SAINT CYR SUR MER
PORTE DU LITTORAL VAROIS

Plan Local d' Urbanisme

PLU

1.A DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

SOMMAIRE

TOME 1

PARTIE 1 : PREAMBULE 5

I. Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? 6

II. Pourquoi une procédure d'évaluation environnementale ? 9

III. Articulation avec les principaux plans et programmes supra-communaux 12

IV. Contexte et problématiques du territoire 40

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC 47

Chapitre 1 : Diagnostic humain 48

I. Une démographie liée à l'héliotropisme et à la conurbation Marseille Toulon 48

II. Un parc de logement marqué par une forte dualité résidences principales/secondaires ... 53

III. Une économie dynamique 58

IV. Des équipements et services communaux diversifiés 72

V. Enjeux et perspectives du diagnostic 93

Chapitre 2 : État initial de l'Environnement 99

I. Un milieu physique marquant le territoire 99

II. Des espaces naturels et une biodiversité prégnants 104

III. Un cadre paysager et patrimonial remarquable 124

IV. Un patrimoine naturel, bâti et paysager identifié et reconnu 141

V. Des risques naturels et technologiques multiples 157

VI. Nuisances, déchets et pollutions 167

VII. La gestion des ressources 172

VIII. Enjeux et perspectives du diagnostic environnemental 182

Chapitre 3 : Analyse urbaine 184

I. Analyse de la consommation foncière 2011-2021 184

II. Fonctionnement urbain 191

III. Etude de densification et de mutation des espaces bâtis 234

TOME 2

PARTIE 3 : CONTEXTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 5

I. Rappel règlementaire sur le contenu de l'évaluation environnementale 6

II. Articulation et compatibilité avec les documents supra-communaux 7

III. Rappel des enjeux hiérarchisé de l'EIE 8

IV. Présentation du projet de PLU retenu 11

PARTIE 4 : ANALYSE EXPOSANT LES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT 15

I. Choix du scénario de développement de Saint-Cyr-sur-Mer 16

II. Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD 23

III. Analyse des incidences cumulées du PLU de Saint-Cyr-sur-Mer sur l'environnement 29

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

TOME 3

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

TOME 4

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

PARTIE 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 L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - Une 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 ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 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 de l'ensemble des modes 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 ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

En application de l'article L151-2, 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. LE PLU EN VIGUEUR

Une première révision générale du 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, entrainant 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.

Sur la base du POS, un second PLU a été élaboré et a été approuvé le 14 juin 2016. Il a fait par la suite l'objet :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 14/02/2017
- Modification n°1 approuvée le 17/12/2019

La révision n°1 du PLU a été prescrite le 26 janvier 2021. Les objectifs de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme portent sur cinq aspects principaux :

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

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-sur-Mer 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 ou naturelles ?

- 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 selon le zonage du PLU en vigueur (principe des "trois tiers" de répartition) :
- Surfaces en zones U = 29% (dont 1% en zone AU)
- Surfaces en zones A = 37%
- Surfaces en zones N = 34%

➢ **Population 2018** : 11 580 habitants
➢ Part des résidences secondaires en 2018 = 46,1%

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.

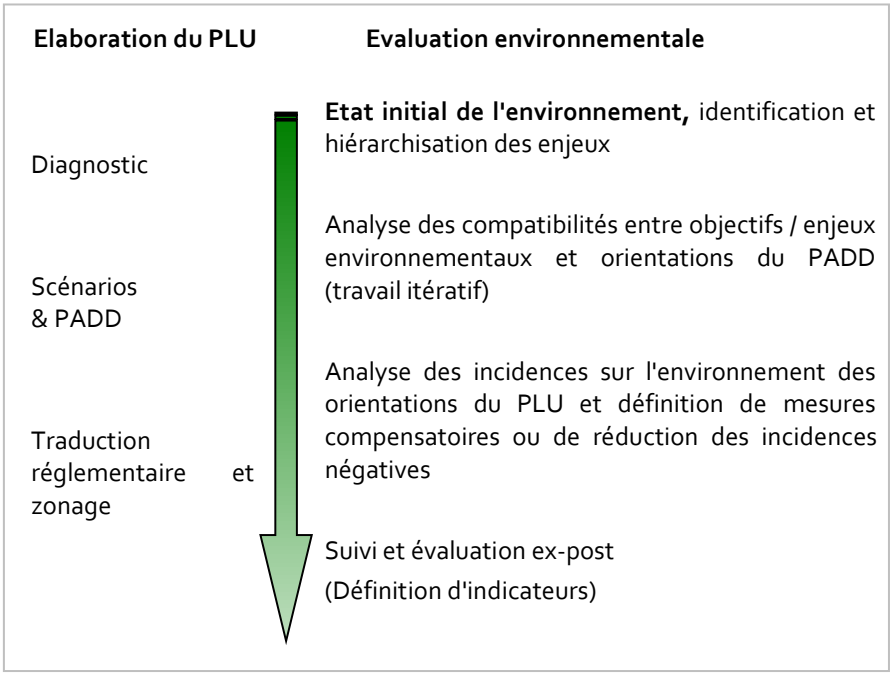
Dans le cas de communes soumises à la loi Littoral, l'évaluation environnementale revêt un caractère obligatoire.

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.151-3 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 impactés 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.151-3 du Code de l'Urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° 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 compte ;

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

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 ;

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 ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

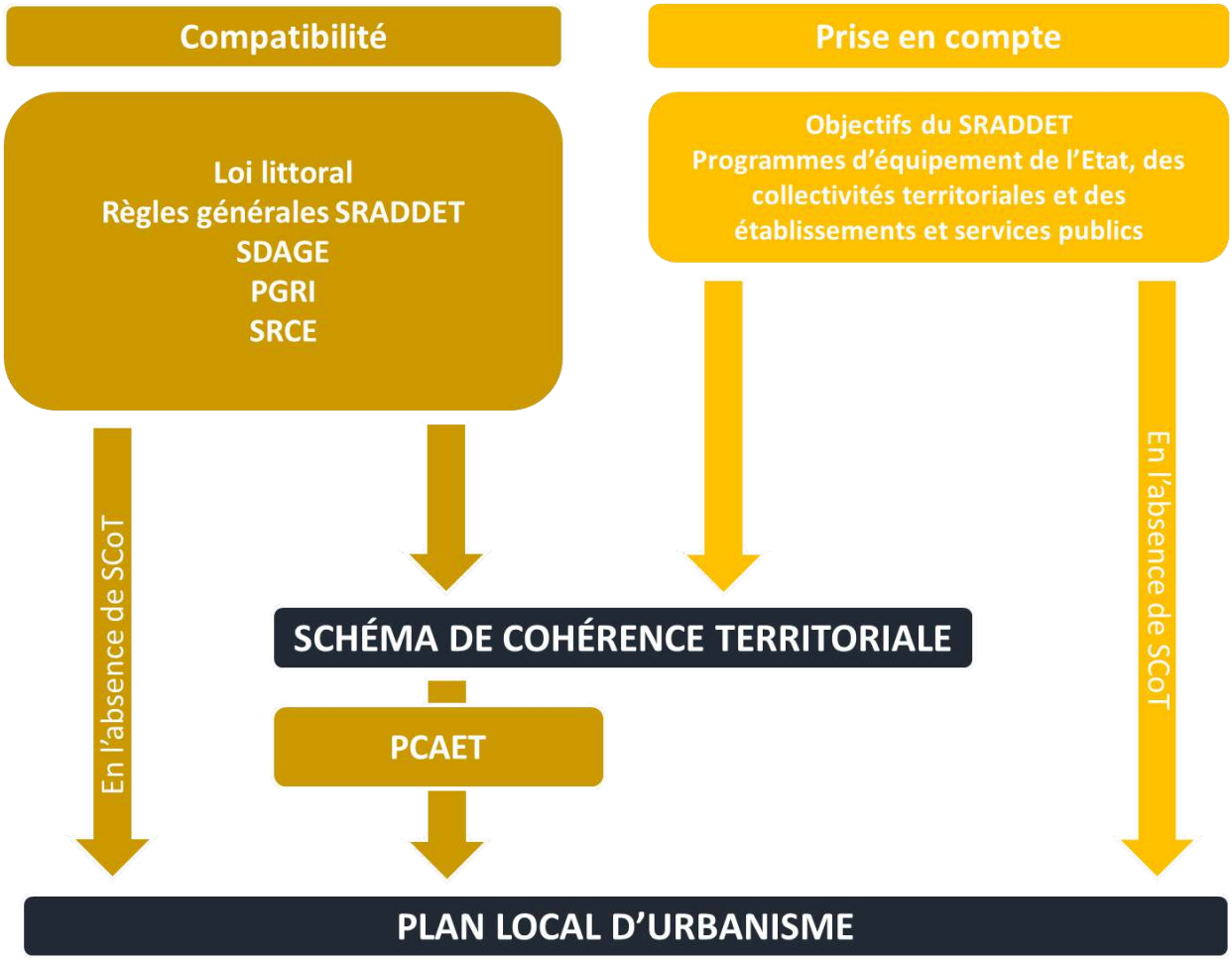
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

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 L.142-1 et L.131-1 à L.131-9 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 :

- Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)
- Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT) Provence Méditerranée ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

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

- Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

Il prend aussi certains documents en considération, tel que :

- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;

1. LOIS ET DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

a. RAPPEL DES PRINCIPES DE LA LOI « LITTORAL »

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite loi littoral affiche dans son article 1er « 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.121-21 : la détermination de la capacité d'accueil et les coupures d'urbanisation

Rappel de l'Article L.121-21 du code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

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 l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme (ancien alinéa trois de l'article L.146-2 du même code), une commune littorale doit prévoir dans son Plan Local d'Urbanisme des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure 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 223m² un boisement de 8 200m² 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.121-8 : La notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux

Rappel de l'Article L.121-8 du code de l'urbanisme

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

En prévoyant que l'urbanisation nouvelle devait être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants, 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 prépondérantes.

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 existant. » 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.

Article L.121-13 : Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Rappel de l'Article L.121-13 du code de l'urbanisme

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est 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.
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.
Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »

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
- 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.

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 éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

Article L.121-16 : la bande des 100m

Rappel de l'Article L.121-16 du code de l'urbanisme

« 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 au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

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 autrefois 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.121-23 : la protection des espaces naturels remarquables

Rappel des articles L.121-2 et L121-24 du code de l'urbanisme

Article L.121-23

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

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.

