



 SAINT CYR  
SUR MER  
PORTE DU LITTORAL VAROIS

# Plan Local d'Urbanisme



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PADD DEBATTU LE 18/11/2014

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

**PREAMBULE**

**LES ENJEUX**

**LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES**

**LES ORIENTATIONS GENERALES ET LEURS OBJECTIFS**

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

## PREAMBULE

### Cadrage législatif et réglementaire

Elément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Il doit exposer de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols<sup>1</sup>. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D.<sup>2</sup>. Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., dans l'article L. 123-1-3.

#### Article L. 123-1-3

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables **définit les orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables **arrête les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Cet article sert de trame à la rédaction du présent PADD. Ces orientations sont développées de manière contextualisée et transversale, afin de répondre aux enjeux déterminés à l'échelle communale. Des thématiques complémentaires, non explicitement citées par cet article du Code de l'Urbanisme, sont également traitées, tel le développement touristique, qui tient un rôle majeur dans le dynamisme de Saint-Cyr-sur-Mer.

<sup>1</sup> L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

<sup>2</sup> L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.

L'objet du P.A.D.D. est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations communales en matière d'urbanisme.

**Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 110 du code de l'urbanisme implique que le présent P.A.D.D. démontre comment les prévisions et décisions d'utilisation de l'espace à Saint-Cyr-sur-Mer visent à :**

- aménager le cadre de vie ;
- assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ;
- gérer le sol de façon économe ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- réduire les consommations d'énergie ;
- économiser les ressources fossiles ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ;
- assurer la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- assurer la sécurité et la salubrité publiques ;
- promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- rationaliser la demande de déplacements.

Il sera également exposé comment l'action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme implique que le présent P.A.D.D. détermine les conditions permettant d'assurer :

« 1° l'équilibre entre :

- a) le **renouvellement urbain**, le **développement urbain maîtrisé**, la **restructuration des espaces urbanisés**, la **revitalisation des centres urbains et ruraux** ;
- b) l'**utilisation économe des espaces naturels**, la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières**, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) la **sauvegarde des ensembles urbains** et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) les **besoins en matière de mobilité** ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° la **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de **répartition géographiquement équilibrée** entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

3° la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**, la **maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la **qualité de l'air**, de **l'eau**, du **sol** et du **sous-sol**, des **ressources naturelles**, de la **biodiversité**, des **écosystèmes**, des **espaces verts**, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

*Nota Bene : suite à l'entrée en vigueur du décret du 28 décembre 2015 relatif à la recodification du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles cités précédemment sont désormais codifiées par les articles L101-1, L101-2 et L151-5 du Code de l'Urbanisme. L'article R123-3 demeure applicable dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016.*

### La préservation de l'environnement et des paysages exceptionnels

#### *Une biodiversité et des milieux remarquables*

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

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

#### *Des paysages exceptionnels*

Les milieux naturels remarquables sont révélateurs du caractère exceptionnel des paysages communaux. Une exception qui repose, au-delà des singularités des écosystèmes, sur le jeu des variations paysagères entre le littoral et, les espaces naturels et la plaine agricole qui s'étendent de la pointe sud du territoire à sa partie médiane. Ses traits paysagers sont une véritable force pour le rayonnement et la renommée communale.

Longtemps soumises à d'importantes pressions liées à la proximité de Marseille et Toulon ainsi qu'au développement touristique, ces paysages remarquables semblent aujourd'hui relativement à l'abri d'un développement au rythme trop soutenu, grâce à la préservation, depuis une décennie, des équilibres –en termes de surfaces occupées- entre espaces urbanisés, agricoles et naturels.

Aujourd'hui, les enjeux paysagers sont sans équivoque : préservation paysages identitaires (massifs, littoral, vignobles), préservation des coupures d'urbanisation, évitement de l'urbanisation diffuse, préservation des cônes de vue et du patrimoine, traduction réglementaire des trames verte, jaune et bleue, limitation du développement à l'enveloppe urbaine existante...

