



 SAINT CYR
SUR MER
PORTE DU LITTORAL VAROIS

Plan Local d'Urbanisme



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Cyr sur Mer comprend trois OAP définies sur les secteurs de Pradeaux-Gare, des Pradeaux et de la Miolane. Ces OAP permettent de déterminer les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation des futurs bâtiments...

Ces OAP ont une valeur règlementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

OAP PRADEAUX-GARE : ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET FAVORISER

L' ACCESSIBILITE MULTIMODALE DE LA GARE

AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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. 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. 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 réaménagement envisagé dans ce secteur devra ainsi à répondre à plusieurs besoins :

- Améliorer l'accessibilité à la gare ;
- Valoriser la gare comme pôle multimodal ;
- Optimiser le potentiel foncier pour créer du logement ;
- Développer l'activité tertiaire ;
- Sécuriser les mobilités piétonnes et automobiles.

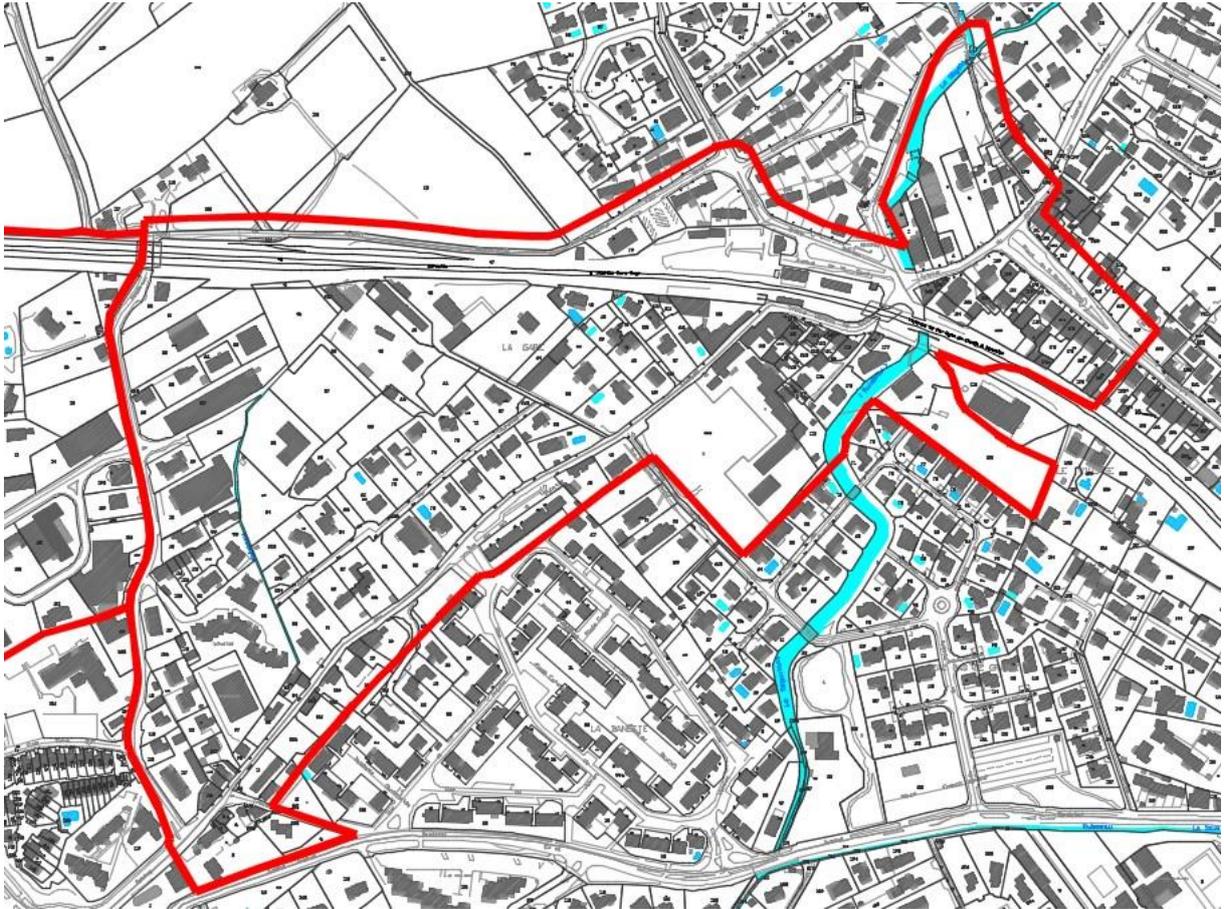
Un traitement paysager qualitatif devra par ailleurs être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants : épannelage des hauteurs, franges tampons paysagères et naturelles en interfaces, espaces paysagers et espaces publics...