Article L.121-24

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et

portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

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 conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement

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 liège 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.121-27 : la protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

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 :

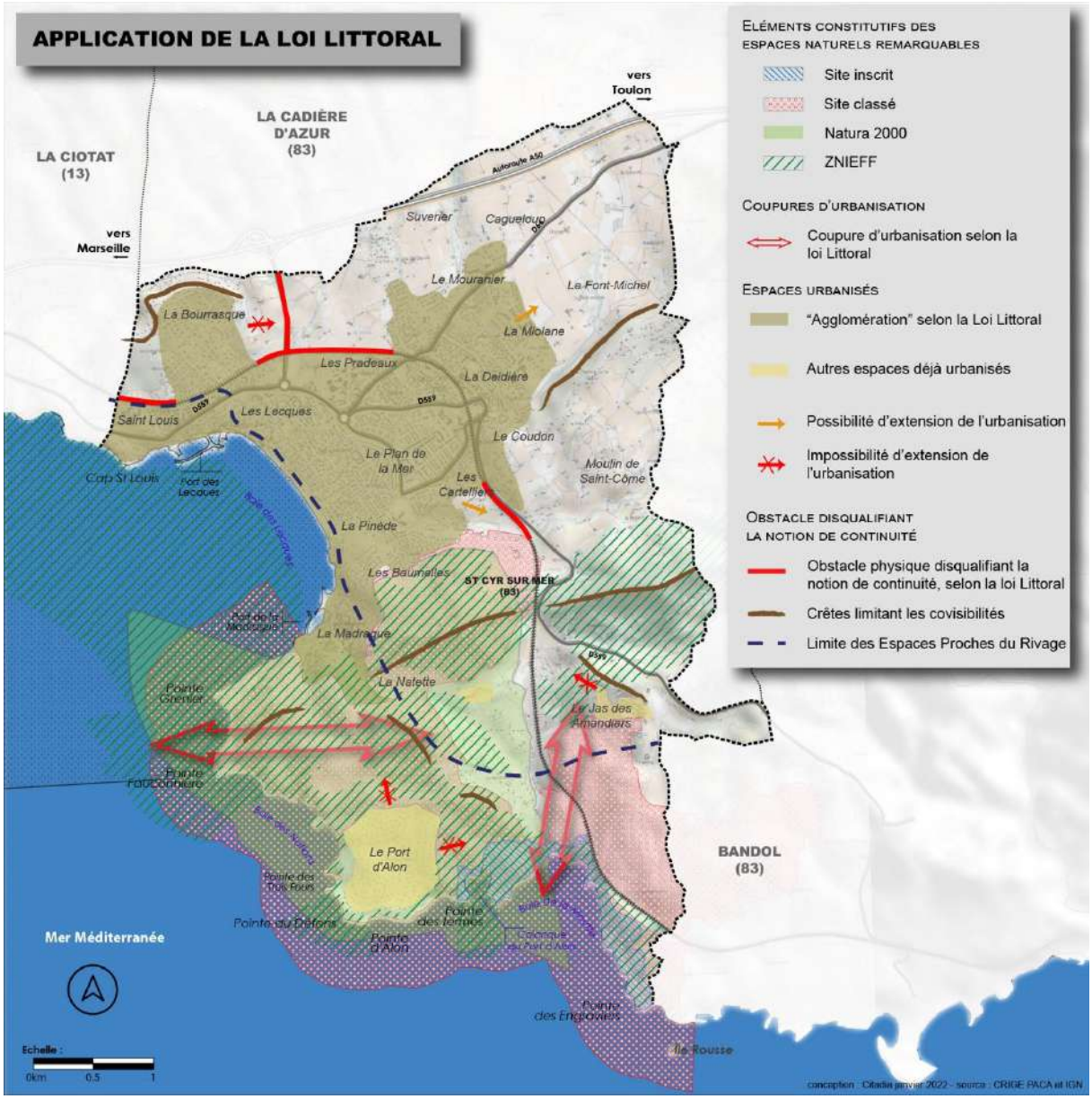
- Le versant d'un massif boisé, non encore urbanisé, proche du rivage avec espèces végétales et animales rares (TA Nice, 20 Décembre 2001) ;
- Un terrain vierge de toute construction, complanté d'espèces diverses et présentant, avec la présence de clairières et de restanques, un aspect agreste et de 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 200m² sur 15 223m² un boisement constitué de chênes liège 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 198m² 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 lui seul, établir le caractère significatif du boisement au plan communal (CAA Nantes, 5 Février 2002) ;
- La parcelle d'une superficie de 5 825 m², 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).



b. Le Schema regional d'amenagement, de developpement durable et d'egalite des territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a été approuvé le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et court termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le SCoT et, de fait, le PLU, doivent être compatibles avec les règles du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) et prendre en compte ses objectifs.

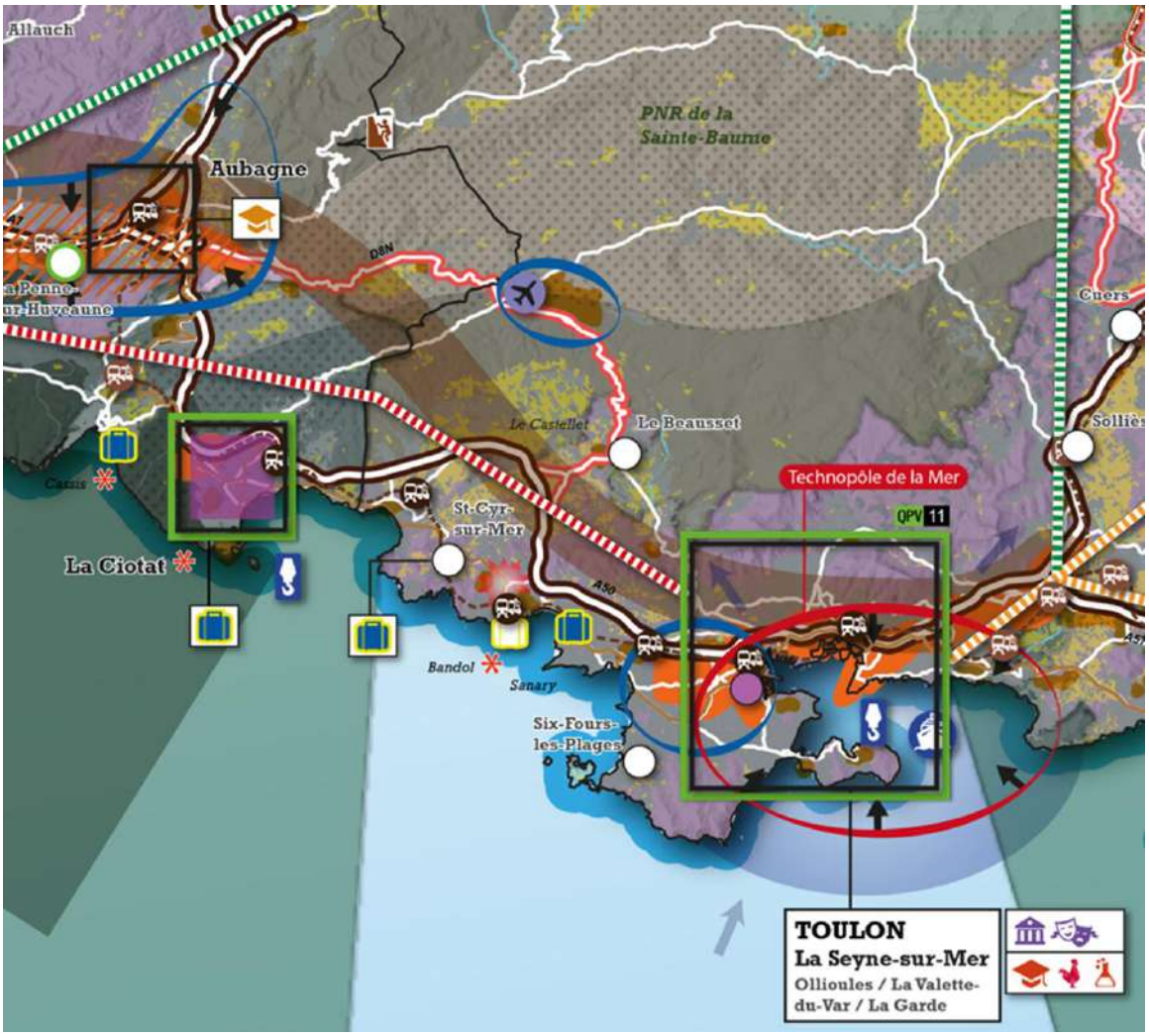
Le SRADDET a choisi de suivre trois lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :
   - ✓ Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique ;
   - ✓ Concilier attractivité et aménagement durable du territoire ;
   - ✓ Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource ;
2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :
   - ✓ Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités ;
   - ✓ Mettre en cohérence l'offre de mobilité et stratégie urbaine ;
   - ✓ Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques ;
3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants :
   - ✓ Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires ;
   - ✓ Soutenir les territoires et les populations pour une meilleurs qualité de vie ;
   - ✓ Développer échanges et réciprocités entre territoires.

Le SRADDET prône un mode de développement urbain plus vertueux et retient quatre typologies urbaines associés à quatre densités :

- Centre agglomération (plus de 120 logements / ha) ;
- Centre-ville (70 logements / ha) ;
- Périurbain dense (30 logements / ha) ;
- Périurbain peu dense (20 logements / ha).

Carte des objectifs du SRADDET à échelle large



Objectif 5 : Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique

Vers une stratégie d'aménagement économique régionale

Centralités métropolitaines, centres urbains régionaux, centres locaux et de proximité

Rechercher une meilleure cohérence dans l'implantation des activités
- Orienter l'accueil d'opérations tertiaires et commerciales vers les centralités déjà constituées
- Soutenir la production et le renouvellement du parc immobilier d'entreprises dans les centres (desserte TC et stationnement suffisant)
- Donner la priorité au foncier périphérique pour l'accueil d'activités productives (industrielles ou logistiques)

Objectif 32 : Maitriser le développement des espaces sous influence métropolitaine

Maîtriser et organiser le développement, pour des territoires plus équilibrés, mieux connectés aux métropoles
- Réduire le rythme de consommation d'espace
- Rééquilibrer le rapport habitat / emplois / services, dans le respect des objectifs sur le foncier économique et la maitrise de l'étalement urbain
- Accroître la desserte par les transports en commun

Objectif 39 : Fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux

Pôle d'échange multimodal à forte affluence en secteur urbain dense

Objectif 41 : Déployer des offres de transports en commun adaptées aux territoires, selon trois niveaux d'intensité urbaine

Niveaux de desserte-cible projetés

Express : fréquence : - 15' en heure de pointe (gares principales)
- 30' en heure creuse

Objectif 47 : Maitriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace

Espaces urbanisés
- Maitrise de l'étalement urbain par la densification et l'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine
- Définition d'une stratégie foncière
- Un mode de développement urbain plus vertueux
- Connaissance et gouvernance, corollaire d'une ambition partagée

Espaces agricoles
- Préserver le potentiel de production agricole régional
- Assurer la préservation d'espaces agricoles à proximité des villes
- Faire monter en gamme l'agriculture régionale et l'accompagner dans des démarches de protection / labelisation

Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires

Encourager la « mise en tourisme » des territoires, en construisant des stratégies de promotion par filières et destinations

Tourisme urbain, tourisme d'affaires et de congrès

Centralités métropolitaines
Conforter leur place dans l'accueil d'évènements

Accompagner les acteurs des territoires dans leurs démarches de labellisation

Stations classées de tourisme (qualité de l'offre d'hébergement et animations)

Aider les territoires à réguler les impacts du tourisme

Façade littorale et grandes stations balnéaires
- Réguler la pression touristique en organisant la fréquentation
- Accompagner les stations balnéaires vers un développement plus durable

Source : SRADDET PACA

Carte des objectifs du SRADDET sur Saint-Cyr-sur-Mer

Objectif 5 : Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique

Vers une stratégie d'aménagement économique régionale

Centralités métropolitaines, centres urbains régionaux, centres locaux et de proximité

Rechercher une meilleure cohérence dans l'implantation des activités
- Orienter l'accueil d'opérations tertiaires et commerciales vers les centralités déjà constituées
- Soutenir la production et le renouvellement du parc immobilier d'entreprises dans les centres (desserte TC et stationnement suffisant)
- Donner la priorité au foncier périphérique pour l'accueil d'activités productives (industrielles ou logistiques)

Objectif 32 : Maitriser le développement des espaces sous influence métropolitaine