### **Des risques liés aux spécificités environnementales**

La topographie parfois mouvementée au sud conjuguée à la nature des sols, le couvert forestier, certains cours d'eau exposent le territoire à des risques naturels dont l'acuité (plus spécifiquement pour les mouvements de terrain) peut être réhibitoire pour le développement urbain. Dans ce contexte, le projet de la commune devra être conçu sans accroissement de la vulnérabilité.

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

### **Le maintien d'une population active résidente**

La réalisation de l'opération du Plan de la Mer a été le véritable épilogue de plusieurs décennies marquées par une croissance démographique très soutenue. Depuis, les estimations indiquent un tassement de cette croissance. Au plan quantitatif, les objectifs du PLH (environ 500 logements entre 2011 et 2017) prolongent cette tendance. Tendance qui répond par ailleurs à l'impératif de préservation des équilibres géographiques communaux. Au-delà des aspects purement quantitatifs, le PLH est structuré autour d'un objectif tout aussi important pour éviter que la commune ne se transforme en station de villégiature : la production de logements sociaux indispensables au maintien d'une population active résidente. Dans un contexte marqué par une très forte tension foncière qui pénalise l'accès au logement, la réalisation des objectifs du PLH figure donc comme des enjeux majeurs du PLU.

### **Renouvellement urbain et mixité dans des secteurs bien circonscrits**

De prime abord, le développement d'une offre de logements destinée au maintien d'une population active résidente peut sembler une gageure au regard des enjeux multiformes liés à la préservation de l'environnement et des terres agricoles. Cet objectif n'est pourtant pas inaccessible. A condition de miser sur : le renouvellement urbain, l'utilisation optimale du potentiel foncier de quelques secteurs propices à la réalisation d'opérations urbaines d'envergure, des dispositifs novateurs tels que les Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement.

## **L'amélioration ciblée des équipements de superstructure et d'infrastructure**

### **La valorisation de la multimodalité**

Peu de communes peuvent se prévaloir de disposer d'une offre de transport multimodale complète. Avec sa gare SNCF, Saint-Cyr-sur-Mer dispose de cet atout. Cependant, l'accès à celle-ci doit être facilité par le développement d'une offre de stationnement essentielle pour favoriser le recours aux trains en direction de Marseille et Toulon. L'accessibilité et la sécurisation des différentes voies d'accès sont également essentielles.

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

Ponctuellement, le schéma des circulations automobiles pourra également être amélioré : fluidification des déplacements dans le village ; bouclage entre le chemin des Pradeaux et l'avenue des Lecques, etc.

### ***La réalisation d'une piscine de niveau intercommunal***

L'offre d'équipements de superstructures –loisirs/sports, écoles- n'a guère de lacunes. Une piscine de niveau intercommunal pourrait être envisagée.

## **La consolidation d'un tissu économique diversifié**

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

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

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

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le quartier Pradeaux-Gare viendra clarifier à terme l'aménagement de ce quartier.



## LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES\*

\* Alinéa du L-123-1-3 du Code l'urbanisme

### Les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme

#### Les grands principes d'aménagement des différentes composantes du territoire

L'organisation urbaine contemporaine de Saint-Cyr-sur-Mer a été largement configurée par l'essor du tourisme balnéaire. La physionomie urbaine originelle marquée par les liens distendus entre le Village, les Lecques et la Madrague s'est peu à peu métamorphosée. Un continuum urbain s'est en effet formé au gré d'opérations immobilières soutenues par la formidable attractivité touristique et résidentielle du territoire dans le sillage du développement de la conurbation Marseille/Toulon.

La constitution progressive de la trame urbaine, composée de quartiers dont les personnalités et les enjeux urbains diffèrent sensiblement, a été facilitée par la clémence du relief dans le prolongement sud-est d'une plaine agricole, progressivement gagnée par une dynamique urbaine au cours des décennies passées.

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

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

## Les différentes formes et intensités urbaines

La recherche de la mixité urbaine et de la densité résulte mécaniquement de la volonté communale de privilégier un développement limité de façon préférentielle à l'enveloppe urbaine existante. La mixité des formes urbaines sera particulièrement favorisée dans le cadre d'opérations urbaines ciblées. Une réflexion sur les possibilités de densification pourra également être menée au cas par cas dans des secteurs urbains déjà constitués.

