers</b></p>
<b>Sur les paysages agricoles</b>	<p>La zone est située sur un espace anciennement agricole aujourd'hui en friche.</p> <p>Cette incidence est toutefois à nuancer au regard des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces de friches sont cernés par des espaces bâtis sur trois fronts (ouest et nord) et du bâti isolé au sud ;</li> <li>- Les haies seront protégées dans les OAP.</li> </ul> <p>⇒ <b>Incidence faible sur le paysage agricole</b></p>
<b>Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles</b>	<p>⇒ <b>Artificialisation des sols et risques de ruissellement urbain</b></p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du site sera conditionnée par un raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées (règlement de la zone 1AU).</p>
<b>Sur les risques</b>	Incidence nulle
<b>Bilan</b>	<b>Incidences globales faibles</b>

L'urbanisation du secteur de la Miolane est conditionnée au respect de l'OAP suivante :



**PERIMETRE ET LIMITES**

— Périmètre du site d'étude

**VOCATION DOMINANTE DES ESPACES**

■ Espaces et Equipements Publics  
 ■ Habitat collectif  
 ■ Habitat individuel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

R+3 Nombre de niveaux du bâti

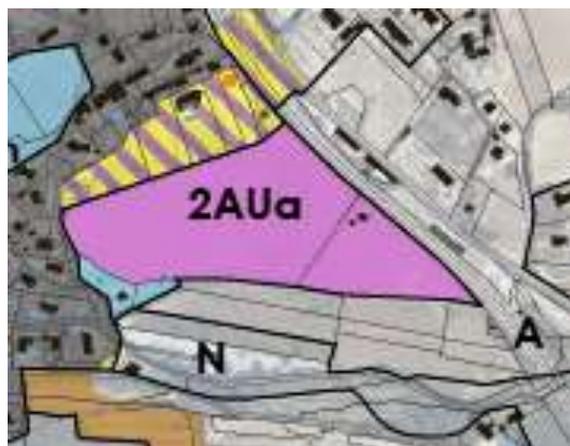
**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

□ Noeud à affirmer  
 □ Noeud à créer  
 → Cheminement doux existant à renforcer

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

■ Frange tampon paysagère

- Les Baumelles / Le pont des anges



**Déclassements de zones naturelles et agricoles**

Zone NC devenue U (3.8ha)

Zone NC devenue AU (4.2ha)

**Report d'urbanisation**

Zone U devenue AU (0.4ha)

<b>Sensibilité du site</b>	<b>Modérée</b>
<b>Projet du PLU</b>	
<b>Transfert POS-PLU</b>	Passage de zone NCx en zone 2AUa
<b>Vocation de la zone</b>	Accueil d'activités à long terme sur la zone 2AUa
<b>Evaluation des incidences</b>	
<b>Sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques</b>	<p>La zone se situe à proximité de la zone Natura 2000 « pointe de la Fauconière »</p> <p>Le secteur se situe à proximité d'un grand corridor terrestre suivant la ripisylve et le ruisseau de Saint-Côme et d'un secteur d'alignement ornemental mais il est aussi à l'interface de zones urbanisées à l'ouest. Cependant la zone ne s'étend pas sur les ripisylves au sud, celles-ci ne sont donc pas impactées directement.</p> <p><b>Incidence modérée sur les continuités écologiques</b></p>
<b>Sur l'environnement paysager</b>	<p>Le secteur se situe sur une zone agricole à proximité immédiate des zones urbanisées et de la voie ferrée. Ce secteur est déjà modifié.</p> <p>De plus, toute ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du P.L.U. et une étude d'impact analysant les aspects paysagers.</p> <p>⇒ <b>Incidence faible sur les éléments paysagers</b></p>
<b>Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles</b>	<p>⇒ <b>Artificialisation des sols et risques de ruissellement urbain</b></p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du site sera conditionnée par un raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées.</p>
<b>Sur les risques</b>	Incidence nulle
<b>Bilan</b>	<b>Incidences globales faibles</b>

- Le secteur des Cartelliers



**Maintien de zones urbaines**

■ Zone U maintenue U (479.5ha)

<b>Sensibilité du site</b>	<b>Modérée</b>
<b>Projet du PLU</b>	
<b>Transfert POS-PLU</b>	Passage de zone UC en zone UBb
<b>Vocation de la zone</b>	Accueil d'habitat ou d'équipement collectif à forte densité
<b>Evaluation des incidences</b>	
<b>Sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques</b>	<p>La zone est éloignée des périmètres de protection Znieff et Natura 2000 « pointe de la Fauconière »</p> <p>Le site est peu artificialisé (stade) et se situe à proximité d'un grand corridor terrestre suivant la ripisylve et le ruisseau de Saint-Côme et d'un secteur d'alignement ornemental.</p> <p>Néanmoins, le site est enclavé au sein des zones urbanisées de la commune limitant l'intérêt écologique de la zone. Les éléments naturels d'intérêts (ripisylves, haies arborées) sont localisés en bordure de site et seront à préserver.</p> <p><b>Incidence modérée sur les continuités écologiques</b></p>
<b>Sur l'environnement paysager</b>	<p>Le site se situe dans un secteur fortement anthropisé. Le site est bordé par des alignements arborés/arbustifs. Ceux-ci ne permettent aucune vue sur le celui-ci depuis l'extérieur.</p> <p>⇒ <b>Incidence faible sur les éléments paysagers</b></p>
<b>Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles</b>	<p>⇒ <b>Artificialisation des sols et risques de ruissellement urbain</b></p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du site sera conditionnée par un raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées, ainsi qu'à la réalisation des études hydrauliques nécessaires. La réalisation de bassin de rétention est nécessaire (cf. règlement)</p>
<b>Sur les risques</b>	Incidence nulle
<b>Bilan</b>	<b>Incidences globales faibles</b>

## VIII. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000

### 1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE, NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

#### a. UNE PRISE EN COMPTE ACCRUE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOMAINE DE L'URBANISME

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.121-1), que dans le Code de l'Environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La récente loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

#### b. LA PRISE EN COMPTE ET LE RESPECT DES OBJECTIFS DE CONSERVATION ASSIGNES PAR LE RESEAU EUROPEEN NATURA 2000

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

#### c. L'EVALUATION DES INCIDENCES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LES SITES NATURA 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après "Evaluation des incidences Natura 2000"»:

*1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »*

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

*« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.*

*I.-Le dossier comprend dans tous les cas :*

*1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);*

*2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)*

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...);

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...);

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

## 2. LA COMMUNE ET NATURA 2000

### a. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer couvre un territoire de 21 200 km<sup>2</sup> le long du littoral méditerranéen. Le milieu physique de la commune est marqué par une formation géologique complexe principalement composé de formations alluvionnaires provenant de l'érosion continentale, une hydrographie et une topographie importantes ainsi qu'un climat clément mais susceptible de produire d'importants événements à certaines périodes de l'année.

Le réseau hydrographique de Saint-Cyr-sur-Mer est principalement composé de vallons au débit intermittent au nord de la commune.

#### **Des secteurs de végétation au sud :**

La végétation de la commune est de type méditerranéen. Les espaces de végétation sont principalement situés au sud de la commune. La commune accueille aussi une flore halophile et halorésistante sur toute la partie côtière, de la pointe Grenier à la pointe des Engravières.

L'ensemble formé par les collines du Pigeonnier, de la Gâche, de Port d'Alon, de Roustagnon, de la Garduère, du Colle de Reyne, de Pibarnon, de l'Aoube, St Jean, l'île Rousse et les falaises du littoral Bandolais, offrent les caractéristiques d'un cap naturel et d'un espace boisé, support de richesses et de fonctionnalités écologiques reconnues. Ces espaces permettent une transition naturelle entre la baie de Bandol et la baie des Lecques, regroupent des formes géologiques remarquables (dune de sable à l'intérieur des terres) et présentent un intérêt historique et patrimonial (ancienne carrière de gypse)

Plusieurs espèces de mammifères sont présentes dans les espaces forestiers, dont la plupart appartient au gibier potentiel : sangliers, lièvres, lapins de Garenne, etc. D'autres mammifères, plus petits, tels que le campagnol, le mulot, le rat noir et le rat sumulot, la belette, la fouine, la souris domestique, le hérisson, le renard roux ou encore l'écureuil roux sont aussi sur le territoire communal.

Quelques espèces de reptiles peuvent être trouvées sur la commune et sont répandus sur le département : la tarente, le lézard vert.

Saint-Cyr sur Mer accueille également une avifaune commune (pigeon domestique et pigeon ramier, tourterelle turque et tourterelle des bois, merle noir, moineau, corneille, pie).

#### **Des secteurs agricoles au nord :**

Les secteurs agricoles (façade Nord et est de la commune) sont essentiellement occupés par l'activité viticole.

La commune possède une culture viticole ancrée sur son territoire. Elle fait pour autant l'objet d'une pression forte de l'urbanisation, comme l'ensemble des cultures agricoles. Sa caractéristique géomorphologique et la fragilisation des zones tampons augmentent les risques, notamment d'incendie.

#### **b. LE RESEAU NATURA 2000**

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

- **La directive « Oiseaux »** propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZSP).
- **La directive « Habitats »** établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat naturel, les espèces animales et espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de "prioritaires".

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des "sanctuaires de la nature" d'où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés.

Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

#### **🌀 Au titre de la Directive « Habitats », la commune de Saint-Cyr-sur-Mer fait l'objet d'un Site d'Importance Communautaire (SIC) « Baie de la Ciotat » qui impacte le littoral ouest de la commune**

Ce site s'étend sur la baie de la Ciotat à l'ouest de la commune de Saint-Cyr et englobe l'ensemble de la baie des Lecques en face de la commune. Ce SIC est entièrement inclus dans le domaine maritime.

L'élaboration du DOCOB n'a, pour le moment, pas encore été entamé.

La baie de La Ciotat et des Lecques constitue l'un des rares sites régionaux en mode relativement abrité de l'habitat d'intérêt européen " 1160\_Grandes criques et baies peu profondes " ainsi que des herbiers de posidonies en continuité avec la plage. Ces herbiers se développent jusqu'à l'isobathe -40 m environ.

Les fonds rocheux présentent également une grande diversité : importants éboulis, surplombs, concrétionnements coralligènes, champs de gorgones, grottes de grand intérêt.

🌀 Le DOCOB est actuellement en cours d'élaboration

#### **🌀 Au titre de la Directive « Habitats- Faune/Flore », la pointe Fauconière (FR9301609) : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) impacte l'ensemble boisé côtier au sud de la commune.**

La désignation du site a été arrêtée en février 2010, le document d'objectifs (DOCOB) a été approuvé par un arrêté préfectoral en date du 24 juin 2011. Il est désormais en phase d'animation.

La zone comprend 68% de milieux terrestres et 32 % de milieu marins.

Le site de la Pointe Fauconnière est caractérisé par la présence de plusieurs habitats naturels d'intérêt communautaire :

- Des falaises avec végétation des côtes méditerranéennes, influencées par les embruns et abritant le Statice nain, plante endémique et protégée,
- Une source calcaire pétrolière, habitat rare et prioritaire pour l'Europe,
- Un matorral à Genévrier turbiné, habitat ponctuel sur le site mais aux enjeux écologiques forts,
- Des pinèdes de Pins d'Alep marquées par le vent, accueillant la fameuse Violette sous-arbustive,
- Des pelouses sèches riches en orchidées dont certaines protégées,
- Une dune totalement atypique, située à l'intérieur des terres...

Le site accueille également une faune diversifiée avec entre autres des chauves-souris (chiroptères) menacées, comme le Minioptère de Schreibers.