Maîtriser et organiser le développement, pour des territoires plus équilibrés, mieux connectés aux métropoles
- Réduire le rythme de consommation d'espace
- Rééquilibrer le rapport habitat / emplois / services, dans le respect des objectifs sur le foncier économique et la maîtrise de l'étalement urbain
- Accroître la desserte par les transports en commun

Objectif 39 : Fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux

Pôle d'échange multimodal à forte affluence en secteur urbain dense

Objectif 41 : Déployer des offres de transports en commun adaptées aux territoires, selon trois niveaux d'intensité urbaine

Niveaux de desserte-cible projetés

Express : fréquence : - 15' en heure de pointe (gares principales)
- 30' en heure creuse

Objectif 47 : Maitriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace

Espaces urbanisés
- Maitrise de l'étalement urbain par la densification et l'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine
- Définition d'une stratégie foncière
- Un mode de développement urbain plus vertueux
- Connaissance et gouvernance, corollaire d'une ambition partagée

Espaces agricoles
- Préserver le potentiel de production agricole régional
- Assurer la préservation d'espaces agricoles à proximité des villes
- Faire monter en gamme l'agriculture régionale et l'accompagner dans des démarches de protection / labelisation

Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires

Encourager la « mise en tourisme » des territoires, en construisant des stratégies de promotion par filières et destinations

Tourisme urbain, tourisme d'affaires et de congrès

Centralités métropolitaines
Conforter leur place dans l'accueil d'évènements

Accompagner les acteurs des territoires dans leurs démarches de labellisation

Stations classées de tourisme (qualité de l'offre d'hébergement et animations)

Aider les territoires à réguler les impacts du tourisme

Façade littorale et grandes stations balnéaires
- Réguler la pression touristique en organisant la fréquentation
- Accompagner les stations balnéaires vers un développement plus durable

Source : SRADDET PACA

c. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE PROVENCE MÉDITERRANÉE (SCOT PM)

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est concernée par l'application du SCoT Provence Méditerranée, approuvé le 16 octobre 2009 et a fait l'objet d'une révision le 6 septembre 2019. 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.

Saint-Cyr-sur-Mer fait partie des 32 communes qui constituent le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT PM) dont la révision a été approuvée le 6 septembre 2019, et se répartissent comme suit dans différentes intercommunalités :

- Les communes de la communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (Carqueiranne, Toulon, Hyères, Le Revest-les-Eaux, La Valette, La Garde, Le Pradet, Saint-Mandrier-sur-Mer, Ollioules, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer et La Crau)
- Les communes de la communauté de communes de La Vallée du Gapeau (Solliès-Pont, Belgentier, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, La Farlède)
- Les communes de la **communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume** (Evenos, Riboux, Le Castellet, Signes, Le Beausset, **Saint-Cyr-sur-Mer**, La Cadière d'Azur, Bandol, Sanary)
- Les communes de la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures (Bormes-les-Mimosas, Collobrières, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var, Cuers, le Lavandou)

Le périmètre du SCoT Provence Méditerranée s'étend ainsi sur 125 286 hectares, de la mer Méditerranée à l'arrière-pays, pour 575 833 habitants (INSEE 2018). Au titre de l'article L 153-9 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le rapport de présentation doit donc justifier de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCoT.

Le SCoT Provence Méditerranée permet d'organiser et d'améliorer au niveau intercommunal le fonctionnement de l'aire toulonnaise, en maintenant un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le nouveau SCoT s'articule autour de quatre objectifs qui se déclinent en orientations. Ci-dessous les extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) portant sur Saint-Cyr-sur-Mer :

Objectif 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire afin d'assurer d'une part, l'équilibre entre la préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles et d'autre part, la lisibilité de l'organisation spatiale du territoire et d'un développement urbain maîtrisé.
Le SCoT identifie plusieurs éléments concernant la commune :

- *Orientation 1. Identifier les espaces à préserver du réseau vert, bleu et jaune :*
    - Les espaces à dominante naturelle et forestière : le réseau vert :
        - Les espaces naturels de l'ensemble formé par les collines de la Gâche, de Port d'Alon, offrant les caractéristiques d'un cap naturel et d'un espace boisé, support de richesses et de fonctionnalités écologiques reconnues
    - Les zones humides, les cours d'eau et leurs ripisylves : le réseau bleu :
        - Les cours d'eau, leurs affluents et leurs ripisylves sont intégrés dans le réseau bleu de Provence Méditerranée. Le SCoT identifie les plus structurants à savoir Le Dégouttant et le ruisseau Saint-Côme à Saint-Cyr-sur-Mer
    - Les espaces à dominante agricole : le réseau jaune :
        - Les plaines agricoles du Castellet à Saint-Cyr-sur-Mer (plaine du Brûlat, plaine des Paluns) comprises entre les piémonts du plateau du Castellet au Nord, le cours d'eau du Grand Vallat, l'arc collinaire support des villages perchés du Castellet et de la

Cadière d'Azur, la voie ferrée et les espaces urbanisés de Saint-Cyr-sur-Mer à l'ouest ;

- Les espaces agricoles des vallons de Saint-Côme et de Saint-Jean (communes de Saint-Cyr-sur-Mer, La Cadière d'Azur, le Castellet), situés au Sud de l'arc collinaire support des villages perchés du Castellet et de la Cadière, entre la RD559 à l'est, les espaces collinaires de la Gâche, de Saint-Jean et de la Charbonnière au Sud, la RD559b à l'est, la RD66 et les espaces urbanisés de la Cadière au Nord (localisé « 2 » en jaune dans le schéma illustratif du réseau vert, bleu et jaune) ;
- Les espaces viticoles de Port d'Alon au Sud et à l'Est du village de la Madrague à Saint-Cyr-sur-Mer, situés au centre du massif collinaire formé par les collines de Port d'Alon, de Saint-Jean, du Pigeonnier, de la Gâche, et de la Moutte ;

- Les espaces disposant de caractéristiques particulières :
  - Les cours d'eau suivants ont également un rôle de réservoirs de biodiversité : Le Dégouttant à Saint-Cyr-sur-Mer.
  - Six corridors présentant des ruptures et devant être restaurés dans leur fonctionnalité écologique sont identifiés ci-après :
    - La connexion du Gros Cerveau et de la Gâche / colline Saint-Jean / Pointe Fauconnière, dégradée par des routes et de l'urbanisation diffuse (localisé « Crb » dans le schéma illustratif du réseau vert, bleu et jaune) ;
  - Les coupures agro-naturelles suivantes permettent de maintenir la diversité paysagère et de rompre la dynamique de continuum urbain :
    - Les espaces naturels et agricoles entre le village de Saint-Cyr-sur-Mer et la plaine du Castellet (localisés « n » dans le schéma illustratif du réseau vert, bleu et jaune).
  - Parmi les espaces déjà listés ci-avant, certains possèdent un fort intérêt paysager du fait de leurs richesses patrimoniales particulières ou de leur représentativité des modes de vie et des traditions (paysages façonnés par l'homme) :
    - 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) (point n°2 dans le schéma illustratif du réseau vert, bleu et jaune) ;
  - Les espaces à préserver au titre de la loi littoral :
    - Les espaces remarquables, tels que définis à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme :
      L'article L.121-23 du Code de l'urbanisme assigne l'obligation de préserver 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. Le SCoT identifie les espaces terrestres remarquables suivants (les espaces marins remarquables sont traités dans le chapitre individualisé du SCoT valant schéma de mise en valeur de la mer) :
      - L'ensemble des espaces naturels inclus dans le site classé de Port d'Alon offrant les caractéristiques d'un cap boisé, support d'une richesse écologique reconnue et permettant une transition naturelle entre la baie de Bandol et la baie des Lecques. Ces espaces regroupent également des formes géologiques remarquables telles la Galère et la dune éolienne de sable, présentent un intérêt historique et patrimonial (ancienne carrière de gypse) (point n°1 dans le schéma illustratif du réseau vert, bleu et jaune)
    - Les coupures d'urbanisation, telles que définis à l'article L.121-22 du code de l'urbanisme :
      L'article L.121-22 du Code de l'urbanisme indique que les SCoT doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Les espaces et milieux remarquables décrits ci-avant et assurent peu ou prou cette fonction. S'y ajoutent :

- Les espaces naturels identifiés comme remarquables entre la Madrague de St Cyr et le lotissement de Port d'Alon (point A dans le schéma illustratif du réseau vert, bleu et jaune) ;
- Les espaces naturels identifiés comme remarquables entre le lotissement de Port d'Alon et Bandol (point B dans le schéma illustratif du réseau vert, bleu et jaune) ;

Schéma illustratif du réseau vert, bleu et jaune

- *Orientation 2. Délimiter, préserver et valoriser les espaces du réseau vert, bleu et jaune dans les documents d'urbanisme locaux* :
    - Concernant les espaces agricoles du réseau jaune, les collectivités établiront un diagnostic agricole en préambule d'une délimitation afin d'édicter des règles de préservation et valorisation adaptées.
    - **Les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT sont préservés de tout mode d'occupation de nature à faire obstacle au maintien et au développement de la biodiversité ou contraignant les possibilités de passage des espèces, tout en tenant compte des enjeux économiques liés aux activités agricoles ou de sylvo-pastoralismes qui s'y déroulent. Les espaces constituant des coupures agro-naturelles sont préservés**
    - Les plans locaux d'urbanisme font état, dans les règlements des zones non urbanisées du bord de mer, de l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres à compter du rivage, et de ses exceptions (art. L121-16 et L121-17 du code de l'urbanisme).
- *Orientation 3. Organiser le développement en suivant les principes de recentrage et de cohérence urbanisme-transport :*
    - **Conforter les pôles intercommunaux dans leur rôle de « bourg-centres »** :
        - Les centres-villes de Cuers, Solliès-Pont, La Crau, Le Pradet, Carqueiranne, Le Beausset, Bormes-les-Mimosas/Le Lavandou, La Londe-les-Maures, Sanary-sur-Mer, Bandol et de Saint-Cyr-sur-Mer jouent le rôle de « bourg centre » en desservant un bassin de vie qui comprend plusieurs communes et une population significative. Outre les services de proximité, ils accueillent de façon prioritaire les équipements publics et les activités commerciales ayant vocation à desservir tout le bassin de vie local. Le système de transport collectif existant et projeté (Cf. Orientation 18) doit garantir une bonne connexion entre ces pôles et le Cœur Métropolitain.
- *Orientation 4. Maîtriser le développement des enveloppes urbaines :*
    - Objectif chiffré de consommation économe de l'espace :
        - **La croissance démographique et économique projetée dans le territoire d'ici 2030 doit s'opérer dans un objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles** au regard du rythme annuel de consommation d'espace observé au cours des dix dernières années, soit une consommation moyenne de 82 hectares par an d'ici 2030 (contre 164 hectares par an au cours des dix dernières années). Cet objectif se traduit par l'identification d'un potentiel urbanisable de l'ordre de 1 000 hectares, mobilisables dans des « espaces urbanisables » identifiés dans le tableau ci-après page 40, et localisés au sein des enveloppes urbaines projetées telles que décrites ci-après. Par EPCI du SCoT, ces 1 000 hectares sont répartis. **Pour la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume, cela se traduit par :**
            - **225 ha de superficie d'espaces urbanisables pour l'habitat et les services**
            - **243 ha de superficie d'espaces urbanisables pour le développement économique et touristique**
    - Objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain :
        - Le développement urbain projeté par le SCoT s'inscrit dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain au travers de deux grands objectifs indissociables :