AMENAGEMENT VIAIRE

L'aménagement du secteur devra s'organiser autour de plusieurs actions :

- Améliorer et fluidifier les principaux nœuds de circulation,
- Développer le stationnement au nord et au sud de la gare,
- Améliorer l'accessibilité pour les bus afin de transformer la gare en véritable pôle multimodal,
- Favoriser le partage de la voirie entre les véhicules, les cyclistes et les piétons.
- Réaménager l'Avenue des Lecques et les sens de circulation afin de sécuriser la circulation piétonne en créant de véritables trottoirs,
- Intégrer des cheminements doux

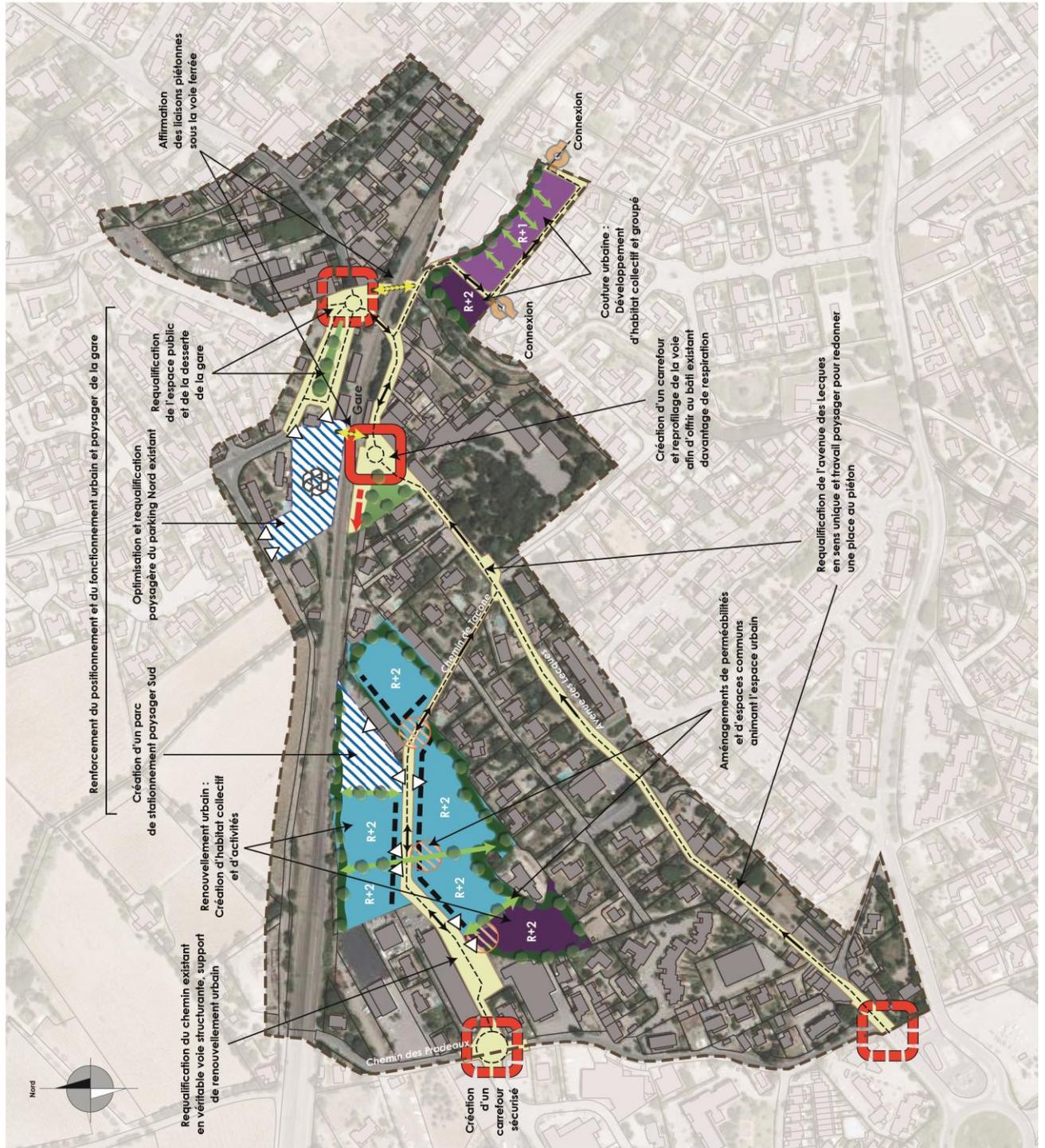
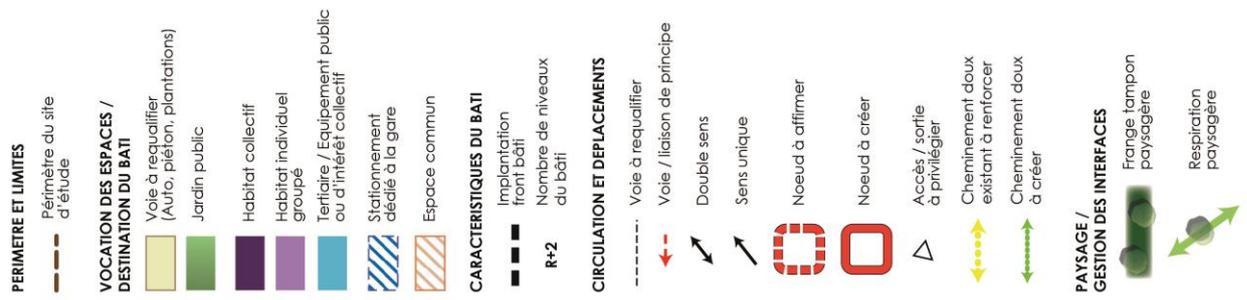
Périmètre de l'OAP