### 3. LES SITES D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE

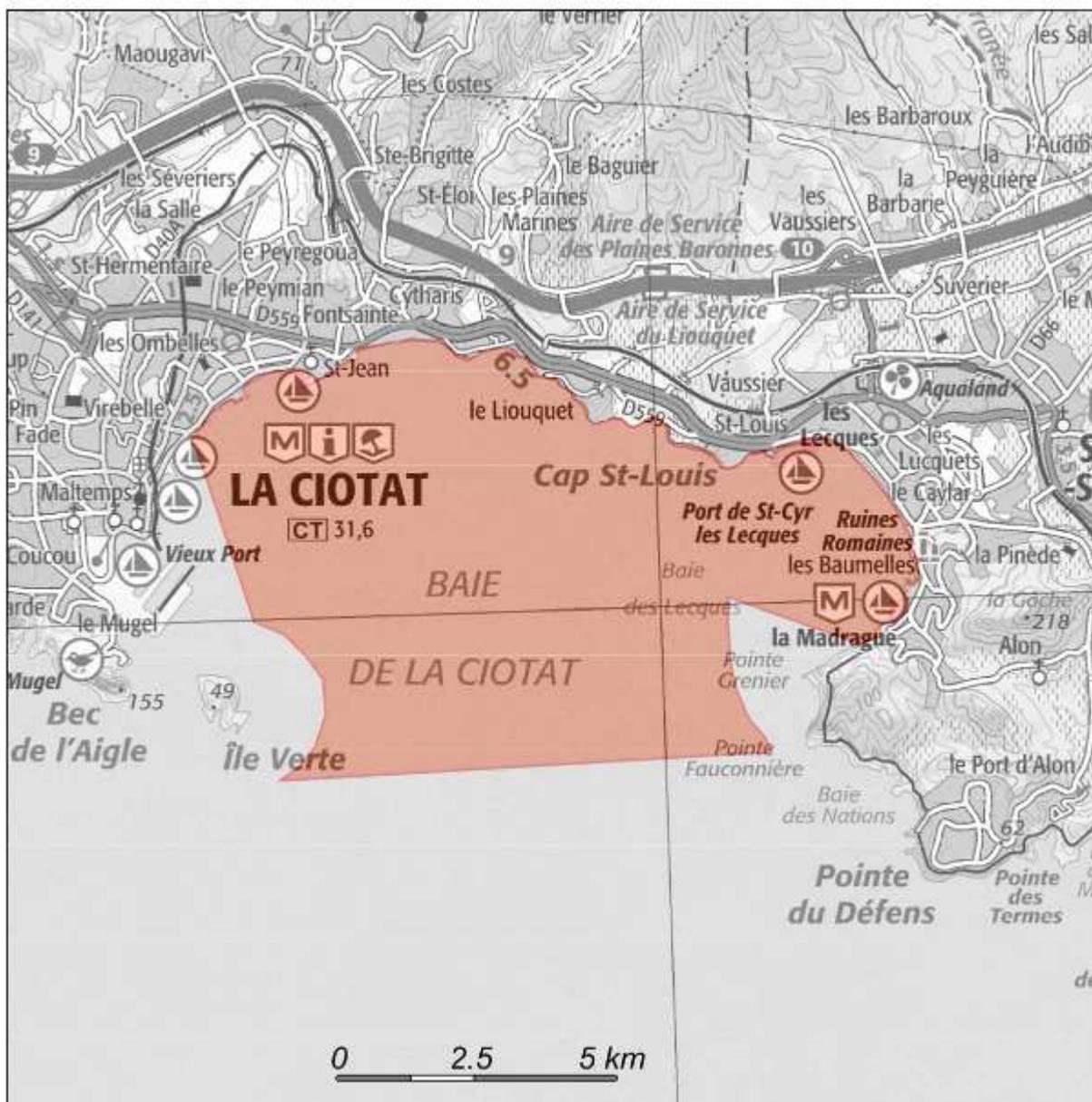
#### a. LE SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE (SIC) MARIN « BAIE DE LA CIOTAT »

La baie de La Ciotat et des Lecques constitue l'un des rares sites régionaux en mode relativement abrité de l'habitat " 1120 herbiers de posidonies ". Ces herbiers se développent jusqu'à l'isobathe -35 m environ.

Les fonds rocheux présentent également une grande diversité : importants éboulis, surplombs, concrétionnements coralligènes, champs de gorgones. Les basses températures (autour de 13°C toute l'année) et les phénomènes d'upwelling (remontée des eaux profondes sous l'effet du mistral) favorisent la présence d'espèces originales des plus grandes profondeurs. Le passage d'une faune pélagique riche (thons, liches) est à signaler.

FR9301998

**BAIE DE LA CIOTAT**



**Habitats de la zone**

Nom	Couverture	Superficie	Qualité	Représentativité	Conservation	Globale
1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	13,33%	234	Moyenne	Excellente	Bonne	Bonne
1120 - Herbiers de posidonies (Posidonion oceanicae) *	27,24%	478	Moyenne	Excellente	Bonne	Bonne
1140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	0,02%	0,37	Moyenne	Excellente	Moyenne	Significative
1170 - Récifs	2,17%	38	Moyenne	Excellente	Moyenne	Significative

### Menaces

La principale menace du site est la forte fréquentation touristique et de loisirs de l'ensemble du littoral mais aussi la présence de l'espèce invasive *Caulerpa racemosa* et la présence de mouillage forains qui impactent fortement l'herbier de posidonies.

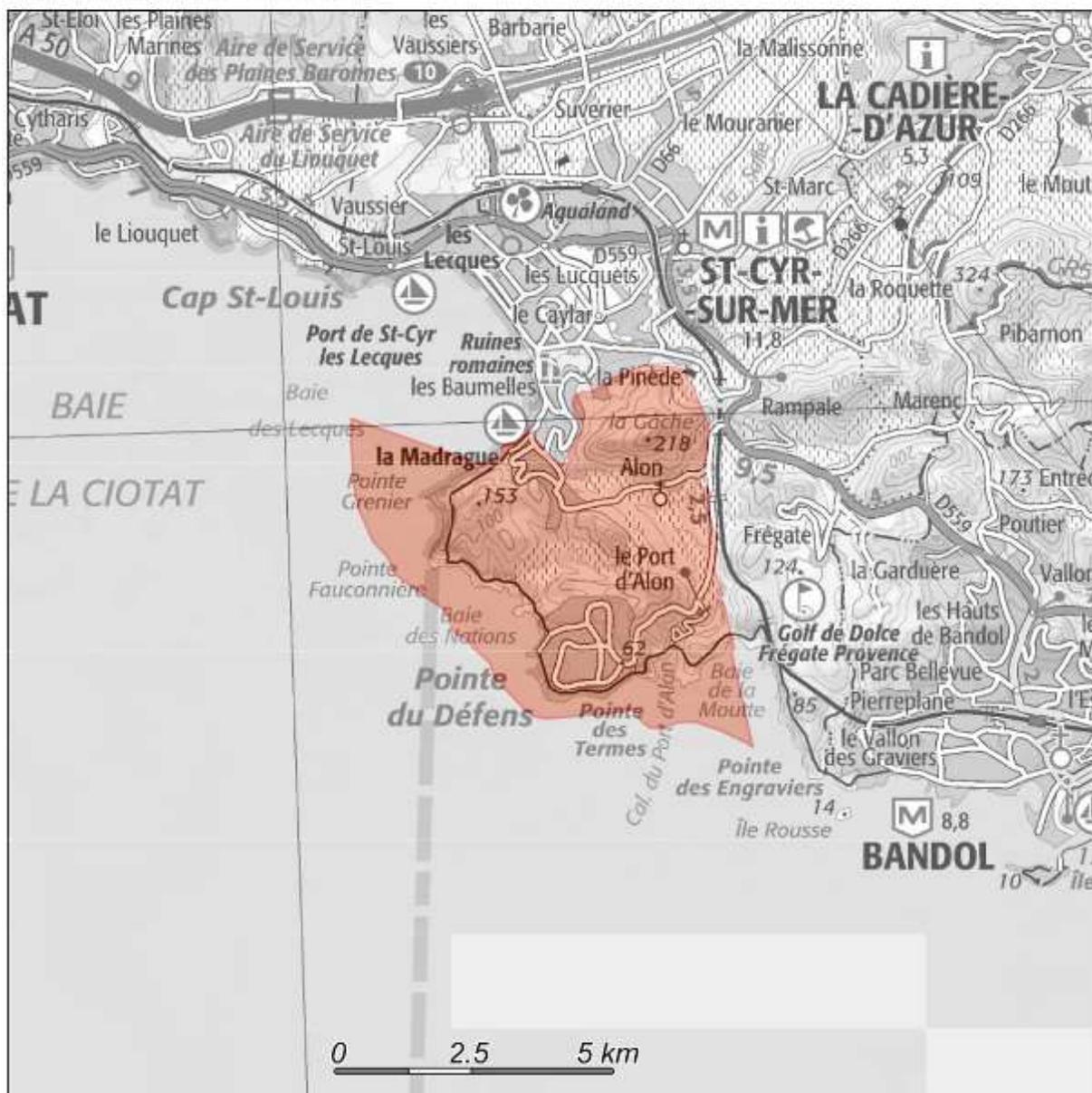
### Plan de gestion

Le Plan de gestion est actuellement en cours de réalisation.

### **b. LA ZSC DE LA POINTE DE LA FAUCONNIERE (FR9301609)**

**FR9301609**

#### **LA POINTE FAUCONNIERE**



Localisation de la ZSC de la pointe de la Fauconnière

- **Habitats de la zone Natura 2000**

Nom	Couverture	Superficie (ha)	Qualité	Représentativité	Conservation	Globale
1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	1,70%	13	Moyenne	Bonne	Excellente	Bonne
1120 - Herbiers de posidonies (Posidonium oceanicae) *	19,71%	151	Bonne	Excellente	Bonne	Excellente
1140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	0,13%	1	Médiocre	Significative	Bonne	Bonne
1170 - Récifs	5,35%	41	Moyenne	Excellente	Bonne	Bonne
1210 - Végétation annuelle des laissés de mer	0,01%	0,1	Médiocre	Bonne	Moyenne	Significative
1240 - Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec Limonium spp. endémiques	1,44%	11	Moyenne	Excellente	Bonne	Bonne
2210 - Dunes fixées du littoral du Crucianellion maritimae	0,04%	0,34	Moyenne	Excellente	Moyenne	Bonne
5210 - Matorrals arborescents à Juniperus spp.	0,06%	0,43	Moyenne	Significative	Bonne	Significative
6220 - Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea *	0,52%	4	Médiocre	Bonne	Bonne	Bonne
7220 - Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion) *	< 0.01%	0	Moyenne	Significative	Moyenne	Significative
8210 - Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	0,01%	0,1	Médiocre	Significative	Bonne	Significative

8310 - Grottes non exploitées par le tourisme	< 0.01%	0	Moyenne	Significative	Bonne	Significative
8330 - Grottes marines submergées ou semi-submergées	< 0.01%	0	Moyenne	Excellente	Excellente	Excellente
9340 - Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	10,18%	78	Moyenne	Bonne	Bonne	Bonne
9540 - Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	3,66%	28	Moyenne	Excellente	Bonne	Excellente

#### Menaces :

Situé entre deux zones d'habitation dense, le site est soumis à une très forte fréquentation, d'où une forte pression sur les milieux naturels.

Le maintien des herbiers de Posidonies et des groupements végétaux juxta-littoraux est aussi tributaire de la qualité des eaux marines et de la maîtrise de la fréquentation de la marine de plaisance.

Les herbiers de Posidonies sont également menacés par l'extension de l'espèce exogène *Caulerpa taxifolia*.