- **Préserver le réseau Vert, Bleu et Jaune décrit dans l'orientation 1 ;**
- **Orienter le développement au sein des enveloppes urbaines que le SCoT identifie ci-après.**
  Les enveloppes urbaines comprennent :
  - Les espaces urbanisés, qui occupent, à la date d'arrêt du SCoT, de l'ordre de 21000 ha. Ces espaces constituent, par leur potentiel de renouvellement urbain, le premier potentiel de développement à considérer, que ce soit pour l'habitat, les équipements ou le développement économique ;
  - Les espaces urbanisables, à mobiliser en fonction des besoins en complément du potentiel d'accueil des espaces urbanisées. Les espaces urbanisables occupent un potentiel maximum cumulé de 1 000 hectares**. Pour Saint-Cyr-sur-Mer, cet espace est situé à La Recense et a pour vocation dominante les activités.**

- **Optimiser le foncier en promouvant des formes urbaines économes en espace.**
  - En renouvellement urbain et dans les enveloppes urbanisables sont privilégiées :
    - **Les formes urbaines économes en espace, quelle que soit la destination des constructions projetée (habitat, activités économique, commerces, services), tout en offrant un cadre de vie de qualité** ;
    - **La diversité des types de logements et des formes urbaines.**
      Les projets d'habitat s'inscrivent dans l'une des 3 ambiances urbaines décrites ci-dessous :
      L'ambiance citadine : au moins 70 logements à l'hectare. Cette densité est favorisée notamment dans les tissus urbains denses et les espaces desservis par le réseau structurant des transports en commun projeté par le SCoT ;
      L'ambiance villageoise : au moins 50 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à reproduire la morphologie des tissus des noyaux villageois traditionnels ;
      L'ambiance périurbaine : au moins 20 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à maitriser la densification dans des secteurs correspondant aux tissus semi-denses des espaces pavillonnaires ;
- Appliquer la Loi Littoral :
  - Application du principe de continuité de l'urbanisation
  - Application du principe d'urbanisation limité dans les espaces proches du rivage

- *Orientation 5. Définir et mettre en œuvre une politique foncière :*
  - Dans les espaces nécessaires au développement urbain
  - Dans les espaces nécessaires à la production agricole

Objectif 2 : Afficher les axes du développement, en affirmant l'ambition métropolitaine, en fixant les principes de la localisation préférentielle des emplois au service de la mixité fonctionnelle et du dynamisme des centres-villes, en répondant aux besoins en logements et en poursuivant le développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile. Le SCoT identifie plusieurs éléments et orientations concernant la commune :

- *Orientation 6. Affirmer les filières économiques stratégiques :*
  - Elaborer des stratégies de développement touristique
  - Soutenir le développement des activités agricoles et des activités associées
- *Orientation 7. Affirmer les espaces et les sites de l'ambition métropolitaine :*
  - L'accessibilité de Saint-Cyr-sur-Mer par les transports en commun et les modes actifs, en lien avec les Orientations 17 à 22 du présent document, doit être assurée en s'appuyant sur l'étude du potentiel de desserte optimisée du plateau de Signes par le réseau des autocars interurbains et par le futur réseau de Sud-Sainte-Baume
- *Orientation 8. Poursuivre les travaux de grands équipements du territoire :*
  - Renforcer les réseaux de transports locaux : **l'aménagement de pôles d'échanges multimodaux à la gare de Saint-Cyr-sur-Mer (site de Pradeaux-Gare).**
- *Orientation 14. Fixer les principes et objectifs généraux de la politique de l'habitat :*
  - **Les orientations ci-avant peuvent s'exprimer au sein des PLUs au travers :**

- **Des objectifs du PADD, sur l'identification de grands secteurs ayant vocation à muter**
- **D'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
- **D'emplacements réservés ;**
- **De Secteurs de Mixité Sociale ;**
- **Dans le règlement d'un % minimum de logements sociaux à produire.**

- *Orientation 15.* ***Planifier la production d'au moins, en moyenne, 3 500 logements par an jusqu'en 2030, centrée au minimum à 60% dans la métropole Toulon Provence Méditerranée.***
  Cette orientation a pour ambition :
  - **De maintenir la population, soit un besoin estimé à 2 300 logements en moyenne par an au vu des dynamiques mises en lumière dans le diagnostic ;**
  - **D'atteindre une croissance démographique total à l'échelle du SCoT de l'ordre de 0,4% en moyenne par an pour accueillir notamment de nouveaux actifs, soit un besoin de 1 200 logements en plus de ceux nécessaires au maintien de la population ;**
  - De poursuivre la dynamique de recentrage des logements à hauteur de 60% sur le territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et à hauteur de **40% sur les trois autres EPCI du SCoT** en fonction notamment de leur population, du poids des résidences secondaires et des obligations de productions de logements locatifs sociaux.

  Les communes et les EPCI du SCoT contribuent à proportion et à hauteur de leurs moyens, de leurs compétences et de la capacité d'accueil de leur territoire respectif à l'atteinte de ces objectifs globaux de production de logements, de croissance démographique et de recentrage.

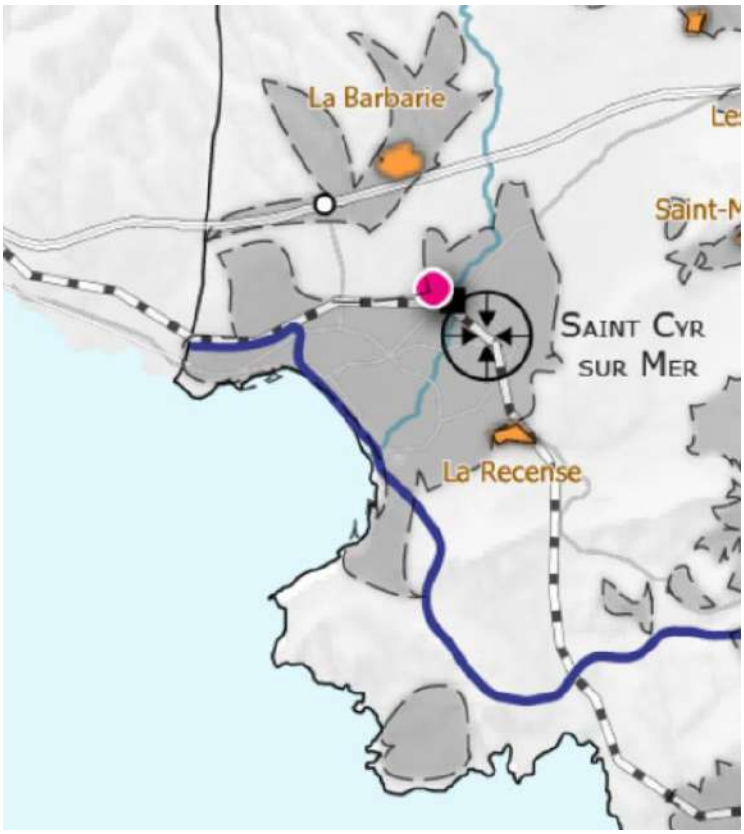
- *Orientation 16. Améliorer et réhabiliter le parc de logements.*
  S'en suit une série *d'orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile* ayant pour but de :
  - Développer l'offre de transport en commun par le biais, notamment, du « RER Toulonnais » de Saint-Cyr-sur-Mer à La Pauline ;
  - Développer une ligne de cars à haut niveau de services sur l'axe Saint-Cyr-sur-Mer - Bandol – Sanary – MTPM/Toulon
  - Structurer un réseau urbain de transport en commun en Sud Sainte-Baume
  - **Compléter l'axe structurant Est Ouest que forme le parcours cyclable du littoral (en vue de l'aménagement de la V65 du Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes), notamment en aménageant : la partie de Saint-Cyr-sur-Mer à Sanary**
  - Poursuivre le maillage du territoire, notamment dans les liaisons Nord / Sud ou littoral, afin d'assurer la desserte des centres-villes, des espaces d'activités économiques du territoire, ainsi que des zones touristiques pour en faciliter la fréquentation et plus spécifiquement, sur le secteur de Sud Sainte Baume : les liaisons Saint-Cyr-sur-Mer - La Cadière - Le Beausset
  - Conforter la marche à pied
  - Développer et répartir les aires de covoiturage. **Une aire à créer sur l'échangeur de Saint-Cyr-sur-Mer.**
  - **Hiérarchiser les gares dans leur rôle de pôle d'échanges multimodaux : les gares de bassin, qui visent un rôle de rabattement local en voiture pour les communes et territoires voisins : gares de Saint-Cyr-sur-Mer**, Solliès-Pont et Cuers. Sur ces sites de gares, le parking doit être suffisamment dimensionné pour rendre la formule « voiture + train » attractive. L'interconnexion de ces gares avec le réseau de cars interurbains est à rechercher
  - **Achever le réseau routier en aménageant la bretelle d'accès à l'autoroute depuis Saint-Cyr-sur-Mer/La Cadière ; élargissant le pont SNCF sur le RD66 à Saint-Cyr-sur-Mer**. Envisager l'aménagement d'un raccordement à l'autoroute de Saint-Cyr-sur-Mer via une bretelle dans le sens Est – Ouest

Objectif 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre, en apaisant la ville, en veillant à la qualité des espaces publics, des paysages urbains et notamment ceux en entrées de ville, en diminuant les nuisances et en visant un modèle urbain à la fois compact et vert, en relevant le défi de la transition énergétique en diminuant les consommations d'énergie et en augmentant la part des énergies renouvelables.

Objectif 4 : Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique, en assurant la sécurité des biens et des personnes, en préservant et en valorisant les ressources, en gérant et en valorisant les déchets dans une logique d'économie circulaire.

Extraits cartographiques du DOO

Schéma illustratif de l'accueil du développement futur



Les enveloppes urbaines (projection 2030)

Les espaces urbanisés

Dont les principaux espaces d'analyse des capacités de densification et de mutation :

Pôle à conforter

Espace privilégié de renouvellement urbain autour des gares et le long du réseau urbain structurant de transport collectif existant ou en projet

Principal site en mutation

Les espaces urbanisables

L'encadrement du développement par les dispositions de la loi Littoral

Limite des espaces proches du rivage
L'ensemble des îles et presqu'îles est compris dans la limite des espaces proches du rivage

Les infrastructures de transport

Autoroute et échangeur existant ou projeté

Itinéraire routier principal

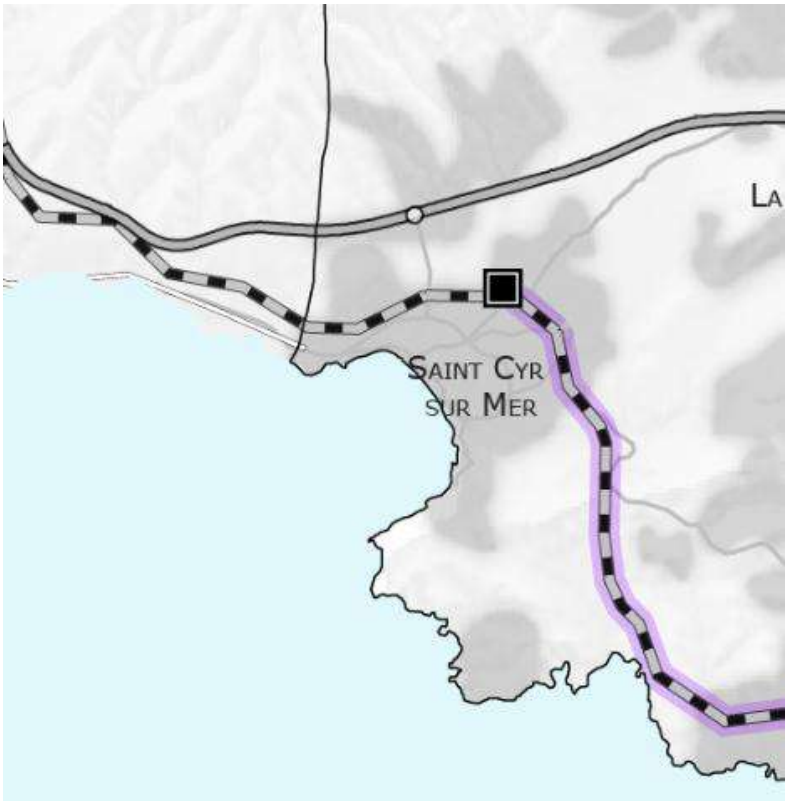
Voie ferrée

Gare nationale (accès TGV et Grandes Lignes)