Accès à la gare



Avenue des Lecques



OAP PRADEAUX : VALORISER LE FONCIER EN MUTUALISANT LE STATIONNEMENT ET DENSIFIANT LES DENTS CREUSES DANS UN SOUCI DE QUALITE PAYSAGERE

AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

La zone des Pradeaux-Ouest est la principale zone commerciale de la Commune. Elle est située à l'entrée de ville Ouest, à proximité de l'échangeur autoroutier et regroupe les grands commerces et le complexe de loisirs « Aqualand ». L'OAP PRADEAUX a pour but de renforcer le tissu commercial de la ville dans cette zone bénéficiant d'un fort potentiel de développement actuellement sous-exploité. L'objectif est de libérer l'espace de stationnement, aujourd'hui exploité essentiellement en période estivale, pour la réalisation de bâtiments à vocation commerciale et d'ainsi éviter l'évasion des dépenses de consommation vers d'autres centres commerciaux dans les villes alentours. La « mutualisation » souhaitée des espaces de stationnement, qui pourra s'effectuer par le biais d'espaces sur plusieurs niveaux, ne sera effective qu'à l'occasion de l'installation de nouvelles activités commerciales qui développeront le secteur. Enfin, ces aménagements devront s'intégrer selon un principe de « front bâti » disposant de « respirations vertes ».