#### Etat de conservation :

Le site présente un état de conservation variable selon les types d'habitats :

- **Les forêts**, à savoir la pinède de Pins d'Alep et les Forêts de Chêne verts sont globalement en bon état de conservation. Elles représentent une superficie assez importante sur le site mais sont cependant menacées. Le matorral à Genévrier turbiné situé à proximité du sentier du littoral au niveau du lotissement de Port d'Alon au milieu des pins morphosés est quant à lui en état de conservation moyen, sujet à une forte fréquentation (proximité du sentier du littoral) et à une fermeture des milieux par le Pin d'Alep.
- **Les pelouses** sont en mauvais état de conservation, et présentent globalement un intérêt patrimonial moins important que les pelouses types décrites dans les cahiers d'habitat. On retrouve ces habitats en mosaïque avec les garrigues notamment sur les zones débroussaillées pour lutter contre le risque incendies. Leur richesse est moins importante que sur les pelouses pâturées observées sur d'autres sites.
- **Les zones rocheuses**, en zone littorale ou à l'intérieur des terres sont globalement dans un bon état de conservation. Elles sont soumises à de fortes menaces telles que l'érosion de la côte ou la forte fréquentation à proximité du sentier du littoral altérant la végétation notamment au niveau des calanques facilement accessibles (Port d'Alon).
- **Les zones dunaires**, qui ont l'originalité de ne pas être situées sur le littoral mais à l'intérieur des terres (d'une éolienne plaquée) sont quant à elle en mauvais état de conservation. Les habitats associés sont de faible superficie, avec peu d'espèces caractéristiques et en faible effectif. Elles sont d'autant plus menacées que le fonctionnement historique ayant permis l'apport de sable n'existe plus. Des mesures ont cependant été mises en place afin de limiter les problèmes d'érosion.

La partie marine du site présente une grande diversité d'habitats d'intérêt communautaire et une grande richesse patrimoniale.

La majorité des peuplements présents sont dans un état excellent de conservation. Seul l'habitat Herbier de posidonie, l'habitat élémentaire Coralligène et le détritique côtier ont un état de conservation jugé bon. Certain de ces habitats présentent en effet, de façon ponctuelle, des secteurs dégradés (par une dégradation

de la qualité de la masse d'eau, le mouillage ou la colonisation par l'espèce invasive *Caulerpa racemosa*). C'est le cas des zones proches de la côte, où se concentre la plaisance (Sud de la Madrague et calanque de port d'Alon), et de quelques points isolés qui rassemblent sur de petites surfaces les principaux habitats du site (herbier de posidonie, coralligène, roche infralittorale à algues photophiles et biocénoses des grottes semi-obscur) et une faune riche et exubérante (gorgones, divers espèces de poissons remarquables). Ces paysages sont généralement recherchés par les plongeurs et les pêcheurs.

La présence des espèces marines d'intérêt communautaire Tortue Caouanne et Grand Dauphin dans les eaux du site Natura 2000 est très rare. Depuis quelques années, des tortues (3 spécimens ces dix dernières années) ont été capturées dans des filets callés sur la zone Natura 2000. Néanmoins, les individus pêchés n'ont pas fait l'objet d'une identification précise du type d'espèce. La présence de certaines espèces en bout de chaîne alimentaire (prédateurs) comme le mérou ou le barracuda, indique la bonne qualité du milieu en termes de fonctionnalité.

Il faut noter enfin que les connaissances sur le milieu marin sont moins développées que sur le milieu terrestre et que de nouvelles espèces sont fréquemment découvertes. Les données sur la faune marine de la pointe Fauconnière seront vraisemblablement amenées à être enrichies dans les années à venir.

### **Analyse et hiérarchisation des enjeux de préservation**

#### *Enjeux transversaux liés à la conservation de l'ensemble des habitats et espèces*

Préalablement à la définition des objectifs de conservation, la stratégie conservatoire du site de la pointe fauconnière doit s'articuler autour de plusieurs points :

La maîtrise de la fréquentation terrestre et maritime, afin de la rendre compatible avec la conservation des habitats et des espèces. Le site de la Pointe Fauconnière est un territoire relativement bien préservé, et de fait particulièrement attractif. Les impacts anthropiques directement liés à cette fréquentation sont marqués (dégradation des habitats marins par mouillage, piétinement des habitats littoraux, prélèvement ou dérangement d'espèces...).

La poursuite d'une étroite concertation avec l'ensemble des usagers, afin de les associer étroitement à la mise en œuvre de la démarche Natura 2000. Ceci permettra de favoriser l'appropriation des mesures de gestion et de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux. Cette concertation passe inévitablement par des mesures de communication et de sensibilisation envers les usagers.

L'amélioration des connaissances relatives aux habitats et espèces d'intérêt communautaire, mais également aux habitats et espèces d'intérêt patrimonial.

La gestion du milieu terrestre :

- lutte contre le piétinement des habitats littoraux,
- contrôle des espèces envahissantes, lutte contre les feux de forêts, maintien d'une diversité de milieux ouverts par des mesures non traumatisantes pour les habitats et les espèces du site, régénération des peuplements forestiers, amélioration des conditions d'accueil pour les chiroptères

La gestion du milieu marin :

- désignation d'un gestionnaire sur le milieu marin doté de moyens de contrôle du respect des mesures de gestion maritimes, limitation du mouillage sur ancre dans les herbiers de posidonie, maîtrise du mouillage sur les sites de plongée sous marine, suivi de l'espèce envahissante *Caulerpa racemosa*,
- mise en place d'un balisage plus respectueux des fonds marins,
- suivi de la qualité des eaux,
- suivi de l'impact des rejets en mer de l'émissaire,
- élaboration d'un plan d'intervention contre les pollutions accidentelles (plan Infra-POLMAR),
- limitation de vitesse pour la navigation,
- surveillance de l'application des réglementations en vigueur,
- collaboration entre les pêcheurs et le futur animateur du site pour développer des pratiques de pêche durables.

*Enjeux concernant les espèces :*

Les populations de Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*) sont la seule espèce d'intérêt communautaire avec un enjeu de conservation fort. Concernant cette espèce, très peu de gîtes sont connus à ce jour. Nous savons qu'une menace importante pèse sur les gîtes cavernicoles (mines), notamment sur la zone étudiée. Au-delà des gîtes cavernicoles en régression, la dégradation des habitats de ce chiroptère représente une menace considérée comme forte.

Rappelons que l'étude de 2009 a porté principalement sur la recherche de gîtes d'espèces, et qu'un unique individu a été contacté.

L'évaluation est insuffisante et cette espèce mal connue nécessite des inventaires complémentaires.

Cependant, nous pouvons dire que le Minioptère de Schreibers, dont les populations seraient en régression, est une espèce à forte valeur patrimoniale sur laquelle pèsent de fortes menaces.

Les enjeux de conservation sont donc jugés « forts », et sont les suivants :

- Renforcer les populations des espèces de Chiroptères cavernicoles : Minioptère de Schreibers.
- Renforcer les populations des espèces de Chiroptères forestières (pour la chasse et/ou le gîte) : de nombreuses espèces annexe IV.

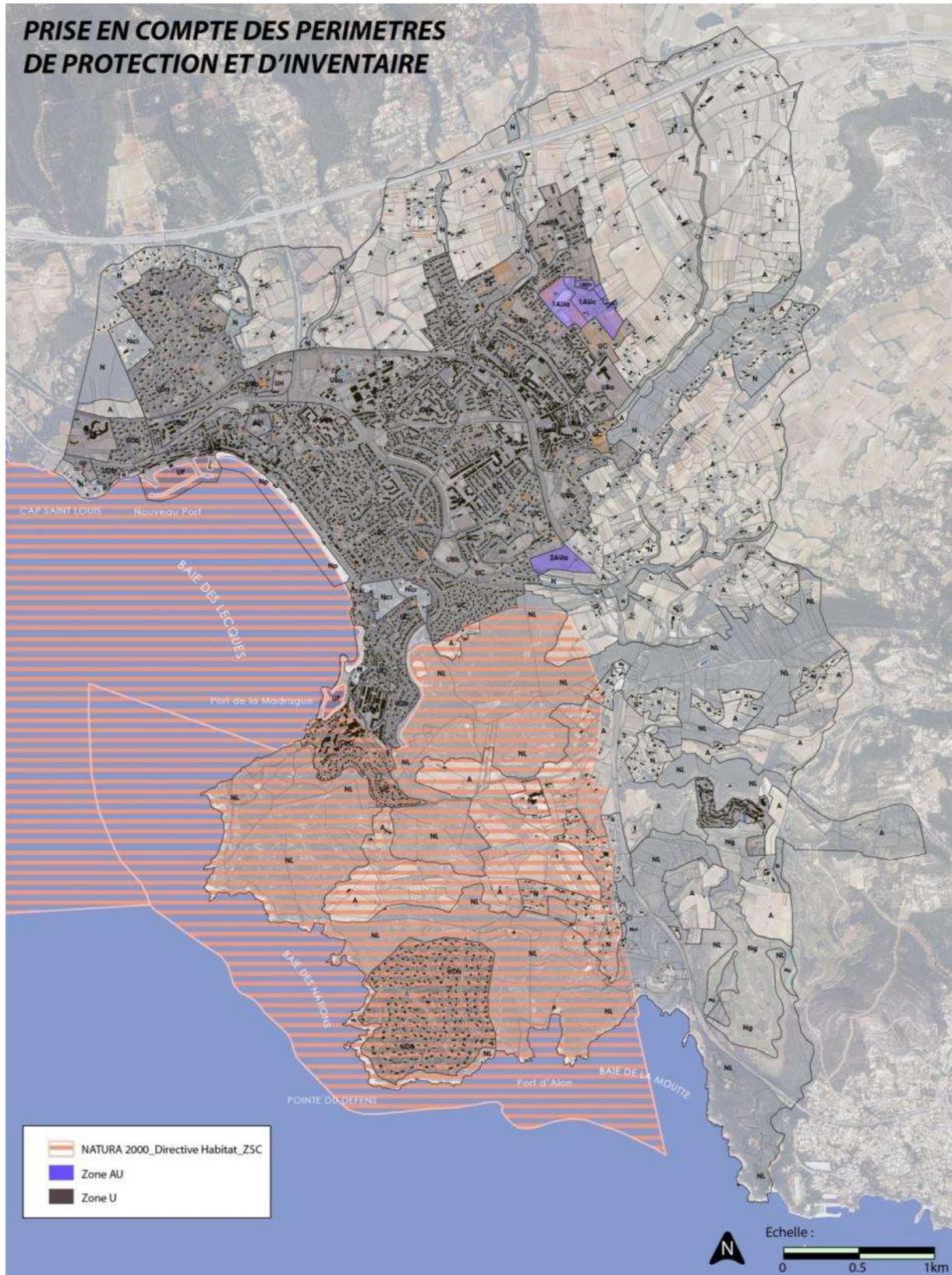
La conservation des espèces ou l'amélioration des conditions pour leur cycle vital se traduit par la conservation des habitats d'espèces (lieux de reproduction, chasse, nidification, etc.).