## Les orientations générales des politiques d'équipements

L'amélioration ponctuelle du fonctionnement urbain du territoire figure comme la principale orientation du PLU. Le PLU doit ainsi contribuer à la réalisation de quelques opérations clés pour faciliter le quotidien des Saint-Cyriens : capacité suffisante de stationnement, accessibilité et sécurisation de la gare; amélioration du schéma de circulation ; développement de cheminements doux...

## Les orientations générales des politiques de protection du paysage, des espaces naturels, maritimes, agricoles et forestiers

Le patrimoine naturel communal est remarquable. Les rivages, la plaine agricole, les collines, les coteaux ouverts sur la mer... dessinent une toile de fond paysagère exceptionnelle. Bien que protégés par plusieurs dispositifs réglementaires spécifiques, les paysages et l'environnement restent –potentiellement- exposés à différentes pressions urbaines. La maîtrise de ces pressions passe par la mise en œuvre de différentes actions dans le cadre de l'élaboration du PLU :

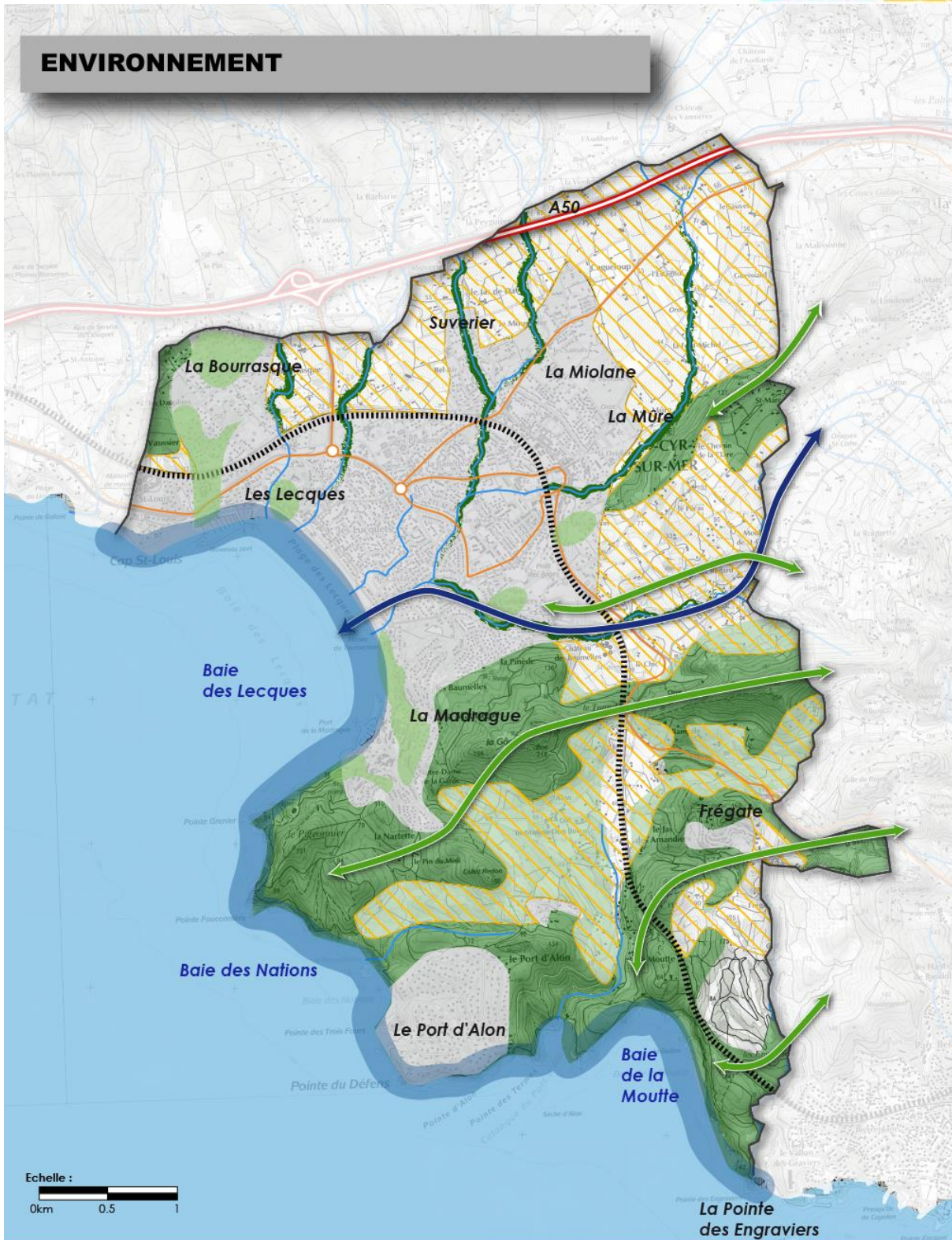
- protéger et valoriser le paysage, garant du caractère exceptionnel du territoire communal. Il s'agit de :
  - créer une limite franche à l'urbanisation et interdire tout nouveau mitage de l'espace agricole ;
  - valoriser les coulées vertes existantes ;
  - maintenir la diversité des paysages perçus : plaine agricole ; collines littorales ; pointes Fauconnière, du Défens, Grenier...
  - maintenir des coupures d'urbanisation ;
  - mettre en valeur la façade littorale et maritime.
- maîtriser les risques et limiter l'exposition aux nuisances :
  - veiller à la protection des personnes et des biens face à l'écoulement des eaux pluviales (exemple : limitation de l'emprise au sol ; imposer un pourcentage d'espaces verts ; favoriser les dispositifs de rétention) ;
  - adapter le zonage aux prescriptions du PPR mouvements de terrain ;
  - prendre en compte le risque de submersion marine ;
- 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.