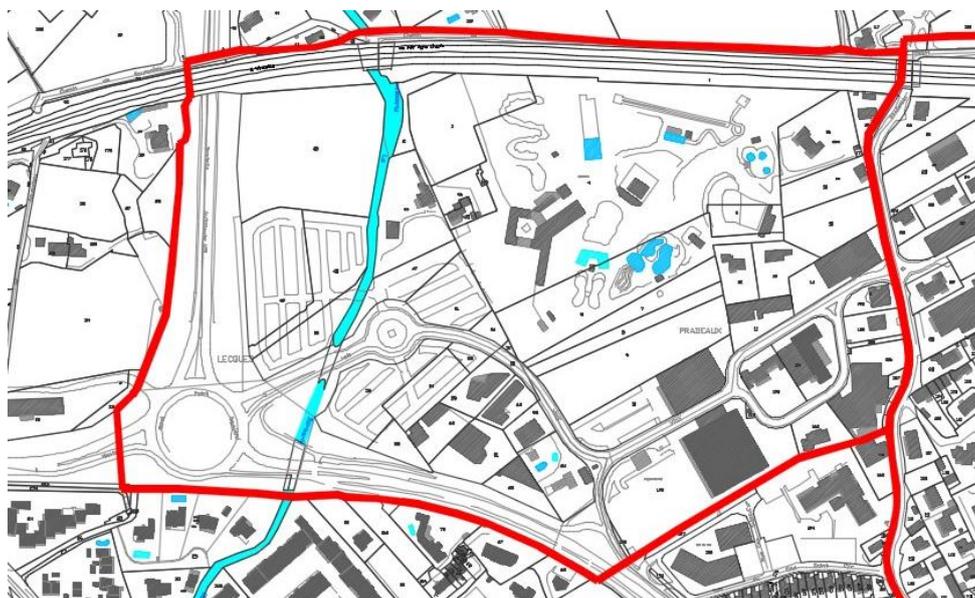
Ces intentions sont dans l'esprit de l'étude menée par la CCI du Var en 2014, relative au potentiel de développement de la ZAC des Pradeaux et de son appareil commercial, et sont conformes aux objectifs du PADD.

AMENAGEMENT VIAIRE

Les accès de la zone ne seront pas modifiés. Toutefois, l'aménagement du secteur devra s'organiser autour de plusieurs actions :

- améliorer et fluidifier les principaux nœuds de circulation ;
- favoriser le partage de la voirie entre les véhicules, les cyclistes et les piétons.

Périmètre de l'OAP



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site d'étude

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Noeud à affirmer

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Armature viaire à conforter et à requalifier (Paysage, circulations douces et piétonnes)



■ Zone de mutualisation du stationnement - Préservation et amélioration de la qualité paysagère - Optimisation potentielle (souterrain - superstructure...)



■ Zone potentielle de renouvellement urbain / densification Vocation à dominante d'activités tel que précisée dans le règlement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



■ Principe de frange tampon paysagère à préserver et à renforcer



■ Principe de respirations paysagères à préserver



■ Accompagnement paysager et architectural à renforcer en interface avec la voirie et l'espace public



OAP MIOLANE : ENCADRER L' URBANISATION EN COURS

PRODUCTION DE LOGEMENT ET AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'aménagement du quartier de La Miolane devra s'organiser de part et d'autre du Boulevard de la Litorne. Afin de créer un effet de cœur de quartier, seul l'habitat collectif R+3 sera autorisé le long de cet axe pensé comme une véritable artère urbaine. De part et d'autre de ces habitats collectifs sera implanté de l'habitat de type individuel qui permettra de réaliser une transition entre les formes urbaines des quartiers environnants côté Ouest, principalement composés de constructions du même type, et des espaces agricoles côté Est. L'épannelage des hauteurs assurera une bonne intégration paysagère des différentes constructions.

Des équipements publics existent sur et à proximité du site : un stade au cœur de celui-ci et le gymnase des Oliviers à proximité du groupe scolaire de La Deidière. Un bassin de rétention vient d'être réalisé pour prendre en compte la problématique du ruissèlement.

L'aménagement du quartier vise à optimiser le foncier disponible et de nombreux espaces verts sont également prévus au sein de chaque opération d'aménagement d'ensemble ainsi que la création d'aires de jeux.

Ce projet a vocation de diversifier l'offre de logement de la Commune, notamment en termes de logements sociaux :

- Taux de Logements Locatifs Sociaux de 30% minimum imposé sur chaque opération ;
- Servitude de Mixité Sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme (Réalisation d'une opération d'habitat contenant 100% de logements locatifs sociaux en cours de construction) ;
- 100 % de Logements Locatifs Sociaux si le terrain est acquis par la commune.