**Les objectifs de conservation retenus pour la gestion du site**

***Objectifs de gestion liés à la conservation des habitats et espèces :***

- Contrôler la qualité des eaux de ruissellement et celle des eaux souterraines ;
- Limiter les impacts de la fréquentation du site ;
- Améliorer les fonctionnalités écologiques du site pour les chauves-souris ;
- Empêcher la fermeture des milieux ouverts ;
- Eradiquer ou contenir le développement des espèces à caractère envahissant ;
- Lutter contre les feux de forêts ;
- Favoriser la régénération des peuplements forestiers ;
- Optimiser la fréquentation et les activités humaines du site ;
- Suivre et contenir le développement des espèces envahissantes ;

4. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000



a. LE PROJET DE PLU A L'INTERIEUR ET AUX ABORDS DU SITE ET SES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

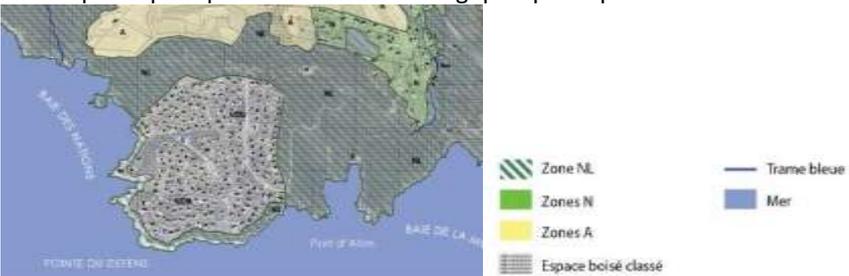
Les espaces classés U au sein des sites Natura 2000 sont des espaces aujourd'hui à caractère urbain. Sur ces secteurs, l'urbanisation existante (maisons individuelles) entraîne une fragmentation due notamment aux clôtures et à la fréquentation des sites. Le PLU n'entraîne pas de fragmentation supplémentaire sur ces secteurs car le règlement et le zonage ne permettent pas une extension de l'urbanisation, et à l'intérieur mêmes de ces espaces urbanisés, les potentialités de densification sont encadrées.

Les infrastructures portuaires et la fréquentation touristique peuvent potentiellement avoir des incidences sur le site Natura 2000. Pour autant, les activités et les infrastructures devront faire l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000 lors de leur autorisation au regard des projets développés.

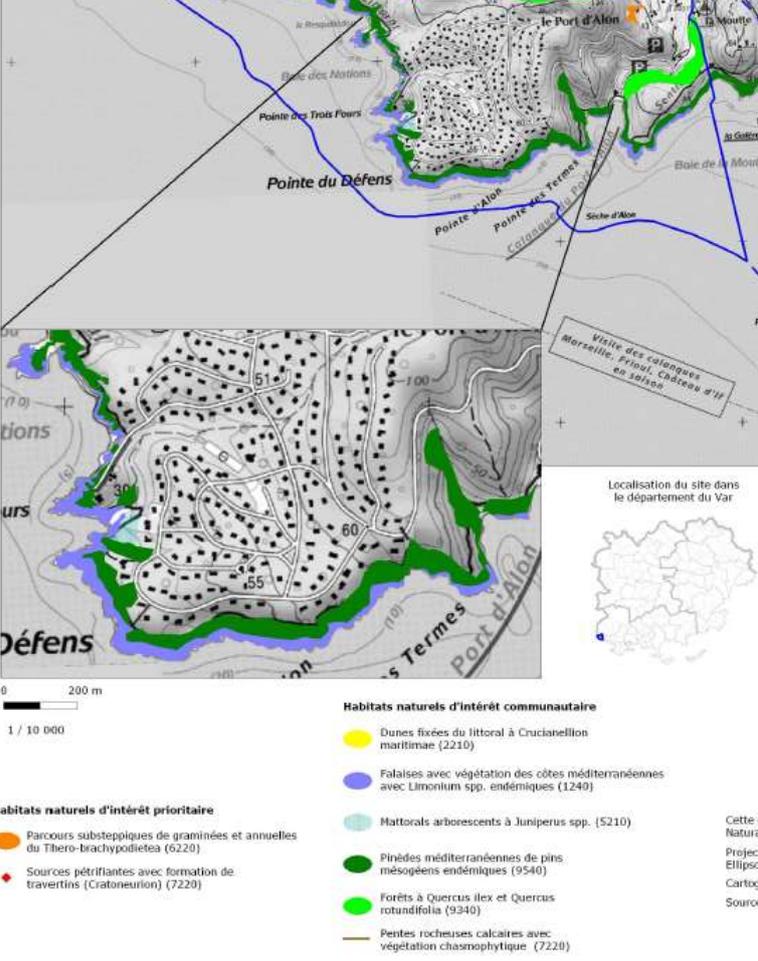
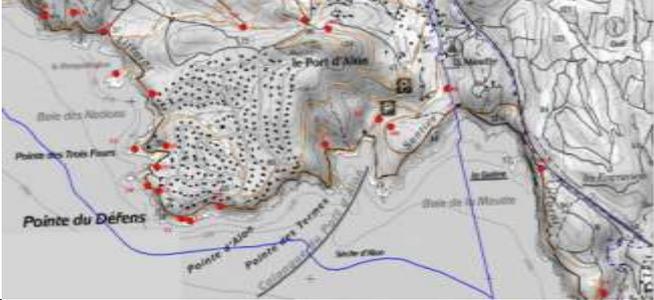
Concernant les secteurs de projets, les incidences sur la biodiversité semblent limitée par la localisation en milieu urbain de certaines zones AU ou encore sur des friches agricoles ne présentant pas d'habitats naturels remarquables.

- Port d'Alon



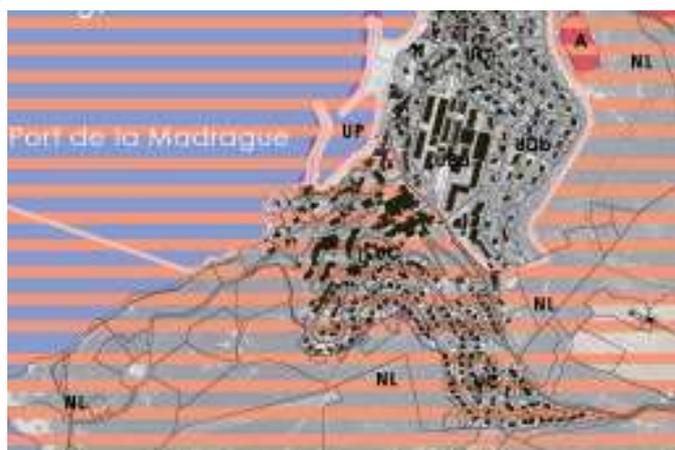
<b>Occupation du sol actuelle</b>	Tissu urbain lâche, Dominante pavillonnaire
<b>Distance des sites Natura 2000</b>	Inclus dans le site « Pointe de la fauconière »
<b>Principales évolutions du POS</b>	Le site de port d'Alon était entièrement classé en zone UEa
<b>Modification PLU</b>	Zones UDb
<b>Occupation et utilisation du sol interdites au PLU</b>	Constructions interdites destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricoles ou forestière.
<b>Situation au regard des réseaux écologiques</b>	Site ne participant pas à un corridor écologique spécifique 

Extrait de la trame verte et bleue appliquée au P.L.U.

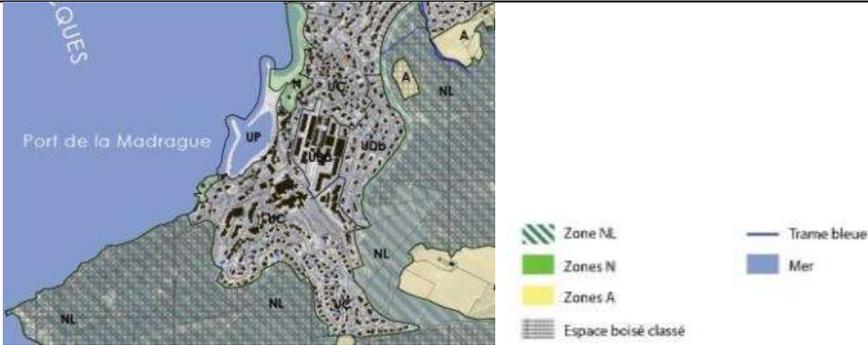
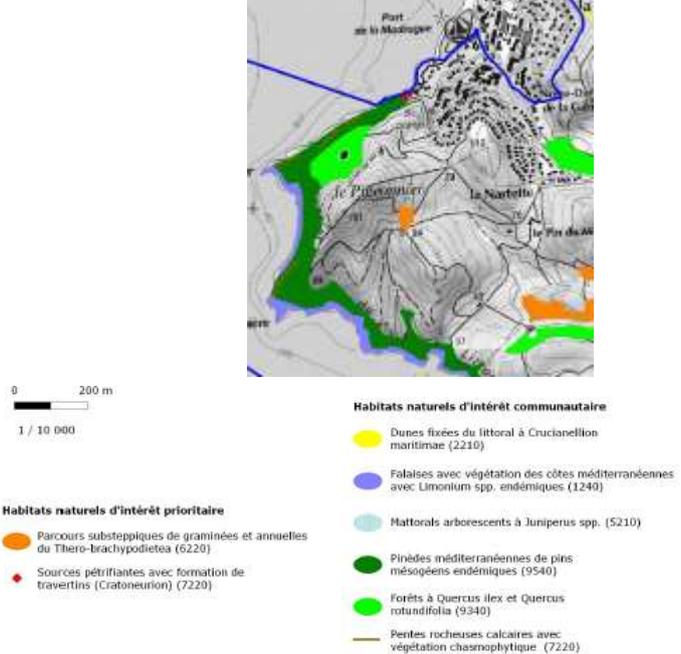
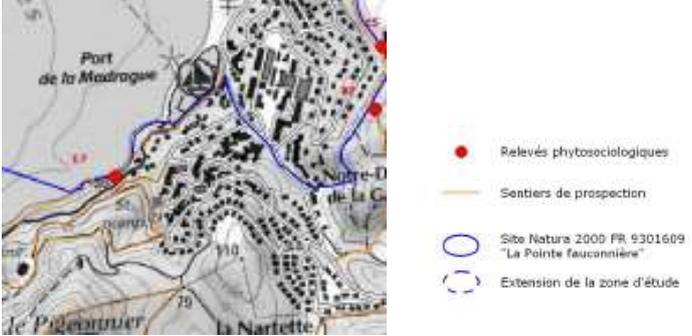
<p><b>Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels</b></p>	<p>Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec <i>Limonium spp.</i> Endémiques et - Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique à proximité immédiate à forte valeur écologique</p> <p>Zones Urbanisées incluses dans des habitats de type : - Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i> et Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques</p>
	 <p><b>Habitats naturels d'intérêt prioritaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcours substeppeux de graminées et annuelles du Thero-brachypodietea (6220)</li> <li>Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion) (7220)</li> </ul> <p><b>Habitats naturels d'intérêt communautaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dunes fixées du littoral à <i>Crucianellion maritima</i> (2210)</li> <li>Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec <i>Limonium spp.</i> endémiques (1240)</li> <li>Matorrals arborescents à <i>Juniperus spp.</i> (5210)</li> <li>Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques (9540)</li> <li>Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i> (9340)</li> <li>Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique (7220)</li> </ul> <p>Localisation du site dans le département du Var</p>
<p><b>Situation au regard de la flore patrimoniale</b></p>	<p>Les relevés de flore patrimoniales dans le cadre du DOCOB n'ont pas été réalisés dans cette zone.</p> 
<p><b>Situation au regard de la faune patrimoniale</b></p>	<p>La faune et plus particulièrement l'avifaune et les chiroptères entourant ces zones constructibles sont susceptibles d'utiliser l'ensemble des zones déjà construites comme zone de chasse ou de reproduction.</p>
<p><b>Evaluation des effets indirects</b></p>	<p>La zone Natura 2000 « la Pointe Fauconnière » englobe les zones urbanisées UDb de ce secteur. Il s'agit d'un secteur sensible vis-à-vis du site Natura 2000. Une urbanisation massive de ce secteur peut avoir de nombreux effets sur la faune et la flore du secteur. De plus, une mauvaise gestion des effluents peut</p>

	avoir une incidence sur la partie marine de la zone « la Pointe Fauconnière » et plus largement « la baie de la Ciotat ».
<b>Mesures</b>	<p>L'urbanisation de ce secteur sera limitée. En effet, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales ne peut excéder 15 % dans les secteurs UDb. De plus, le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 50 % de la superficie totale du terrain dans le secteur UDb. Ces mesures permettent de limiter l'urbanisation sur ce secteur et ainsi de protéger les habitats d'intérêt communautaire à proximité immédiate.</p> <p>De plus, des secteurs d'EBC ont été ajoutés sur les franges ouest et sud de la zone permettant de renforcer la protection de l'interface falaise / zone urbanisée.</p> <p>Enfin, toute construction devra être raccordée au réseau communal si celui-ci est existant. Sinon la construction devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif en conformité avec les recommandations du SPANC communal.</p>
<b>Conclusion</b>	L'ajout d'EBC et l'instauration d'un coefficient d'espace libre et d'emprise au sol strict renforcent le niveau de protection sur ces parcelles déjà urbanisées utilisées.
<b>Incidence</b>	<b>Incidence positive sur la zone « Pointe de la Fauconnière »</b>