Gare existante /Halte nouvelle à envisager
(sous réserve d'une étude d'opportunité)

Sites aéroportuaires

Schéma illustratif de l'ambition métropolitaine



LES ESPACES DE L'AMBITION METROPOLITAINE

- Les pôles majeurs
- La rade de Toulon
- Le Plateau de Signes

LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT METROPOLITAIN

Confortement du rôle économique européen et méditerranéen

- Principaux sites technopolitains ou métropolitains
- Principaux sites d'activités de Défense à conforter

Affirmation du rayonnement universitaire et scientifique

- Campus universitaire
- Autre site d'implantation privilégié pour les équipements de formation et d'enseignement supérieur

Confortement de la grande accessibilité

- Aéroport de Toulon-Hyères
- Aéroport du Castellet
- Port de Toulon-la Seyne-Brégaillon
- Gare TGV
- RER Toulonnais

Les infrastructures de transport

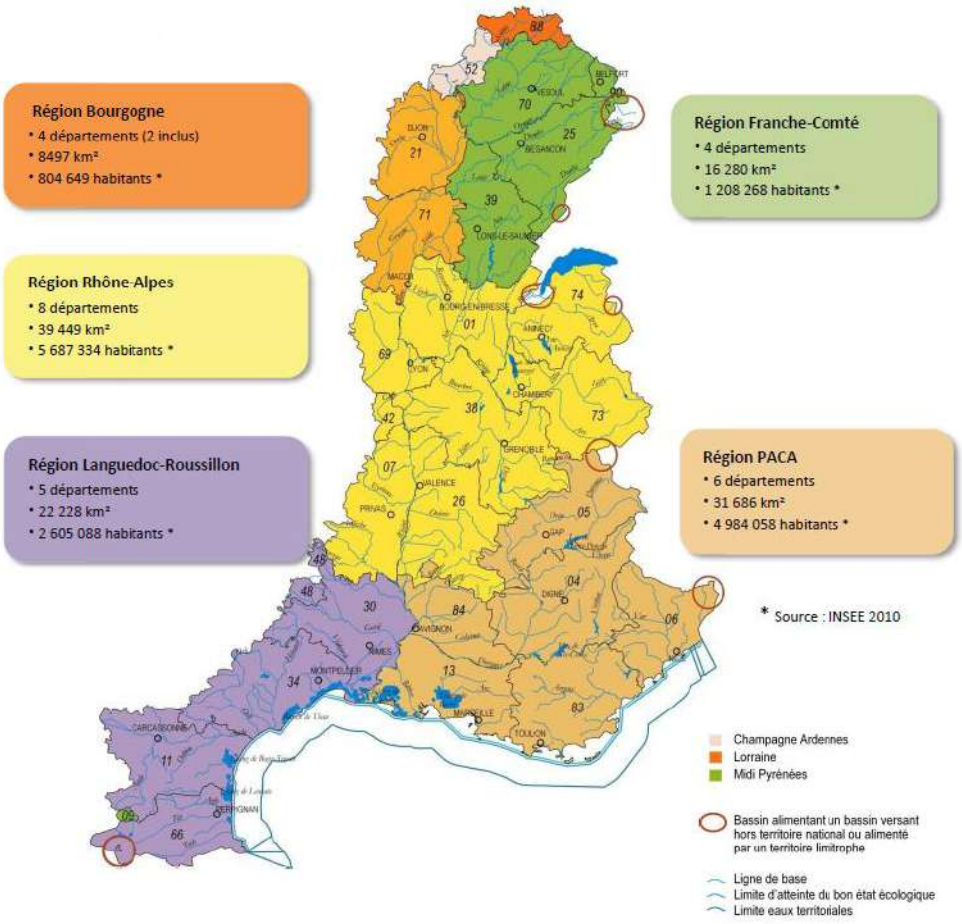
- Autoroute et échangeur existant
- Itinéraire routier principal
- Voie ferrée
- Gare
- Aéroport / aérodrome

d. Schema Directeur d'Amenagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhone-Mediterranee (SDAGE RM)

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.



Projet de SDAGE 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée adopté par le comité de bassin du 19 septembre 2014

Le SDAGE précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les PLU., doivent :

- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remis en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Le S.D.A.G.E. a identifié Cannes comme étant un territoire vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau. Des économies doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettaient pas en cause l'équilibre quantitatif ;
- S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. A défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.

Porté par l'Agence de l'Eau Rhône –Méditerranée – Corse, ce schéma a été approuvé une première fois le 20 décembre 1996. Il a été révisé et approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de bassin. Puis, le SDAGE 2016 – 2021 est entré en vigueur le 3 décembre 2015. Le nouveau SDAGE 2022-2027 est en cours de consultation du public et des partenaires institutionnels.

Le SDAGE n'a pas fait l'objet d'une traduction locale par un SAGE[1] concernant le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer.

[1] Les SAGE sont élaborés lors que cela est nécessaire par une Commission Locale de l'Eau.

e. PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 est 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 priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.
- Favoriser une prise en compte des décisions compatible avec les objectifs de protections de l'environnement
- Appréhender les impacts environnementaux du plan et assurer leur prise en compte et leur suivi

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des Territoires à Risque Important d'Inondation (TRI), les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maitriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer n'est pas concernée par le périmètre d'un TRI. Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée fixe les objectif et orientation de l'Etat en matière de prévention et de réduction des risques d'inondation, conformément à la directive européenne inondation.

f. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

L'élaboration du SRCE, copilotée par l'Etat et la Région, a démarré fin novembre 2011, par la désignation d'un groupement de maîtrise d'œuvre regroupant diverses compétences. L'année 2013 a été consacrée aux consultations et enquête publique. Le SRCE a été approuvé en juillet 2014.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014, 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

Il comprend :

- Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques
- La cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale
- Un plan d'actions, constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement à leur mise en œuvre locale.

g. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la communaute d'agglomeration Sud Sainte-Baume (PCAET)

Le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) est un document de planification dont les objectifs sont d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie.

Cet outil remplace le Plan Climat-Energie depuis l'arrêté du 4 août 2016, et est obligatoire pour toute intercommunalité de plus de 20 000 habitants. Son contenu est fixé par la loi et est composé :

- D'un diagnostic ;
- D'une stratégie territoriale ;
- D'un plan d'actions ;
- D'un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées.

Le PCAET doit prendre en compte le SCoT qui s'applique sur le territoire lorsqu'il en existe un. Cela permet d'intégrer les dispositions relatives à l'urbanisme, comme les thématiques des mobilités, de la consommation d'espace, etc.

Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Sud Saint-Baume n'a pas encore été élaboré.

2. AUTRE DOCUMENT 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.

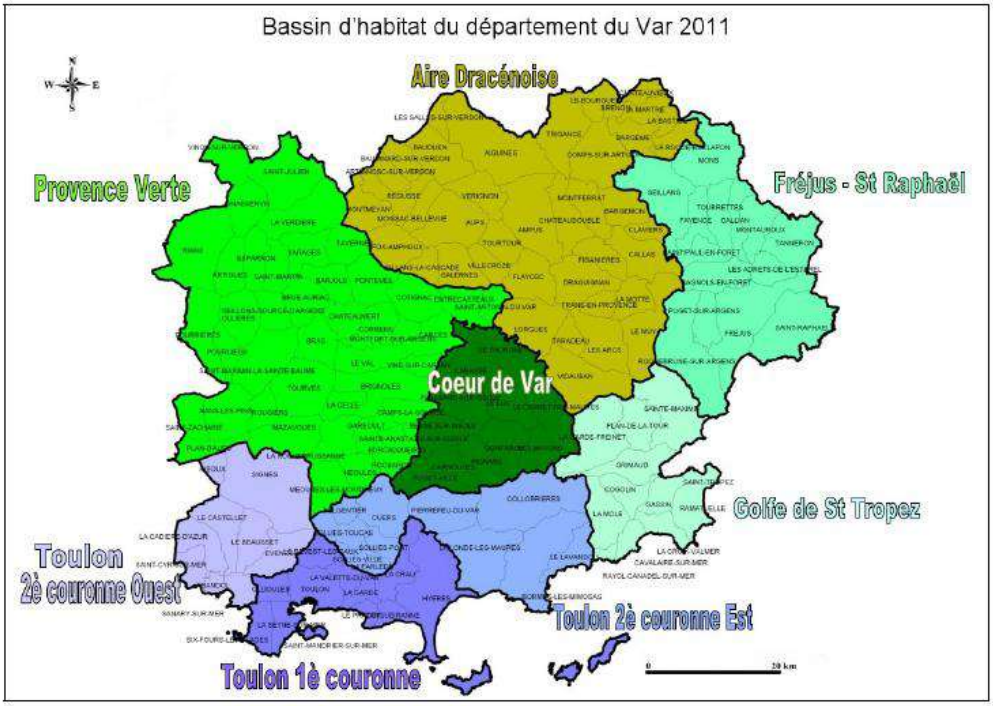
Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Var a été approuvé le 17 avril 2003. Celui-ci a fait l'objet d'une révision engagée en 2010 et a été approuvé conjointement par le préfet du Var et le président du Conseil Départemental le 15 octobre 2012. Il s'applique sur la période 2012 -2018.

Le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2025-2031 approuvé par l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2025 prend en compte les nouvelles prescriptions en terrains familiaux locatifs publics sur son territoire, introduites par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage identifie un besoin pour les familles sédentarisées sur le territoire communal de longue date. Il a été prescrit la réalisation de trois terrains familiaux locatifs publics sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer pour répondre aux besoins en habitat adapté de ses familles.

Saint-Cyr-sur-Mer appartient au bassin d'habitat de Toulon 2ème couronne Ouest. Dans ce bassin, trois aires d'accueil étaient 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. Aujourd'hui, la commune de Saint-Cyr-sur-Mer met à disposition une parcelle de plus de 2000 mètres carrés qui se fixe sur les scénarios établis en 2019 sur les besoins en surface des différents équipements du terrain familial (parcelle 112 – Saint-Cyr-sur-Mer).