## Les orientations générales des politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques





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 sera 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.

# ENVIRONNEMENT



## Protéger la trame verte

-  Réservoirs de biodiversité - (Znieff ; Natura 2000)
-  Ripisylve
-  Corridor terrestre
-  Espace fortement végétalisé dans les zones urbaines

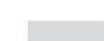
## Préserver et valoriser la trame jaune

-  Zone agricole

## Protéger la trame bleue

-  Corridor aquatique

## Valoriser la façade littorale

-  Poche urbaine

## LES ORIENTATIONS GENERALES ET LEURS OBJECTIFS\*

L-123.1-3 (2<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'urbanisme

Les objectifs exposés dans cette partie découlent des orientations générales des politiques.

Ces objectifs doivent clarifier et fixer les grands principes qui guideront l'élaboration du zonage.

Le code de l'urbanisme énonce les domaines dans lesquels les objectifs doivent être précisés :

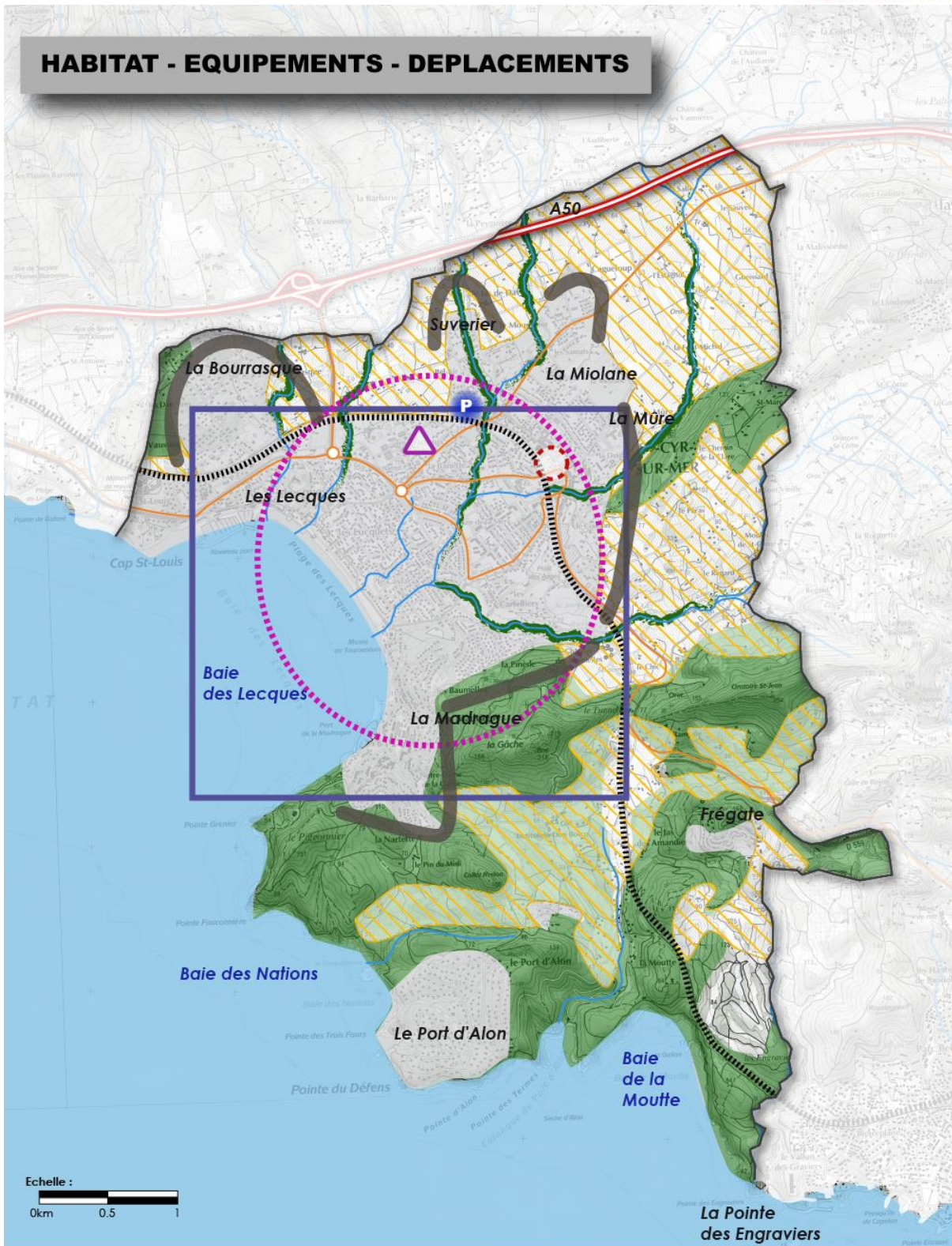
- l'habitat ;
- les équipements de superstructure et les loisirs ;
- les transports, déplacements et les communications numériques ;
- l'équipement commercial et le développement économique.

## Les orientations générales et leurs objectifs

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN OEUVRE
1/HABITAT	<b>1.1/Favoriser la production d'une offre de logements destinée à la population active résidente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliser des capacités d'accueil adaptées à la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat</li> <li>- Favoriser la production de logements sociaux</li> <li>- Prendre en compte les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage</li> </ul>
	<b>1.2/Concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels elles s'insèrent</li> <li>- Favoriser le renouvellement urbain et une densification limitée dans des secteurs circonscrits</li> <li>- Préserver les formes urbaines des quartiers historiques et des secteurs résidentiels en lisière des zones agricoles</li> <li>- Conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère</li> </ul>