- **La Madrague**

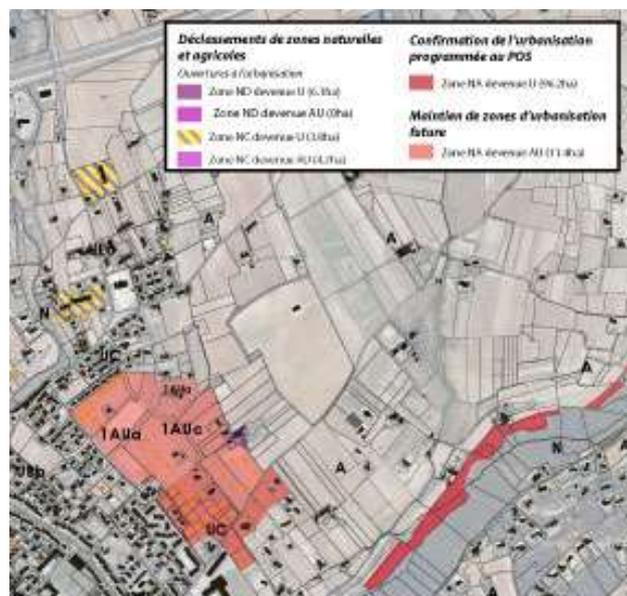


<b>Occupation du sol actuelle</b>	Tissu urbain lâche, Dominante pavillonnaire
<b>Distance des sites Natura 2000</b>	Inclus dans le site « Pointe de la fauconnière »
<b>Principales évolutions du POS</b>	Le site de la Madrague était entièrement classé en zone UE
<b>Modification PLU</b>	Zones UC
<b>Occupation et utilisation du sol interdites au PLU</b>	Constructions interdites destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricoles ou forestière.
<b>Situation au regard des réseaux écologiques</b>	Site ne participant pas à un corridor écologique spécifique

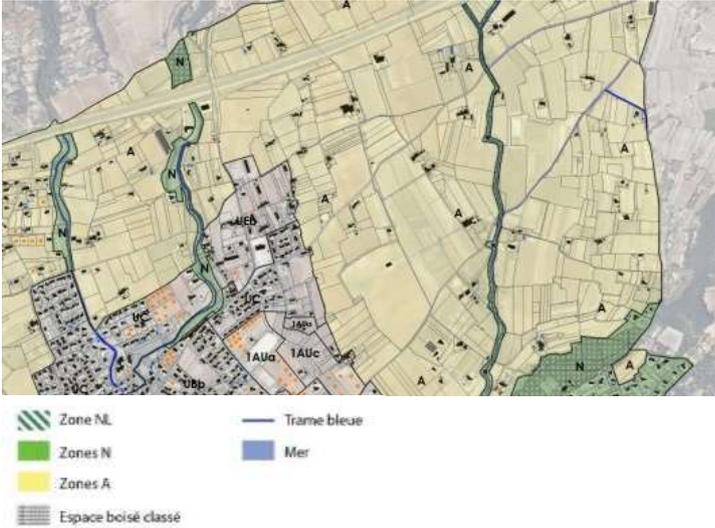
	 <p>Extrait de la trame verte et bleue appliquée au P.L.U.</p>
<p><b>Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels</b></p>	<p>Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec <i>Limonium spp.</i> Endémiques et - Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique à proximité immédiate à forte valeur écologique</p> <p>Zones Urbanisées incluses dans des habitats de type : - Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i> et Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques.</p>  <p><b>Habitats naturels d'intérêt prioritaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcours subalpins de graminées et annuelles du Théro-brachypodieta (5220)</li> <li>Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion) (7220)</li> </ul> <p><b>Habitats naturels d'intérêt communautaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dunes fixes du littoral à <i>Crucianellion maritimae</i> (2210)</li> <li>Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec <i>Limonium spp.</i> endémiques (1240)</li> <li>Matorrals arborescents à <i>Juniperus spp.</i> (5210)</li> <li>Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques (9540)</li> <li>Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i> (9340)</li> <li>Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique (7220)</li> </ul> <p>Cette « Natura Project Ellipso Cartog Source</p>
<p><b>Situation au regard de la flore patrimoniale</b></p>	<p>Les relevées de flore patrimoniales dans le cadre du DOCOB n'ont pas été réalisés dans cette zone. Les relevées étant situés à proximité.</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Relevés phytosociologiques</li> <li>Sentiers de prospection</li> <li>Site Natura 2000 FR 9301609 "La Pointe fauconnière"</li> <li>Extension de la zone d'étude</li> </ul>
<p><b>Situation au regard de la faune patrimoniale</b></p>	<p>La faune et plus particulièrement l'avifaune et les chiroptères entourant ces zones constructibles sont susceptibles d'utiliser l'ensemble des zones déjà construites comme zone de chasse ou de reproduction.</p>

<b>Evaluation des effets indirects</b>	La zone Natura 2000 « la Pointe Fauconnière » englobe les zones urbanisées UC de ce secteur. Il s'agit d'un secteur sensible vis-à-vis du site Natura 2000. Une urbanisation massive de ce secteur peut avoir de nombreux effets sur la faune et la flore du secteur. De plus, une mauvaise gestion des effluents peut avoir une incidence sur la partie marine de la zone « la Pointe Fauconnière » et plus largement « la baie de la Ciotat ».
<b>Mesures</b>	L'urbanisation de ce secteur sera limitée. En effet, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales ne peut excéder 50 % dans les secteurs UC. De plus, le coefficient d'espace vert doit être supérieur à 30 % de la superficie totale du terrain dans le secteur UC. Ces mesures permettent de limiter l'urbanisation sur ce secteur et ainsi de protéger les habitats d'intérêt communautaire à proximité immédiate.  Enfin, toute construction devra être raccordée au réseau communal si celui-ci est existant. Sinon la construction devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif en conformité avec les recommandations du SPANC intercommunal.
<b>Conclusion</b>	Les mesures prise afin de limiter la densification sur le secteur de la Madrague permettent de neutraliser les incidences sur ce secteur.
<b>Incidence</b>	<b>Incidence neutre sur la zone « Pointe de la Fauconnière »</b>

- **La Miolane**



<b>Occupation du sol actuelle</b>	Zones agricoles, Bâti nouvellement créer (permis approuvé)
<b>Distance avec le site Natura 2000</b>	2,194 km
<b>Principales évolutions du POS</b>	Zone NA au sud et deux zones NC au nord de la zone
<b>Modification PLU</b>	Deux zones UEb Zones AUa

<p><b>Occupation et utilisation du sol interdites au PLU</b></p>	<p>Zones UEb : Constructions interdites destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricoles ou forestière.</p> <p>Zone AUa : Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception des constructions à destination d'habitat sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées ou en bande et exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements ou autre) et à condition que 30 % au minimum des logements construits entrent dans la catégorie des logements dits sociaux.</p>
<p><b>Situation au regard des réseaux écologiques</b></p>	<p>L'ensemble des zones ne sont pas compris dans les zones agricoles. Une zone U est située à proximité d'un vallon.</p> 
<p><b>Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels</b></p>	<p>Les zones concernées sont essentiellement recouvertes de zones agricoles très anthropisées. Elles ne comprennent pas d'habitats patrimoniaux référencés dans les zones Natura 2000 « Pointe de la fauconière » et « Baie de la Ciotat ».</p>
<p><b>Situation au regard de la flore patrimoniale</b></p>	<p>Les zones concernées sont essentiellement recouvertes de zones agricoles très anthropisées. Elles ne comprennent pas de flore patrimoniale dans les zones Natura 2000 « Pointe de la fauconière » et « Baie de la Ciotat ».</p>
<p><b>Situation au regard de la faune patrimoniale</b></p>	<p>Pas d'incidence significative sur les chiroptères en raison de l'absence de zones humides et de massifs forestiers, des habitats privilégiés pour ces espèces.</p>
<p><b>Evaluation des effets indirects</b></p>	<p>L'urbanisation de ce secteur ne constitue pas une menace pour la préservation des habitats et espèces d'intérêts communautaire et patrimonial identifiés dans le SIC.</p> <p>La réalisation de nouveaux logements va entrainer la production d'effluents.</p>
<p><b>Mesures</b></p>	<p>Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.</p>
<p><b>Conclusion</b></p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation a une incidence neutre sur les zones Natura 2000 « Pointe de la Fauconière » et « Baie de la Ciotat »</p>
<p><b>Incidence</b></p>	<p><b>Incidence neutre</b></p>

- **Secteur de la Recense / Le pont des anges**



<b>Occupation du sol actuelle</b>	Zones agricoles avec présence de boisements interstitiels
<b>Distance avec le site Natura 2000</b>	200 m avec le site « Pointe de la Fauconnière »
<b>Principales évolutions du POS</b>	Zone NC
<b>Modification PLU</b>	Zones 2AUa et Zones U
<b>Occupation et utilisation du sol interdites au PLU</b>	<p>Zone 2AUa : Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du P.L.U. à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup>,</li> <li>- que le projet (extension + existant) n'excède pas un total de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.</li> </ul>
<b>Situation au regard des réseaux écologiques</b>	<p>Située à l'interface ville/nature, la zone est à proximité de la zone de la Pointe de la Fauconnière. De plus, le ruisseau de St-Côme et sa ripisylve longe le sud de la zone 2AUa. Ce secteur se situe à proximité d'espaces naturels qui disposent d'une certaine richesse écologique.</p>

	Néanmoins, ces parcelles sont modifiées par l'homme et se situent à proximité de la voie ferrée : élément fragmentant du territoire.
<b>Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels</b>	<p>Cette zone comprend des espaces agricoles, avec des boisements assez importants à caractère naturel. Les parcelles sont occupées par des terrains de pinèdes méditerranéennes et quelques boisements clairsemés, ceux-ci sont tout de même impactées par une activité agricole passée.</p>  <p><i>Parcelles concernées par les zones 2AUa</i></p>
<b>Situation au regard de la flore patrimoniale</b>	Aucun inventaire réalisé à ce jour
<b>Situation au regard de la faune patrimoniale</b>	Le site se situe à proximité de ripisylves et de la zone Natura 2000 de la pointe de la Fauconnière. Au vue des boisements présents sur le site, et de la proximité avec la zone Natura 2000 pointe de la fauconnière. Ce secteur peut être une zone refuge de l'avifaune et des chiroptères.
<b>Evaluation des effets indirects</b>	La réalisation de nouveaux logements peut entraîner la production d'effluents impactant la zone de la baie de la Ciotat.
<b>Mesures</b>	<p>Dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation, celle-ci devra s'effectuer via une modification du P.L.U. (ou d'une révision au-delà d'un délai de 9 ans à compter de l'approbation du PLU), il sera alors nécessaire de prendre en compte les boisements refuges de l'avifaune et des chiroptères pour toute ouverture.</p> <p>Par ailleurs l'aménagement sera soumis à une évaluation d'incidence Natura 2000 et une étude d'impact</p> <p>La délimitation de la zone 2AUa préserve le ruisseau de St-Côme et sa ripisylve. Toute constructions devra être raccordée au réseau Cette zone de construction n'impactera pas le ruisseau en aval.</p>
<b>Conclusion</b>	Toute ouverture à l'urbanisation nécessitera une prise en compte des boisements
<b>Incidence</b>	<b>Incidence neutre</b>

Au regard des éléments précédemment exposés, l'incidence globale du projet de PLU de la Ville de Saint-Cyr sur le réseau Natura 2000 est évaluée comme non significative.