	SCENARIO 1 2 terrains 10 places		SCENARIO 2 3 terrains de 10 à 12 places Estimation sur la base de 12 places		
	TFL 1	TFL 2	TFL 1	TFL 2	TFL 3
Nbre places	4	6	4	4	4
Surface caravanes (75 m2/car)	300	450	300	300	300
Surface véhicules (15m2/véh.)	120	180	120	120	120
Surface bâtie	50	50	50	50	50
Sous-total	470	680	470	470	470
Total avec circulation(+ 30%)	611	884	611	611	611
TOTAL	1 495 m2		1 833 m2		

Les besoins en surface des différents équipements du terrain familiales scénarios établies 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

IV. CONTEXTE ET PROBLEMATIQUES DU TERRITOIRE

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

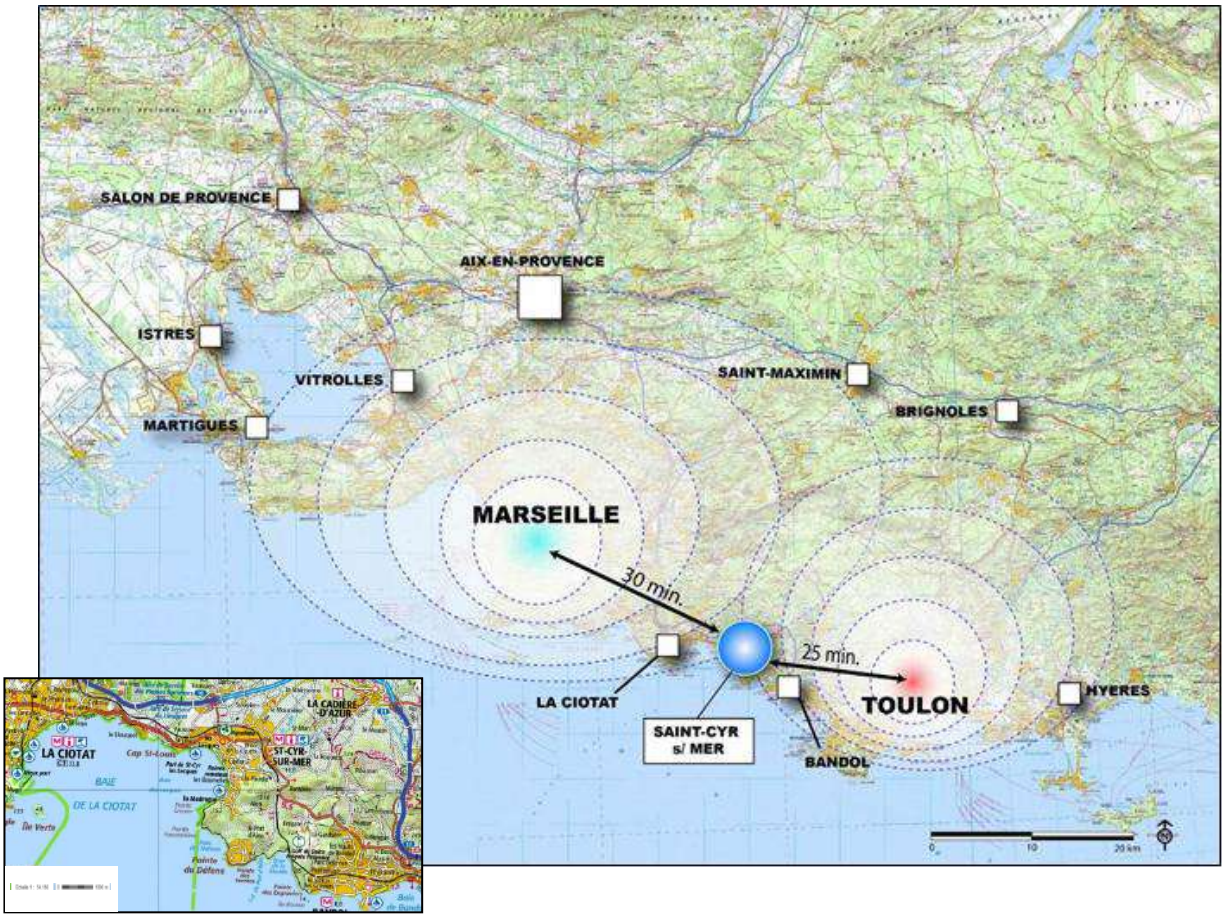
a. UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA CONURBATION MARSEILLE-TOULON

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 11 580 habitants, au 1er janvier 2018. 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 575 833 habitants (INSEE 2018). Il comprend 32 communes et regroupe 4 EPCI :

- 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.

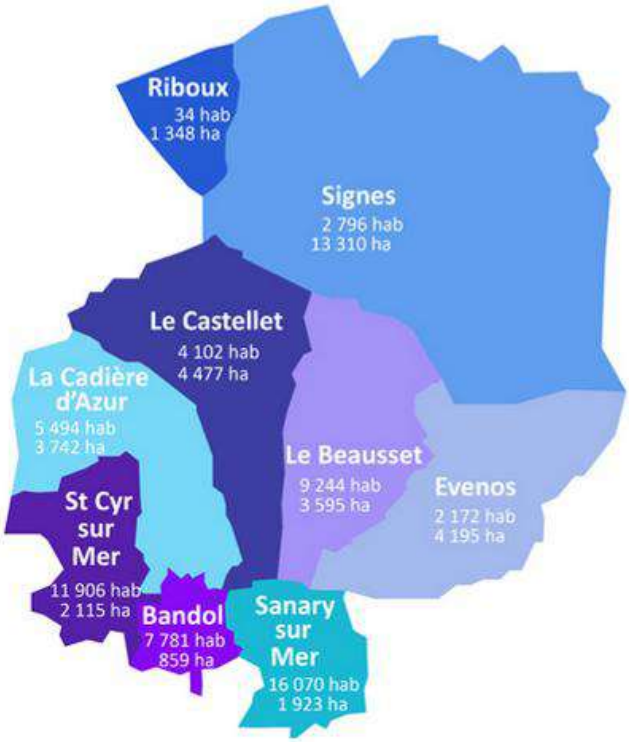
La révision du SCoT a été approuvée le 6 septembre 2019. Cette révision vise à développer un volet maritime inclus dans le SCoT, sous la forme d'un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

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-sur-Mer 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

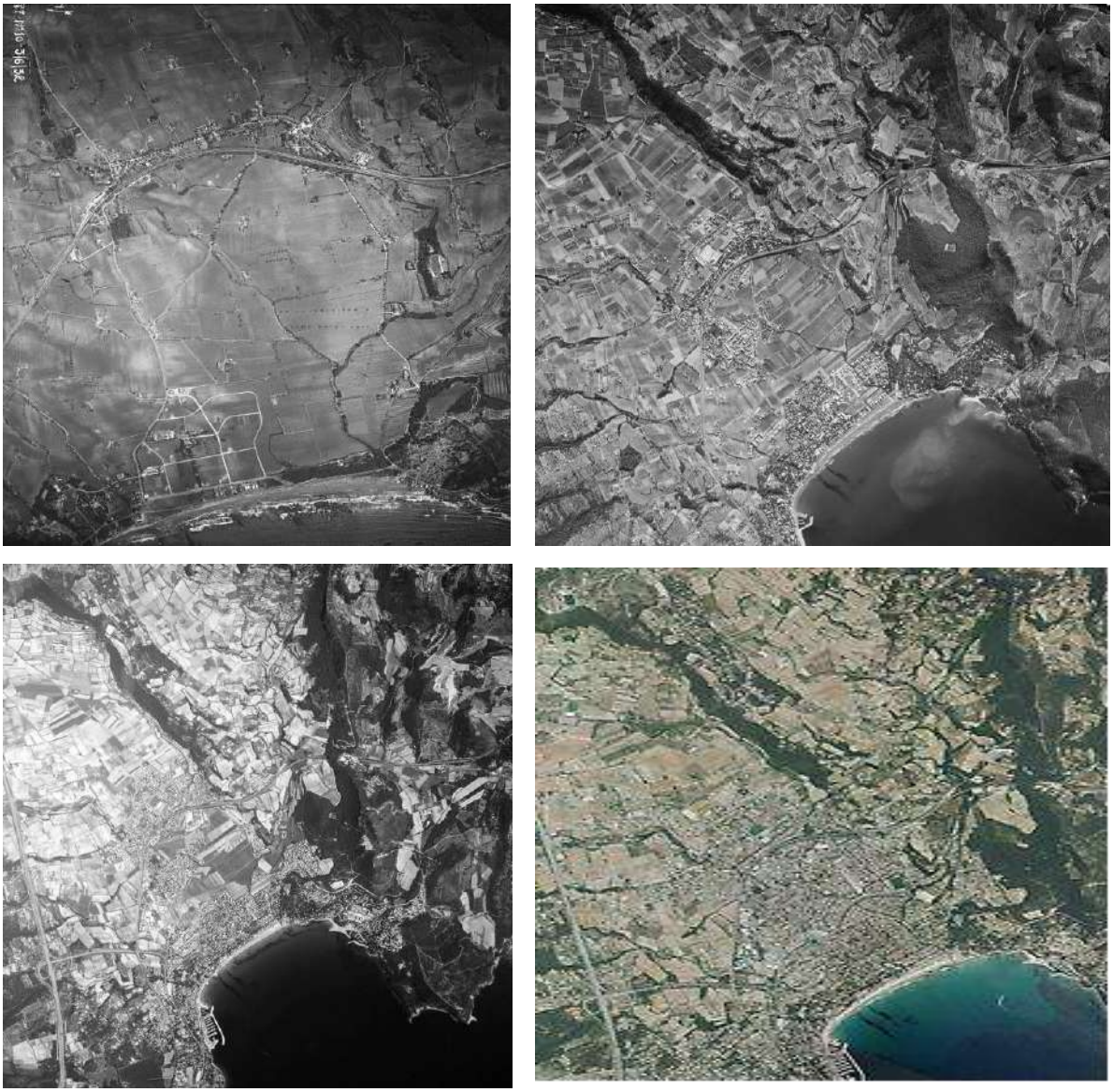
Le territoire de la CASSB, qui couvre 35 564 hectares, accueille une population de 61 283 habitants (INSEE 2018). La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est l'un des principaux pôles économiques, démographiques et urbains de la Communauté d'Agglomération.

2. CONTEXTE HISTORIQUE ET GEOGRAPHIQUE

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, le Dégouttant 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.

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)

Saint-Cyr-sur-Mer (2020)

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC HUMAIN

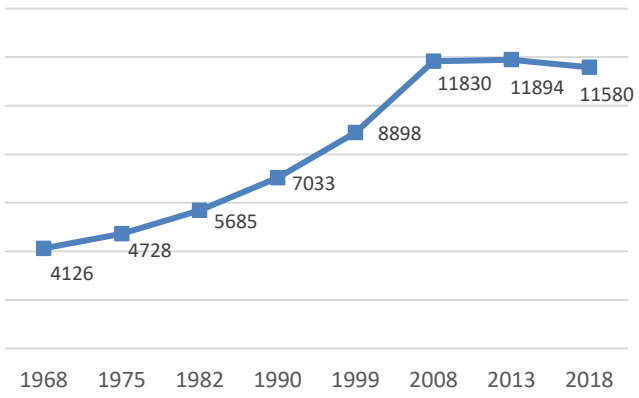
I. UNE DEMOGRAPHIE LIEE A L'HELIOTROPISME ET A LA CONURBATION MARSEILLE TOULON

1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE HISTORIQUEMENT PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

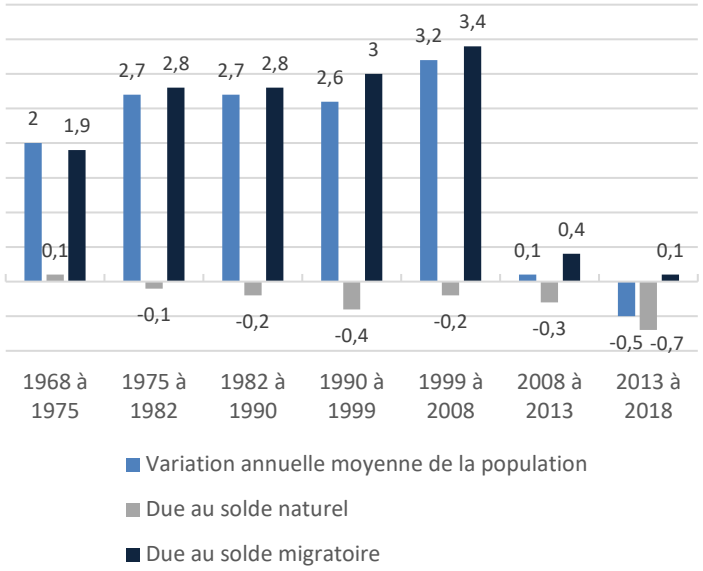
La croissance démographique communale suit une courbe quasi-exponentielle depuis les années 1970 et atteint même, entre 1999 et 2006, un taux de croissance annuel moyen historique de 4,1 %. Dans les années 2010 la population s'est stabilisée autour de 11 700 habitants.