2/EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE ET DE LOISIRS	<b>2.1/Développer les équipements au rayonnement intercommunal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir l'aménagement d'une piscine de niveau intercommunal</li> <li>- Développer un office de tourisme intercommunal</li> </ul>

<b>3/DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES</b>	<b>3.1/Améliorer les conditions de stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser un parking relais de capacité suffisante à proximité de la gare</li> <li>- Développer une offre de stationnement dans les opérations nouvelles qui réponde réellement aux besoins de la population</li> <li>- Restreindre les possibilités de transformation des aires de stationnements existantes</li> </ul>
	<b>3.2/Améliorer les conditions de circulations avec de nouveaux projets d'aménagement d'ensemble</b>	<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</li> <li>- Favoriser l'accès à la gare, notamment pour les véhicules de transports en commun</li> <li>- Améliorer les conditions de desserte et de fonctionnement urbain de la commune</li> <li>- Améliorer le maillage viaire dans le secteur Baumelles-Pont des Anges-Taurentum</li> <li>- Mobiliser les moyens réglementaires nécessaires à la réalisation des voies repérées dans le SCoT</li> <li>- Faciliter l'accès à la façade maritime</li> </ul>
	<b>3.3/ Poursuivre le développement du réseau de liaisons douces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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...)</li> <li>- Favoriser le partage de la voirie entre les véhicules, les cyclistes et les piétons (création d'espaces partagés...)</li> <li>- Faciliter la pratique du covoiturage par l'aménagement des espaces nécessaires</li> </ul>
	<b>3.4/ Assurer le développement des communications numériques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements</li> <li>- Programmer en amont la desserte très haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement</li> </ul>