## **PARTIE 6 / INDICATEURS DE SUIVI**

---

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, ...).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en oeuvre tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délais de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le territoire du PLU ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Thèmes	Indicateurs	Sources
<b>Protection et valorisation du paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création des liaisons douces prévues au document graphique ;</li> <li>Suivi des créations d'espaces verts ou par l'intermédiaire du règlement.</li> </ul>	<i>Commune</i> <i>Suivi des projets urbains</i>
<b>Ressource en eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Documents de gestion ;</li> <li>Etat des masses d'eau qualité des cours d'eau.</li> </ul>	<i>Agence de l'eau</i>
<b>Assainissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées</li> </ul>	<i>fermier</i>
<b>Occupation du sol et consommation d'espace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi de la consommation d'espace et superficie des zones après modifications du PLU</li> </ul>	<i>Commune</i>
<b>Biodiversité et mesures de protection</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surface d'espaces intégrant une ZNIEFF</li> <li>Surface d'espaces intégrant un site Natura 2000</li> <li>Surface d'Espaces Boisés Classés</li> <li>Action de valorisation de la biodiversité</li> <li>Action de régulation de la fréquentation des sites Natura 2000</li> <li>Permis déposés comportant une étude d'incidence Natura 2000</li> <li>Création/maintien d'alignements arborés</li> <li>Nombre d'inventaires Faune Flore réalisés et espèces protégées découvertes</li> </ul>	<i>DREAL PACA</i>
<b>Production de déchets de collecte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tonnage des déchets pas habitants</li> </ul>	<i>CASSB</i>

## **PARTIE 7/ RESUME NON TECHNIQUE**

---

# I. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## 1. UNE DEMOGRAPHIE LIEE A L'HELIOTROPISME ET A LA CONURBATION MARSEILLE TOULON

La croissance démographique de Saint-Cyr marque aujourd'hui le pas pour différentes raisons : absence de foncier, règles d'urbanisme.... Ces contraintes ne doivent pas pour autant brider toute velléité de développement démographique. Un tel scénario pourrait assombrir le rayonnement intercommunal de St Cyr-sur-Mer. Ce développement doit être modéré et conforme aux objectifs du PLH et du SCOT, afin de préserver les grands équilibres communaux.

Saint-Cyr-sur-Mer est une commune attractive pour les populations actives. Elle reste plutôt plus jeune dans un contexte territorial vieillissant. Le nombre de personnes âgées continue cependant de s'accroître progressivement. La proportion des seniors va vraisemblablement continuer à s'accroître. Il convient d'anticiper les éventuels besoins en matière d'équipement médical, au plan quantitatif et en termes de répartition sur le territoire.

Bien que la taille des ménages se soit relativement stabilisée durant la dernière décennie, le vieillissement progressif de la population impliquera notamment dans les années à venir une poursuite de la diminution observée depuis 1968. Le phénomène de desserrement des ménages doit être accompagné et anticipé par des mesures concrètes, notamment en matière d'offre de logement. Le PLU doit accompagner les démarches de PLH en matière d'adéquation du parc immobilier au nombre croissant de ménages.

Malgré un tassement des revenus à Saint-Cyr-sur-Mer qui se rapprochent de ceux du territoire du Var, le revenu moyen annuel demeure nettement supérieur aux moyennes nationales. De réelles disparités de revenus existent toutefois au sein de la commune. La production de logements accessibles, notamment de logements sociaux est donc un enjeu majeur de ce Plan Local d'Urbanisme.

## 2. UN PARC DE LOGEMENT MARQUE PAR UNE FORTE DUALITE RESIDENCES PRINCIPALES/SECONDAIRES

Le PLU peut contribuer à la réalisation des objectifs du PLH notamment par la mise en œuvre de Servitudes de Mixité Sociale et par un repérage des espaces d'enjeux à vocation d'habitat.

La répartition résidences principales / secondaires est un paramètre sur lequel il est difficile d'intervenir. Un PLU ne peut en effet empêcher la mutation de résidences principales en résidences secondaires et inversement puisqu'elles relèvent du marché libre. En revanche, si tel est son objectif, le PLU, dans la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, peut contribuer à la production de résidences principales à condition qu'elles relèvent du marché des logements aidés.

La commune possède une forte attractivité dont témoigne la faible mobilité résidentielle. Cependant, l'accessibilité de l'offre en logements doit être améliorée afin de ne pas développer une population captive de son habitation. Le développement de l'offre locative et de l'accession aidée est un enjeu majeur du PLU.

La commune doit faire face simultanément à une demande résidentielle constante et à une diminution du nombre de construction liée à un contexte réglementaire contraint. L'adéquation entre demande et besoin est une priorité pour le nouveau PLU. Le développement d'une offre en logement adaptée repose sur une stratégie de développement résidentiel adéquat qui passe par une urbanisation en continuité du tissu existant et l'exploitation des possibilités de renouvellement urbain (évolution des règles d'urbanisme dans certains secteurs) ou d'investissement des dents creuses.

Alors que la taille des ménages se réduit durant ces dernières décennies, le nombre de pièces par logements, appartement ou maison, reste élevé. Malgré une pression foncière importante, les maisons restent le mode d'habitat privilégié, loin devant les appartements. Une telle tendance est contraire à la logique de

diversification des formes urbaines et contraire aux objectifs de densité qui prévalent dans le SCoT, compte tenu de la raréfaction des ressources foncières.

### **3. UNE ECONOMIE DYNAMIQUE**

La commune reste une commune active, dont le taux de chômage se rapproche des moyennes nationales. Une grande majorité des actifs travaillent à proximité, mais le plus souvent dans une commune autre que Saint-Cyr-sur-Mer. Les déplacements sont essentiellement effectués en voiture, faute d'une offre diversifiée suffisante. L'attractivité de la commune est un atout à maintenir, tout en développant un service de transports en commun adapté aux caractéristiques de déplacements pendulaires en direction des pôles d'emploi les plus proches.

Le nombre croissant d'actifs résidant à Saint-Cyr-sur-Mer témoigne de l'attractivité de la commune et permet un développement des activités dites de « proximité ». Toutefois, les conditions d'accès au logement et au foncier privilégient en premier lieu l'installation des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles, au détriment des CSP moins favorisés. Le maintien d'une certaine adéquation entre les profils des emplois communaux et les profils des CSP résidentes dans la commune semble primordial afin de mettre en place un développement pérenne sur le long terme en termes d'économie et de mobilité.

Bien que le nombre d'activités a largement régressé, l'agriculture reste néanmoins une force vive de l'économie locale et un élément essentiel de son paysage. Plus spécifiquement, l'agriculture maraîchère est en plein essor et la bonne santé du secteur viticole est également visible par plusieurs facteurs. La préservation des terres agricoles avec une forte valeur agronomique se profile comme une orientation incontournable pour le projet de PLU.

L'activité est principalement bi-saisonnière. Malgré une attractivité des hébergements du type camping et hôtels, il existe des carences en matière d'hébergement intermédiaire. La diversification de l'offre en hébergement et des activités est nécessaire pour favoriser un tourisme 4 saisons.

Il existe plusieurs polarités commerciales qui présentent les différents niveaux de services attendus : offres de proximité, moyennes et grandes surfaces. Cependant, il existe un manque évident de connexion entre ces polarités et leur accessibilité est contrainte aux déplacements motorisés. La viabilité de ces polarités commerciales est dépendante de leur accessibilité. Le PLU peut permettre de repérer les périmètres d'influences actuels et les leviers permettant leur amélioration.

### **4. DES EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX DIVERSIFIES**

La capacité effective des établissements scolaires primaires et secondaires est satisfaisante et permet d'anticiper les besoins à venir au vu de la marge des capacités d'accueil. Saint-Cyr sur Mer est une commune globalement bien équipée en termes de services de proximité et d'équipements sociaux.

Les conditions d'accueil favorables peuvent être un levier en matière d'attractivité de la commune pour les familles. Les services à destination des personnes âgées devront être renforcés afin de répondre au mieux aux besoins à venir.

Le maillage d'équipements sportifs est important et plutôt bien réparti sur le territoire, avec un rayonnement au niveau communal et à l'échelle des quartiers.

L'offre existante en loisirs lié au tourisme pourrait être renforcée afin d'améliorer l'attractivité du territoire. Un rapprochement des équipements et pôles d'activité sportive et touristique peut être opéré par une amélioration des déplacements doux et un développement urbain cohérent.

La commune présente une réelle diversité culturelle, en matière d'équipement et de tissu associatif. L'offre existante pourrait être davantage étoffée et valorisée afin d'affirmer son envergure intercommunale.

La configuration territoriale de la commune (plusieurs centralités éloignées les unes des autres), l'accessibilité intercommunale et départementale sont des facteurs favorisant les déplacements automobiles. Le schéma de déplacement actuel produit une saturation automobile du centre aux dépend des usages urbains locaux. Il induit également une tension de la circulation à certaines heures de la journée et périodes de l'année qui ne permet pas des conditions de déplacements optimales.

Le train est une solution alternative à la voiture envisageable pour les déplacements intercommunaux. Cependant, son accès actuel et le cadencement ne permettent pas son utilisation optimale. Afin de promouvoir l'utilisation du train, des aménagements doivent être réalisés pour faciliter l'accès et le stationnement autour de la gare. Dans cette perspective, le DOG du SCOT de Provence Méditerranée prévoit en l'occurrence, le développement d'un parking relais proche de la gare.

La commune bénéficie d'une bonne couverture spatiale en termes de desserte par les transports en communs, surtout à l'intention des transports scolaires, mais le cadencement actuel de ligne tout public demeure insuffisant pour favoriser une réelle politique de mobilité collective en appui à la gare.

La politique de stationnement est relativement bienveillante à l'égard de la voiture puisque que le stationnement est gratuit dans le centre-ville et règlementé dans le reste de la commune. Cette politique de stationnement peut encourager un usage de la voiture même pour de petits déplacements. La possibilité d'accès véhicule aux centres de vie de la commune induit une saturation automobile de ces espaces, au détriment de la qualité du cadre de vie.

Des élargissements de trottoirs, la réalisation de bandes ou pistes cyclables, les changements de revêtements ou de largeur de voie pour la réalisation de zones 30 peuvent être envisagés grâce à la densité du réseau secondaire au centre-ville.

Les secteurs d'intervention à privilégier sont :

- la connexion entre le secteur centre et le quartier des Lecques en passant par la ZAC du Plan de la Mer,
- la connexion entre la ZAC du Plan de la Mer et la gare, en passant par le village, les connexions ces différents secteurs et la zone d'activités des Pradeaux

## 5. FONCTIONNEMENT URBAIN

L'urbanisation historique de la commune s'organise principalement sur deux périmètres :

- **Le village**, au nord-est de la zone urbanisée abrite la majorité des équipements administratifs, scolaires et culturels ;
- **La Madrague**, au sud de l'enveloppe urbaine, se développe en petit hameau sous forme d'habitat secondaire.

Etendus sur des espaces de faible superficie, ces quartiers possèdent tous les attributs urbains typiques d'un village : implantation des maisons à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre.