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 1975 à 2018-Données INSEE 2018



Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1968 et 2018-Données INSEE 2018



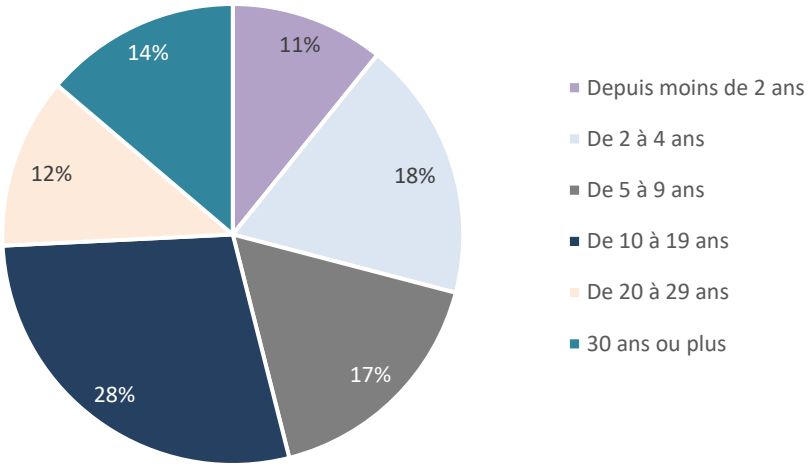
En revanche, depuis 2008, le rythme de croissance marque le pas : la variation annuelle de la population est aujourd'hui nulle. La population stagne depuis 2008 pour compter 11 580 habitants en 2018.

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 limité 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 ;

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018



Cependant, depuis quelques années la commune a connu une arrivée de nouveaux ménages. En 2018, plus d'un quart des ménages Saint-Cyriens venait d'arriver il y a moins de quatre ans. Cet afflux de nouvelle population peut notamment s'expliquer par la livraison de nombreux logements dans le quartier de la Miolane.

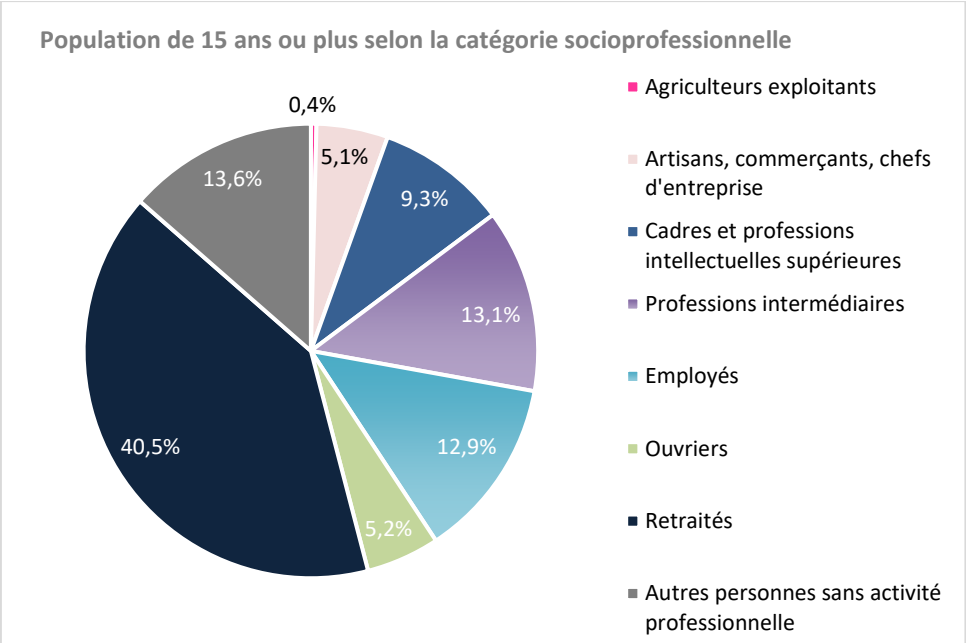
Constat et enjeux :

Depuis plusieurs décennies, la croissance démographique de Saint-Cyr-sur-Mer a été soutenue. Elle marque aujourd'hui le pas pour différentes raisons : raréfaction du foncier, difficulté de constructions, décohabitation des ménages…

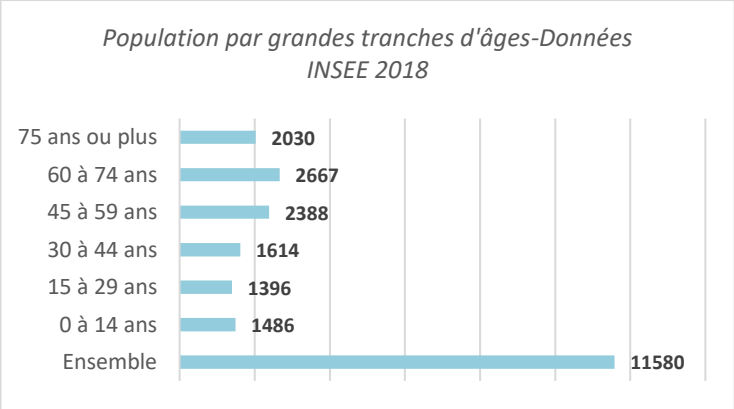
2. UNE PYRAMIDE DES AGES ATYPIQUE POUR UNE COMMUNE LITTORALE

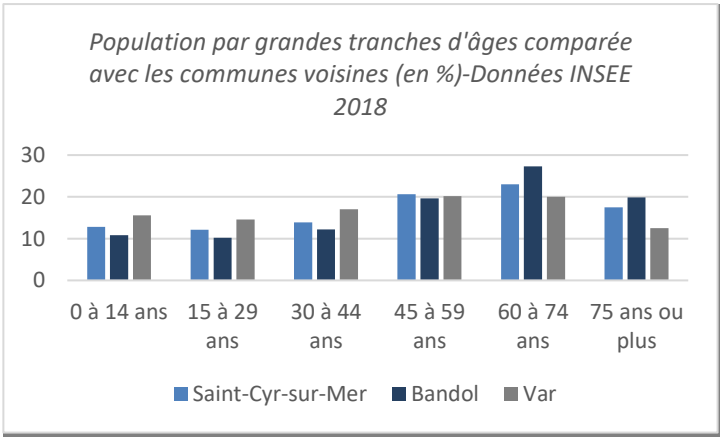
La physionomie de la pyramide des âges est liée à la géographie communale et départementale :

- Situé 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, en 2018, 73% d'actifs pour 27% d'inactifs dont 10,5% d'étudiants. La part de retraités reste donc relativement moindre que sur d'autres communes du département.
- Commune balnéaire, Saint-Cyr-sur-Mer n'échappe pas au phénomène d'héliotropisme : le territoire est convoité par les Seniors, ce qui explique néanmoins un vieillissement progressif de la population.



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 75 ans et plus sont en hausse. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans augmente de 787 habitants entre 2008 et 2018.





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.

Cependant, la proportion des seniors va vraisemblablement continuer à s'accroître. Il convient d'organiser la ville et d'adapter les espaces publics en conséquence.

3. LE DESSERREMENT 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.

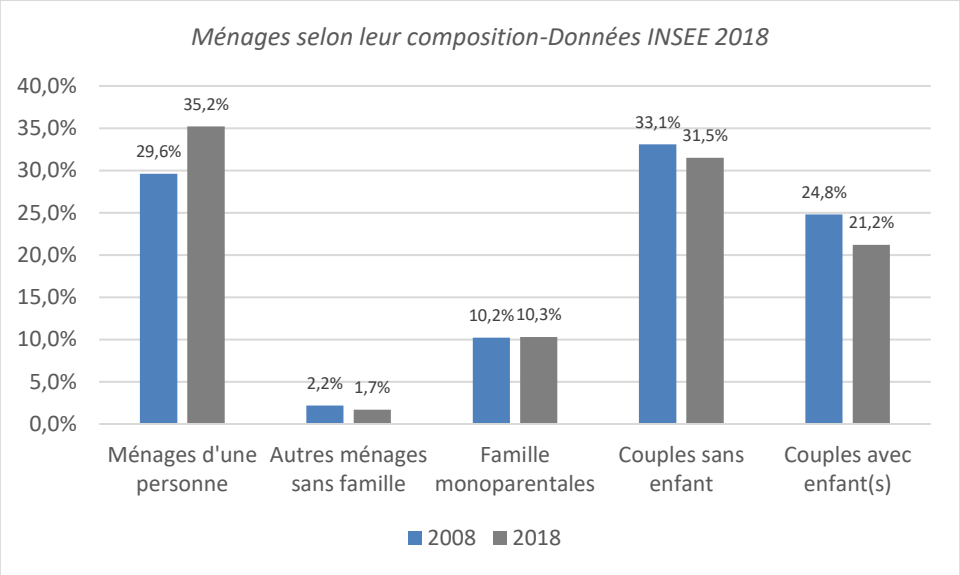
La tendance nationale montre une diminution constante de la taille des ménages, en lien avec plusieurs facteurs conjoncturels : vieillissement de la population, décohabitation des ménages et baisse de la natalité.

Après une stabilisation de la taille des ménages entre 1999 et 2013 à 2,3/2,2 personnes par ménage, le phénomène de desserrement des ménages a de nouveau augmenté pour atteindre 2,05 personnes par ménage en 2018. Le vieillissement de la population en cours (33,1% de 60 ans et plus en 2013, contre 40,5% en 2018) est la cause principale du phénomène mécanique de diminution de la taille des ménages, qui a pu être contrebalancé par l'installation de nombreuses familles pendant un certain temps.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,8	2,8	2,6	2,4	2,3	2,2	2,2	2,05

Évolution de la taille des ménages-Données INSEE 2018

Le taux de ménages composé d'une seule personne à Saint-Cyr-sur-Mer est de 35,7%. Pour comparaison, ce chiffre est de 44,6% à Bandol. Les ménages Saint-Cyriens de 2 personnes et moins représentent 3 687 ménages sur 5 520.



Constats et enjeux :

Bien que la taille des ménages ait pu se stabiliser entre 1999 et 2013, le vieillissement progressif de la population se poursuit tandis que l'installation de nouveaux ménages actifs continue de ralentir.

= Le phénomène de desserrement des ménages doit être accompagné et anticipé par des mesures concrètes, notamment en matière d'offre de logement.

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.

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.

En 2018, le revenu médian était équivalent à 24 810 € net / foyer fiscal contre 21 590 € pour le département.