**HABITAT - EQUIPEMENTS - DEPLACEMENTS**



Echelle : 0km 0.5 1



Affirmer les limites de la ville et préserver les formes urbaines dans les secteurs résidentiels en lisière des zones agricoles



Préserver les quartiers emblématiques de l'histoire de Saint-Cyr



Réaliser un parking relais sur le site de la gare



Requalifier le triangle gare - avenue des Lecques - chemin des Pradeaux



Valoriser le boulevard Jean Jaurès et ses abords



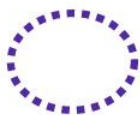
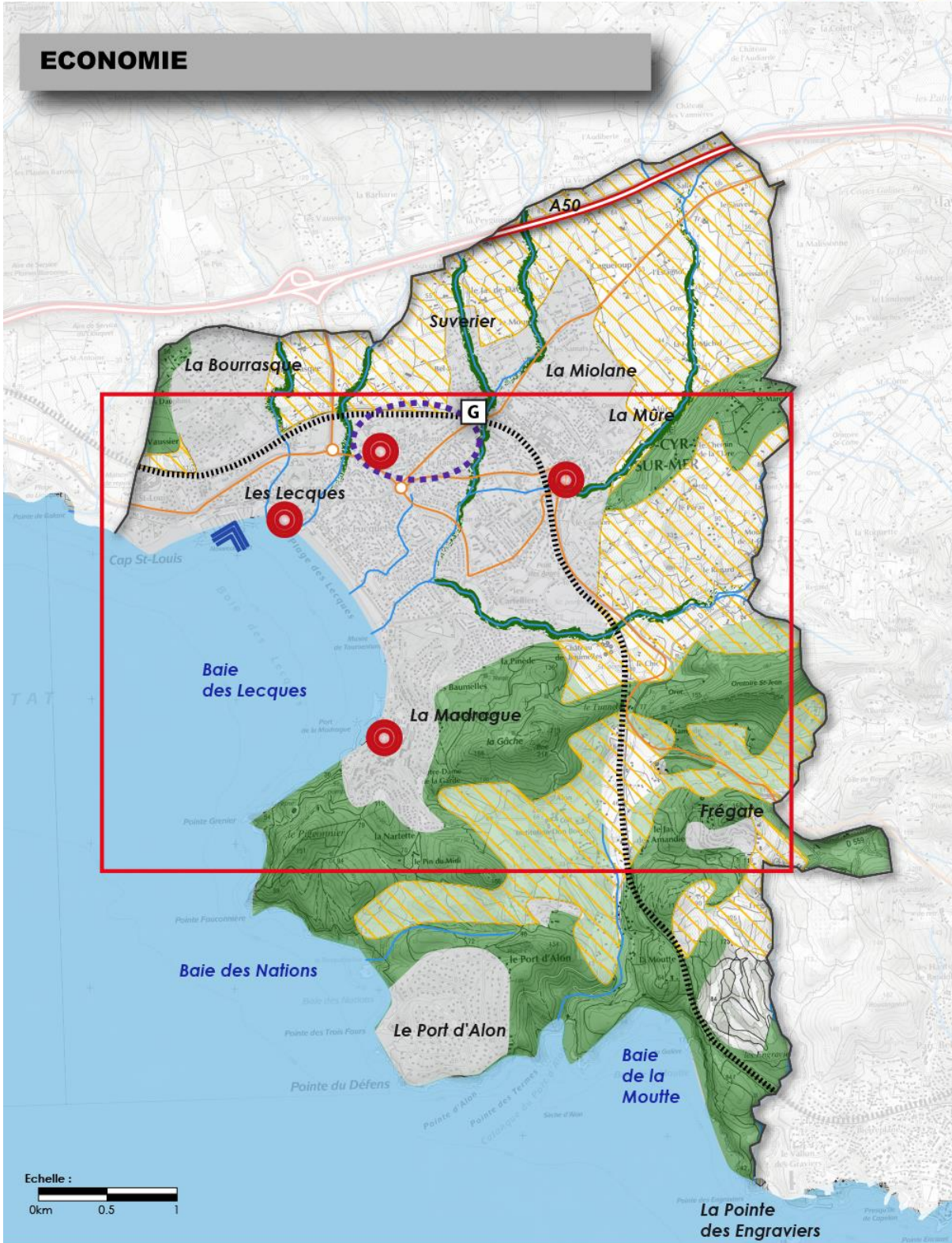
Améliorer les liaisons douces