Un bref panorama des extensions contemporaines oriente le regard sur quelques secteurs spécifiques :

- **Le quartier des Pradeaux** (commerces, activité nautique) ;
- **Les extensions résidentielles récentes**, en lisière avec les zones agricoles (principalement au Nord et à l'Est de la commune).

Ces quartiers d'habitat sont marqués par une forte prédominance de l'habitat individuel.

## II. RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. LE MILIEU PHYSIQUE

Le milieu physique de la commune est marqué par une formation géologique complexe, une hydrographie et une topographie importantes ainsi qu'un climat clémente mais susceptible de produire d'importants événements à certaines périodes de l'année.

Le milieu physique de la commune induit des implications pour son développement.

### 2. DES ESPACES NATURELS ET UNE BIODIVERSITE PREGNANTS

La commune présente une végétation qui se décline entre espaces naturels, agricoles, périurbains ou urbanisés. Cette richesse est reconnue à la fois pour la flore mais également pour la faune, avec plusieurs périmètres d'inventaires (ZNIEFF terrestre de type I et II, ZNIEFF marines de type I et II) ou de protection (zone Natura 2000, Directive Habitat, ZSC et SIC).

Ces périmètres impliquent des contraintes et réglementation dans le développement de la commune et présente un atout en matière de valorisation potentielle de ce patrimoine vivant.

Les périmètres d'inventaires et de protection (ZNIEFF et Natura 2000) correspondent aux zones nodales de la trame verte et bleue. Si des corridors écologiques existent sous la forme d'îlots arborés, jardin, etc., ils sont fragilisés par l'urbanisation, tout comme la zone tampon qui fait l'objet d'un mitage progressif.

La trame verte et bleue de la commune s'assoit sur une richesse des milieux peu à peu fragilisés par l'anthropisation.

### 3. UN CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL REMARQUABLES

La commune possède une culture viticole ancrée sur son territoire. Elle fait pour autant l'objet d'une pression forte de l'urbanisation, comme l'ensemble des cultures agricoles. Sa caractéristique géomorphologique et la fragilisation des zones tampons augmentent les risques, notamment d'incendie.

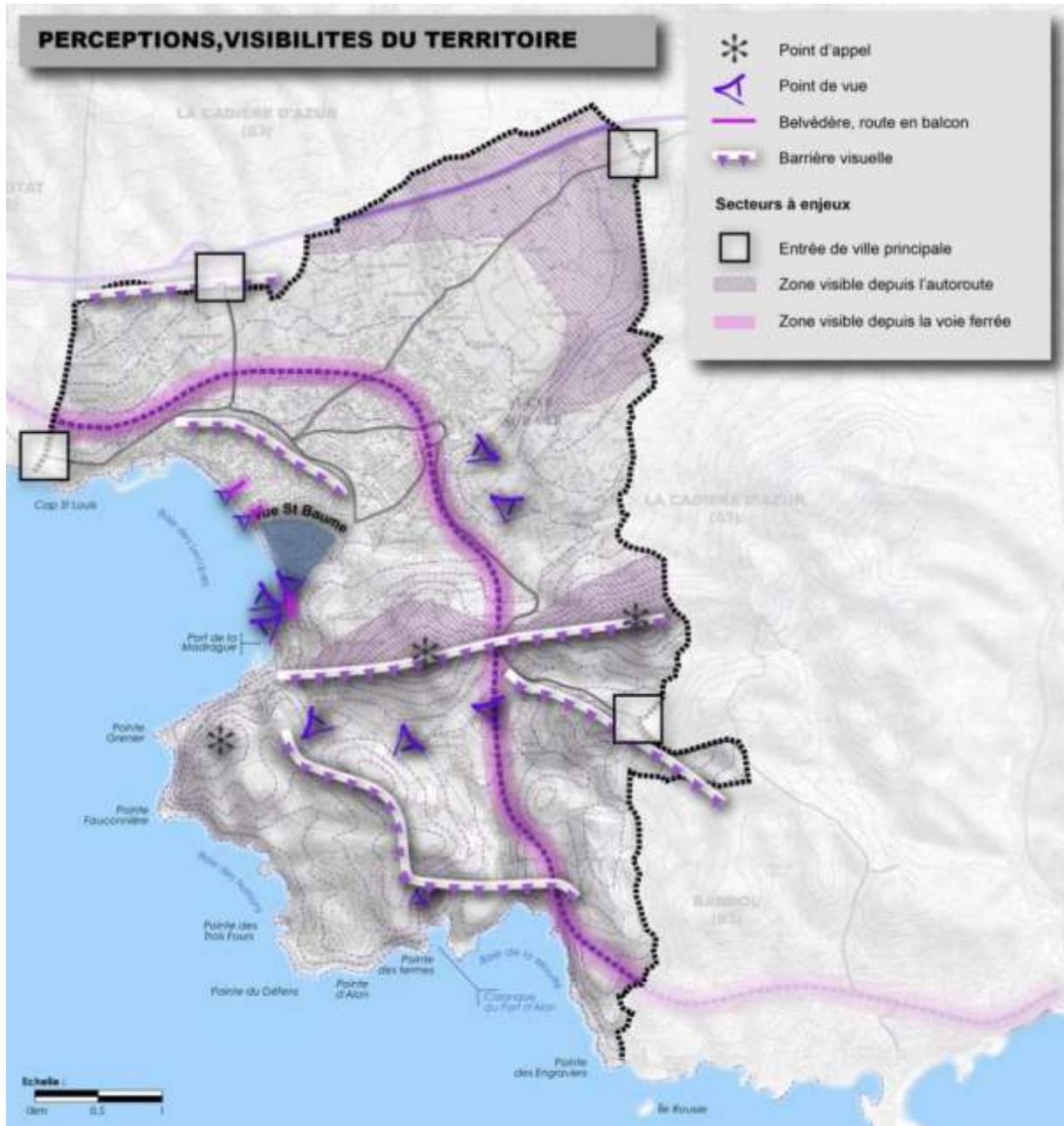
Les enjeux de la commune tiennent au maintien et à la valorisation de la viticulture AOC (Bandol), à la maîtrise et de l'harmonisation de la signalétique directionnelle et publicitaire et à la gestion du développement urbain afin de limiter la consommation foncière et les risques d'incendie.

Saint-Cyr-sur-Mer profite d'une attractivité croissante. Son développement urbain et touristique impacte sa richesse naturelle et patrimoniale.

Il s'agit donc de faire coexister attractivité touristique, mise en valeur des richesses patrimoniales et maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus.

La commune est protégée des nuisances sonores ou visuelle par un système de masques : autoroute et voie ferroviaires sont isolées. Des perceptions visuelles se multiplient à l'échelle de la commune, depuis les points hauts comme depuis les rues.

La qualité communale est donc dépendante du maintien de ces perceptions visuelles, mais aussi des effets de barrière visuelle. Il s'agira de développer davantage la perception des espaces agricoles.



#### 4. SANTE ET CADRE DE VIE DE QUALITE

Les ressources en eau témoignent d'une qualité chimique globalement bonne.

Certaines problématiques de pollution agricole ou de pollution aux nitrates doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les eaux de surface témoignent d'une qualité moyenne et la plupart des ruisseaux n'ont pas fait l'objet d'analyse. Les eaux de baignade sont globalement de bonne qualité.

Une analyse de l'ensemble des ruisseaux serait à envisager.

Un grand nombre de ménages de la commune est raccordé au réseau d'eau potable qui doit à court terme faire l'objet de travaux d'infrastructures.

La commune présente des risques naturels et technologiques à prendre en compte (feux de forêt, inondation, mouvement de terrain, industriels et de transport de marchandises dangereuses et sismique), un PPR mouvement de terrain.

## 5. ANALYSES FONCIERES

Les parcelles concernées par une urbanisation entre 2002 et 2014 représentent 64,90 hectares, soit environ 3 % de la superficie totale de la commune. Les espaces agricoles sont les plus affectés par cette consommation foncière même si 54,58 ha (84%) de l'urbanisation s'est effectuée en zone U, NA ou NB.

L'estimation des capacités foncières résiduelles est effectuée par identification des parcelles ou tènements fonciers situés dans les zones constructibles du POS (U, NA et NB) et non bâtis ;

Le potentiel foncier constructible représente 130,8 ha soit 6,2 % du territoire communal. Cependant, ces capacités foncières sont à minorer puisque près de 57 ha de ce foncier ne sont pas, en pratique, urbanisables du fait de l'obsolescence du zonage du POS au regard du cadre juridique et législatif en vigueur :

- 50,5 ha de foncier se situent dans des espaces proches du rivage ou sont situés en non-continuité avec l'urbanisation. Au titre de la Loi Littoral et des articles L146 et suivants du Code de l'Urbanisme, leur urbanisation n'est pas envisageable. Ils concernent principalement les zones NB et UE ;
- 6 ha de foncier, correspondant au secteur de la Mûre (zone INA), ne sont pas urbanisables, suite à la jurisprudence créée par le jugement du Tribunal Administratif de Nice du 09/12/2010, annulant partiellement le PLU approuvé en 2005.

## III. RESUME DES CHOIX RETENUS

Le projet d'urbanisme de la commune de Saint Cyr sur Mer vise à répondre à deux ambitions :

- valoriser et conforter le tissu urbain existant, dont la constitution progressive sous forme d'opérations d'aménagement indépendantes a produit une juxtaposition de quartiers dont il convient d'assurer l'intégration ;
- Conserver le cadre naturel et agricole de la commune et assurer l'équilibre de ces espaces avec les espaces urbains en dévoluant à chacun d'eux un tiers du territoire communal.

Les objectifs du PLU sont donc :

- privilégier la préservation des équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels ;
- favoriser un développement résidentiel circonscrit de façon préférentielle à l'enveloppe urbaine existante ;
- valoriser et/ou requalifier 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) ;
  - boulevard Jean Jaurès et ses abords.
- préserver les quartiers emblématiques de l'histoire et de la géographie de Saint-Cyr-sur-Mer et de ses qualités de station balnéaire ;
- soutenir la réalisation d'opérations urbaines géographiquement ciblées et exemplaires en termes de mixité urbaine ;
- conforter l'armature des zones d'activités et du tissu commercial existant ;
- dynamiser le rôle de vitrine touristique du front de mer ;
- valoriser et protéger le patrimoine (agricole ; patrimoine vernaculaire...)
- poursuivre la requalification des entrées de ville

## IV. RESUME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 1. RESUME DE LA DEMARCHE

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.

Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

### 2. INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

Thématique	Incidences positives des orientations prises par le PLU	Incidences négatives	Mesures prises par le PLU visant à éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement
Milieux naturels, paysages et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection accrue des grands massifs, des sites naturels et des espaces agricoles</li> <li><i>Maintien de règles strictes</i></li> <li><i>Maîtrise de l'urbanisation</i></li> <li>➤ Meilleure prise en compte des spécificités des zones naturelles et reclassement de zones agricoles</li> <li>➤ Protection du patrimoine bâti, agricole, naturel et paysager</li> <li><i>Protection du patrimoine vernaculaire</i></li> <li><i>Préservation et valorisation du patrimoine agricole</i></li> <li><i>Protection des arbres remarquables</i></li> <li><i>Protection des ripisylves et des cours d'eau</i></li> <li>➤ Intégration paysagère des secteurs urbains_</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reclassement des zones NB les plus diffuses en A ou en N pour limiter le mitage.</li> <li>✓ Orientations d'Aménagement sur l'ensemble des zones 1AU et sur des zones U permettant de définir des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites limitant l'artificialisation des sols et promouvant l'intégration paysagère</li> </ul>

<p>Ressource en eau</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Augmentation des besoins en eau</li> <li>➤ Accroissement du traitement des eaux usées</li> <li>➤ Imperméabilisation des sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'article 4 de chaque zone urbaine et à urbaniser, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- oblige le raccordement au réseau d'eau potable des zones urbaines</li> <li>- oblige le raccordement au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial</li> </ul> </li> <li>Limitation du ruissellement urbain : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'article 13 du règlement des zones impose un coefficient de végétalisation à la parcelle</li> <li>✓ Protection des ripisylves en zone N et EBC</li> </ul> </li> </ul>
<p>Risques et nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gestion du risque incendie de forêt par la gestion des interfaces et la promotion de l'agriculture dans le massif.</li> <li>➤ Prise en compte des prescriptions d'isolement phonique associées aux infrastructures bruyantes</li> <li>➤ Prise en compte du Plan d'Exposition des Risques Naturels mouvement de terrain</li> </ul>		

Pollutions et qualité des milieux		<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Hausse potentielle du trafic routier</li> <li>↘ Augmentation de la production des déchets</li> <li>↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Article 15 qui généralise le CEP max -10% sur toute la commune.</li> <li>✓ ER pour le développement des modes doux et de l'intermodalité (avec la gare)</li> </ul>
-----------------------------------	--	--	---

Thématique	Incidences positives / mesures des orientations prises par le PLU	Incidences neutres	Incidences négatives
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation des espaces naturels et confortement des zones agricoles</li> <li>➤ Limitations à l'urbanisation</li> </ul>	➔ Confortement des zones NB et NA urbanisées du POS	↘ Ouverture à l'urbanisation d'une NC du POS pour le développement futur d'activités 2AUa

## **PARTIE 8/ PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DE LA DREAL**

---

Au titre de l'article L104-7 du Code de l'urbanisme, la commune est tenue d'apporter des précisions dans le rapport de présentation sur la manière dont il a été tenu compte des remarques de l'Autorité Environnementale portant sur l'état initial de l'environnement et sur l'évaluation environnementale..  
Les demandes de modifications ont été traitées comme suit :

Remarques de la DREAL	Réponses
<p>Compléter le contenu des trois OAP, en lien avec le chapitre 3 du rapport de présentation, afin de rendre compte d'une façon exhaustive et cohérente des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés notablement par le projet de PLU</p>	<p>L'OAP La Miolane a fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre du PAE de La Miolane, dont les résultats, notamment sur les espèces impactées, ont été intégrés dans le Rapport de Présentation. Des compléments ont néanmoins été apportés sur la base des études Faune Flore réalisés dans le cas des projets d'aménagements récents réalisés dans la commune. Les espaces relatifs aux OAP, en particulier Pradeaux et Pradeaux gare, sont des espaces déjà urbanisés dans lesquels la biodiversité est peu qualitative.</p>
<p>Compléter la synthèse des enjeux environnementaux présentée en fin de chapitre (p. 162) par une hiérarchisation des enjeux du territoire communal concernés par le projet de PLU</p>	<p>Ce chapitre a été complété par un scoring réalisé en fonction des enjeux de l'état initial de l'environnement</p>
<p>La zone UBb située dans le secteur des Carteliers, en rive gauche du ruisseau de Saint-Côme, actuellement vierge de toute construction n'est pas mentionnée au titre des zones notablement impactées par le projet de PLU</p>	<p>La zone UBb a été ajoutée comme site susceptible d'être touchée par le projet de PLU. Des compléments ont été apportés concernant ce secteur dans l'état initial de l'environnement (diagnostic) et à propos des incidences.</p>
<p><u>Préservation des espaces agricoles :</u> Protection des secteurs à forte valeur agronomique : le règlement pourrait comporter un sous-zonage spécifique prévoyant une protection renforcée pour les secteurs à forte valeur agronomique les plus remarquables Une carte de superposition de la zone constructible du PLU avec l'emprise du périmètre AOC serait pertinente.</p>	<p>Les extensions et les annexes sont autorisées dans l'ensemble des zones A et N du PLU, conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12. De plus, l'ensemble du territoire agricole peut être considéré comme à forte valeur agricole. Des compléments d'informations ont été apportés concernant les qualités agronomiques de ces zones. Les incidences ont été considérées comme faibles. Des cartes de zooms et des cartes de superposition PLU/AOC ont été ajoutées.</p>
<p>Plusieurs enclaves dotées d'une constructibilité sous conditions sont situées sur l'emprise ou à proximité immédiate du site NATURA 2000 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone N et Ne (institut Don Bosco);</li> <li>- zone A (reconquête agricole) ;</li> <li>- zone UDb (lotissement de Port d'Alon) ;</li> <li>- zone UC (pointe sud-est de Nartette);</li> <li>- zones UG et Ng (golf du domaine de Frégate).</li> </ul> <p>Ces secteurs doivent faire l'objet d'une attention toute particulière en matière d'encadrement de l'urbanisation.</p>	<p>De par leur caractère urbanisé, ces espaces sont exclus de fait des espaces remarquables identifiés dans le cadre de la loi littoral. Ils font néanmoins l'objet de règles strictes qui contribuent à maîtriser l'urbanisation : par l'imposition d'un coefficient d'emprise au sol, par la non extension des zones urbanisables, par la limitation de la constructibilité liée aux destinations autorisées...</p>

<p><u>Étude des incidences Natura 2000 :</u> Le PLU est tenu d'évaluer les incidences de l'ensemble des aménagements qu'il avalise. Des compléments doivent être apportés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour le site terrestre et marin ZSC FR9301609 "Pointe de la Fauconnière" : les incidences potentielles des infrastructures du golf du domaine de Frégate</li> <li>- pour le site marin SIC FR9301998 "Baie de la Ciotat" : les incidences potentielles de la zone UP (activités portuaires) et NP (baignade et installations balnéaires)</li> </ul> <p>Le bon fonctionnement du réseau de collecte des eaux usées est un élément essentiel de protection de la qualité des eaux marines des 2 sites Natura 2000 présents sur le territoire communal dont il est nécessaire de rendre compte avec plus de précision.</p>	<p>L'étude d'incidences Natura 2000 a été complétée en précisant les incidences potentielles des infrastructures et la mise aux normes de l'assainissement.</p> <p>Des compléments ont été apportés concernant le fonctionnement de la STEP notamment sur les pics de fréquentation en été (RAPPORT STEP aux normes et surdimensionnée / Rapport du Délégué / Auto-Surveillance réseau).</p>
<p>Espèces protégées : La thématique biodiversité est globalement peu prise en compte (dont OAP). La présence éventuelle d'espèces protégées et l'impact des opérations prévues au PLU ne sont pas suffisamment évalués.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de mieux évaluer les enjeux de biodiversité sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et de préciser, le cas échéant, les mesures de réduction d'impact à adopter.</p>	<p>L'OAP La Miolane a fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre du PAE de La Miolane, dont les résultats, notamment sur les espèces impactées, ont été intégrés dans le Rapport de Présentation. Des compléments ont néanmoins été apportés sur la base des études Faune Flore réalisés dans le cas des projets d'aménagements récents réalisés dans la commune. Les espaces relatifs aux OAP, en particulier Pradeaux et Pradeaux gare, sont des espaces déjà urbanisés dans lesquels la biodiversité est peu qualitative.</p> <p>En ce qui concerne la zone 2AUa, à urbaniser, des études relatives à la Biodiversité seront menées lors de la modification du PLU permettant d'ouvrir le secteur à l'urbanisation.</p>
<p>Continuités écologiques : Le classement en EBC ne concerne que la partie amont des cours d'eau. Il conviendra d'étudier plus finement les modalités de restauration de cette trame bleue dans la partie urbanisée voisine du littoral.</p> <p>Il est également nécessaire d'évaluer les incidences potentielles de la zone d'urbanisation future (2AU) du Pont des Anges, et la zone UBb des Carteliers située à la fois au voisinage de la ripisylve du ruisseau de Saint-Côme et sur le tracé d'une des deux grandes coupures vertes du territoire communal.</p> <p>L'Autorité environnementale recommande de caractériser plus finement les modalités de préservation et de restauration de l'ensemble de la trame verte et bleue de la commune.</p>	<p>Les cours d'eau ont été intégralement canalisés, voire busés, dans les espaces urbanisés afin de faciliter la gestion des eaux pluviales. Ces aménagements hydrauliques ne permettent plus la mise en œuvre d'une ripisylve et un classement en EBC.</p> <p>La zone UBb a été ajoutée comme site susceptible d'être touché par le projet de PLU. Des compléments ont été apportés concernant ce secteur dans l'état initial de l'environnement et à propos des incidences.</p> <p>Des compléments d'informations ont été apportés concernant les qualités agronomiques de ces zones.</p> <p>Les incidences ont été considérées comme faibles. Des cartes de zooms et des cartes de superposition PLU/AOC ont été ajoutées.</p> <p>Il a été précisé dans l'ensemble des zones qu'aucune construction ou imperméabilisation ne peut s'effectuer à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux</p>
<p>L'évaluation des incidences du projet de PLU sur les</p>	<p>Des justifications complémentaires ont été apportées</p>

<i>perspectives lointaines n'est pas abordée.</i>	<i>dans le cadre du scénario retenu</i>
<p><i>Assainissement et protection du milieu récepteur : Préciser le point sur le cumul des charges polluantes actuelles en période de pointe estivale (marge quasiment nulle par rapport à la capacité maximale de la STEP).</i></p> <p><i>Une carte de superposition entre le zonage d'assainissement du territoire communal et les zones constructibles du PLU serait appréciable.</i></p> <p><i>L'autorité environnementale recommande de préciser le calendrier de réalisation des équipements d'assainissement et de procéder aux aménagements nécessaires en termes d'amélioration du réseau de collecte et d'optimisation du fonctionnement de la station d'épuration en période touristique de pointe. La mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue un préalable à toute extension de l'urbanisation.</i></p>	<p><i>Les analyses sur l'assainissement ont été complétées par rapport au rapport annuel du délégataire de 2015. Les prévisions de fonctionnement ont également été développées afin d'illustrer l'adéquation de la STEP à l'augmentation de la population. (La commune dispose d'une étude du système d'assainissement actuel et de sa capacité d'acceptation pour un développement démographique à moyen terme (Eaux de Marseille - novembre 2015). Cette dernière a été intégrée au diagnostic).</i></p> <p><i>Le zonage d'assainissement est par ailleurs déjà annexée au PLU.</i></p> <p><i>De plus, la programmation des travaux n'est pas liée à celle du PLU.</i></p>
<p><i>Risques : Définition plus précise du risque et ajustement des règles relatives au risque inondation</i></p>	<p><i>Des mesures liées à la gestion du risque inondation ont été intégrées dans l'analyse des incidences. Il est ainsi indiqué que le PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- réduit de manière notable les surfaces urbanisables, limitant de ce fait le risque</i></li> <li><i>- gère le ruissellement par l'instauration de prescriptions réglementaires (limitation du Coefficient d'Emprise au Sol, exigence d'un Coefficient d'Espaces verts de pleine-terre, imposition de bassins de rétention pour toute nouvelle imperméabilisation du sol)</i></li> </ul> <p><i>Des compléments ont également été ajoutés, dans l'état initial de l'environnement, sur les systèmes de gestion des eaux pluviales créés dans les différentes ZAC et dans les travaux d'aménagement du PAE de la Miolane.</i></p> <p><i>L'atlas des zones inondables, bien que cité, ne fait néanmoins pas l'objet d'une retranscription directe, celui-ci ne tenant pas compte des aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC du Plan de la Mer et du PAE de la Miolane.</i></p> <p><i>La Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, dans le cadre de son schéma de mutualisation a d'ores et déjà engagé une réflexion sur l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement à l'échelle intercommunale dans le cadre de sa compétence GEMAPI (séance du Conseil Communautaire du 04/04/2016</i></p>

Mairie de Saint Cyr sur mer  
Place d'Estienne D'orves  
83270 Saint Cyr sur Mer

# Plan Local d'Urbanisme