AMENAGEMENT VIAIRE

L'aménagement du quartier de la Miolane s'articule autour du boulevard de la Litorne. Celui-ci devra faire l'objet d'aménagements permettant le développement des modes doux :

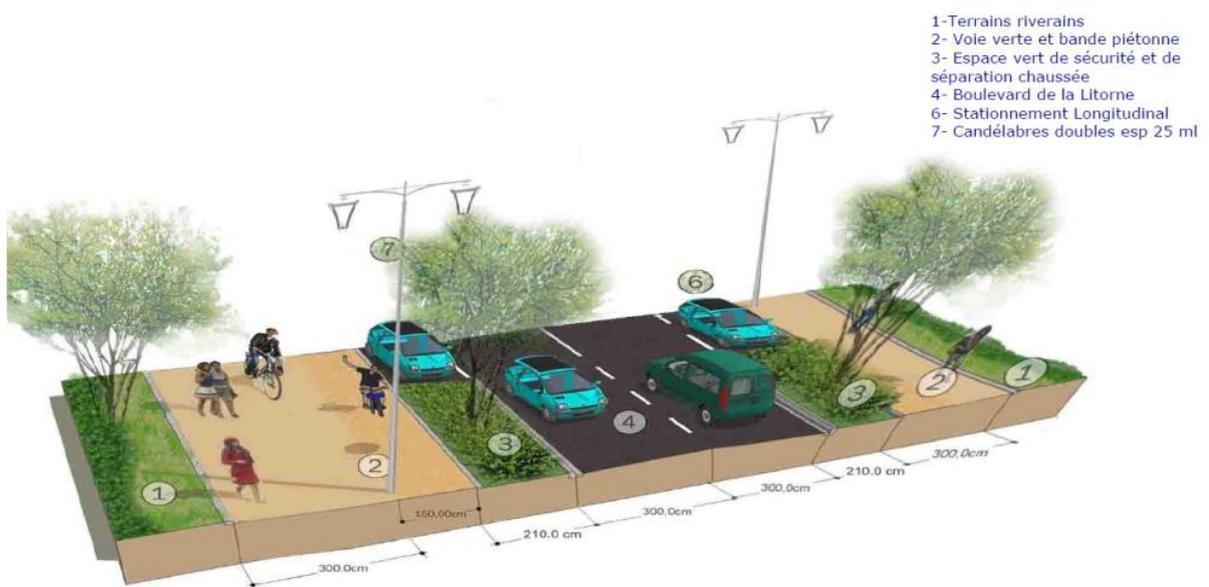
- création de trottoirs pour les piétons ;
- création de pistes cyclables de part et d'autres de la voie ;
- aménagement d'une chaussée suffisante pour des transports en commun,
- mise en place de l'éclairage public nécessaire ;
- mise en œuvre de corridors végétalisés /voies vertes qui permettront de briser les vues sur la voie depuis les habitations. Ces corridors, situés de part et d'autre du boulevard, seront composés d'essences méditerranéennes adaptées au climat et permettront la constitution d'un véritable boulevard urbain.

Afin que ces aménagements ne se retrouvent isolés à l'échelle de la commune :

- la connexion du boulevard de la Litorne avec la RD66 et le chemin du Sauvet devra faire l'objet d'aménagements viaires spécifiques ;
- les voies internes à la zone devront disposer d'aménagements permettant la circulation des modes doux ;
- le chemin du Sauvet devra être requalifié jusqu'en limite de zone d'étude afin de favoriser son accessibilité par les modes doux (création de cheminements piétons, chaussée suffisante, éclairage public, etc.). Au regard de la proximité des équipements publics, celui-ci est voué à devenir un axe structurant.

Pour conclure, le maillage du quartier est prévu pour se connecter aux quartiers adjacents.

Vue des continuités cyclables & piétonnes sur le profil principal de la nouvelle infrastructure



Périmètre de l'OAP