## Les orientations générales et leurs objectifs

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN OEUVRE
<b>4/ EQUIPEMENT COMMERCIAL</b>	<b>4.1/Consolider l'armature commerciale dans sa configuration géographique actuelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i> Limiter les possibilités de développement commercial, à l'exception des commerces de proximité, dans les secteurs résidentiels afin de conforter les pôles existants</i></li> <li>- <i> Favoriser la mixité fonctionnelle dans le cadre d'opérations urbaines ponctuelles</i></li> <li>- <i> Conforter la vocation commerciale de la zone des Pradeaux Ouest</i></li> </ul>
<b>5/ DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b>	<b>5.1/ Développer l'offre d'hébergement et diversifier l'activité touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i> Mettre 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...</i></li> <li>- <i> Soutenir le développement et la diversification touristique tout au long de l'année pour tendre vers un tourisme quatre saisons : tourisme vert d'arrière-pays, route des vins, thermalisme et balnéothérapie...</i></li> <li>- <i> Préserver et développer les activités maritimes et nautiques</i></li> <li>- <i> 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...</i></li> </ul>
	<b>5.2/ Développer les activités de services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i> Affirmer la vocation de services de la zone des Pradeaux Est</i></li> </ul>
	<b>5.3/ Préserver le rôle historique joué par l'agriculture dans l'économie communale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i> Protéger l'activité viticole et dynamiser l'activité maraîchère</i></li> </ul>

**ECONOMIE**



Affirmer la vocation commerciale de la zone des Pradeaux Ouest et la vocation de services du secteur Pradeaux Est



Préserver l'armature commerciale existante



Favoriser l'accueil de croisiéristes par l'aménagement des infrastructures maritimes d'accueil nécessaires



Préserver et dynamiser les activités agricoles



Maintenir et développer l'offre d'hébergement  
Soutenir la diversification des activités touristiques

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

### Objectif 1/ **M**aîtriser l'urbanisation

Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont conditionnés par le scénario de développement choisi par la collectivité. A cet égard, son ambition est claire : réaliser les objectifs du Programme Local de l'Habitat Intercommunal et réunir les conditions nécessaires à la réalisation des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale. Un tel scénario implique (pour la réalisation des objectifs du PLH notamment) la constitution d'une **offre d'environ 85 logements par an** (neuf ou en renouvellement urbain) *dont 43 Logements Locatifs Sociaux*.

Cet objectif pourra être atteint grâce au potentiel de renouvellement urbain, à la réalisation d'opérations et des dispositifs spécifiques.

L'aménagement du quartier de la Miolane permettra de répondre à ces enjeux avec une production estimée d'environ 500 logements. Les opérations de renouvellement urbain (dents creuses ou densification) permettront de plus de limiter la consommation foncière dans les zones agricoles ou naturelles.

### Objectif 2/ **D**éfinir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser

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

Pour ce faire, le développement résidentiel s'appuiera sur une densification modérée des quartiers dont le tissu urbain mérite une requalification. Mais aussi sur la réalisation d'opérations qui répondent au principe de mixité urbaine afin d'optimiser l'utilisation des ressources foncières dans les secteurs qui seront aménagés ex-nihilo.

### Objectif 3/ **D**élimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers

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

### Objectif 4/ **R**éduire de l'ordre de 20 % les espaces urbanisables

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

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la commune est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire. **Le projet de PLU vise donc à réduire d'environ 20 % les superficies totales affectées aux zones urbanisables à court et long terme.**