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 comme pour le PLU en vigueur, 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 10 369 logements en 2018. 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 2008. Au dernier recensement 2018, la part des résidences principales représentait 53,3 % du parc contre 46,1 % pour les résidences secondaires.

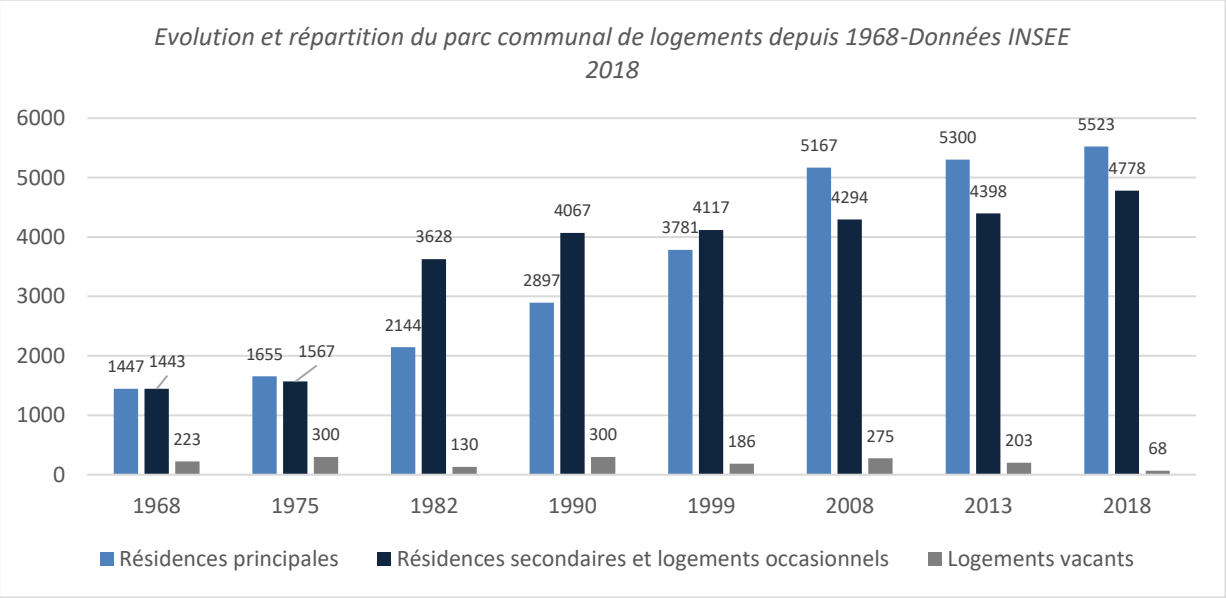
Ce basculement progressif est probablement lié à l'aménagement de la ZAC du Plan de la Mer et à la réalisation du quartier de la Miolane.

Cette mutation signale la pression qui s'exerce sur le marché Saint-Cyrien, dont témoigne également la vacance : constante et faible. Le nombre de logements vacants a fortement baissé entre 2013 et 2018. Celle-ci s'élève à 1,44% en 2020 (source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)). 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. Lorsque la part des logements vacants est inférieure à 5 %, le parc est jugé comme tendu et ne permettant pas de fluidifier les parcours résidentiels.

	2008	2013	2018
Ensemble	9 737	9 902	10 369
Résidences principales	5 167	5 300	5 523
Résidences secondaires et logements occasionnels	4 294	4 398	4 778
Logements vacants	275	203	68

Catégories de logements-Données INSEE 2018

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 affection précise (logements vétustes par exemple).



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.

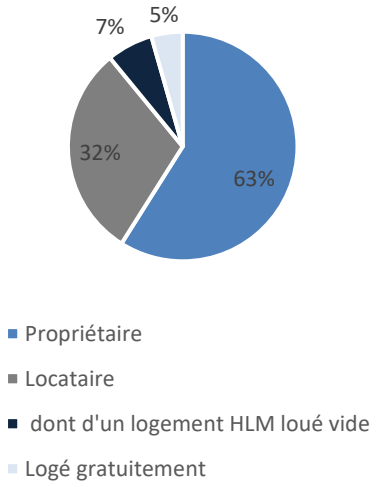
= En revanche, si tel est son objectif, le PLU, peut contribuer à la production de résidences principales à condition qu'elles relèvent du marché des logements aidés.

b. UN MARCHE DE L'IMMOBILIER ELITISTE TOURNE VERS LA PROPRIETE

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 2018 (62,4%), la part de locataire reste nettement inférieure (32,6%) ;
- En 2019, le prix médian des maisons est de 550 000€ et de 182 000€ pour les appartements (source : CV3F – CEREMA 2019)
- La mobilité résidentielle est faible. L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 14,4 ans. Cette moyenne est clairement marquée par une stabilité des propriétaires (18,1 ans d'ancienneté moyenne d'emménagement). Les locataires présentent quant à eux une ancienneté moyenne d'emménagement de 8 ans.

Résidences principales selon le statut d'occupation - Données INSEE 2018



Ancienneté moyenne d'emménagement en années – Données INSEE 2018

Ensemble	14,4
Propriétaire	18,1
Locataire	8
dont d'un logement HLM loué vide	10,1
Logé gratuitement	10,2

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

La commune présente un parc social composé de 605 logements locatifs sociaux (LLS), soit 10,9 % du parc total des résidences principales au 1er janvier 2021 selon les données communales. Le nombre de logements locatifs sociaux manquants est de 776 (5 523 résidences principales comptabilisées en 2018) pour répondre aux 25 % de logements locatifs sociaux imposés par les lois SRU et ALUR.

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer était 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 devait 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 « Terra Vinea » a permis la réalisation de 99 logements locatifs sociaux et 66 logements en accession sociale. Le bailleur social est Var Habitat OPHLM ;
- Opération « Le Patio » - Rue Victor Hugo – de 6 LLS ;
- Opération « Le 36 » - Avenue Jean Jaurès – de 1 LLS ;
- Opération « Domaine de la Mer » - Avenue de Tauroentum - de 35 LLS ;
- Opération « Résidence Azur » - Route de La Cadière - de 5 LLS ;
- Opération « Au cœur des Vignes » - Boulevard de la Litorne - de 38 LLS ;
- Opération « Terres Marines » - Boulevard de la Litorne - de 10 LLS ;
- Opération « Résidence Les Sarments » - Boulevard de la Litorne - de 20 LLS ;
- Opération « Le Bella Vista » - Boulevard de la Litorne - de 35 LLS ;
- Opération « Les Clématites » - Boulevard de la Litorne - de 6 LLS ;
- Opération « Domaine de la Litorne » - Boulevard de la Litorne - de 10 LLS ;
- Opération « Les Câpriers » - Boulevard de la Litorne - de 40 LLS.

Constats et enjeux :

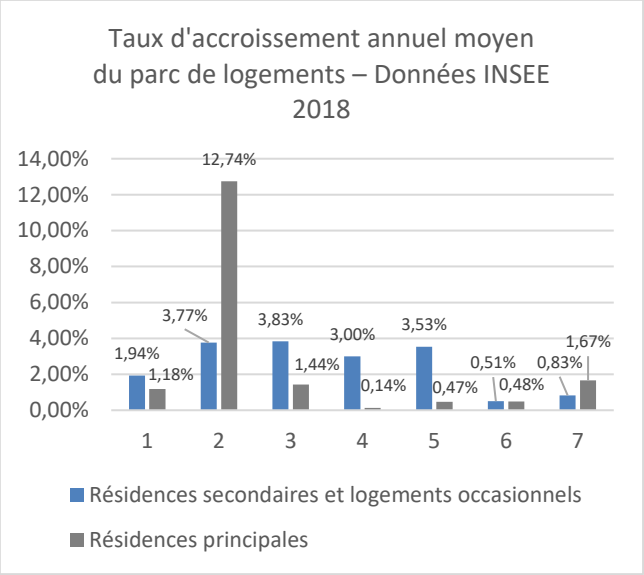
= Le PLU peut contribuer à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux notamment par la mise en œuvre de Servitudes de Mixité Sociale et par un repérage des espaces d'enjeux à vocation d'habitat.

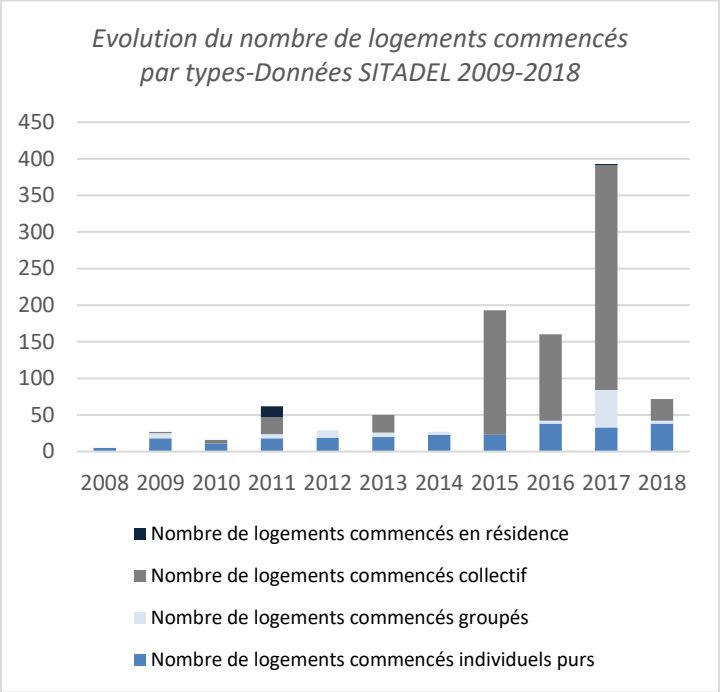
2. UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION EN NET RALENTISSEMENT PENDANT LA MISE EN ŒUVRE DU PREMIER PLU

Bien que le parc immobilier soit en constante augmentation depuis 1968, son rythme d'accroissement est irrégulier et fluctue au regard du parc résidentiel 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, qui a notamment réduit la possibilité de construire au profit de la protection des espaces naturels et agricoles.





Bien que le nombre de logements réalisés ait nettement diminué, les logements mis en chantier 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. Entre 2015 et 2017, le nombre de logements collectifs a cependant été largement supérieur aux autres types de logements.

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 réglementaire 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 :

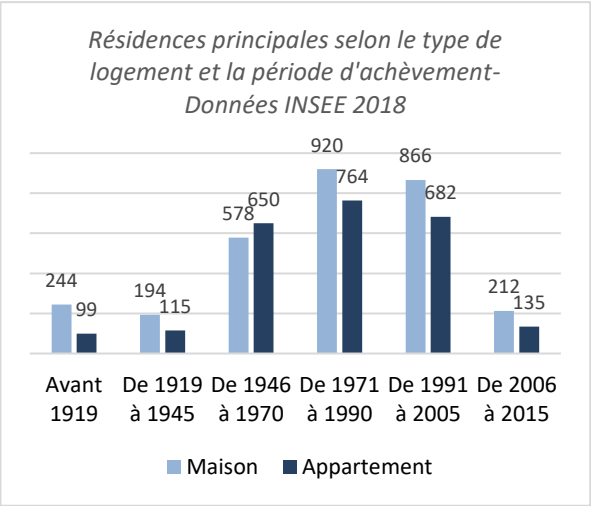
- Le parc de résidences principales est majoritairement composé de maisons de moyenne à grande taille, et dans une moindre mesure, d'appartement de moyenne taille ;
- Le parc de résidences secondaires est majoritairement composé d'appartements de petite à moyenne taille.

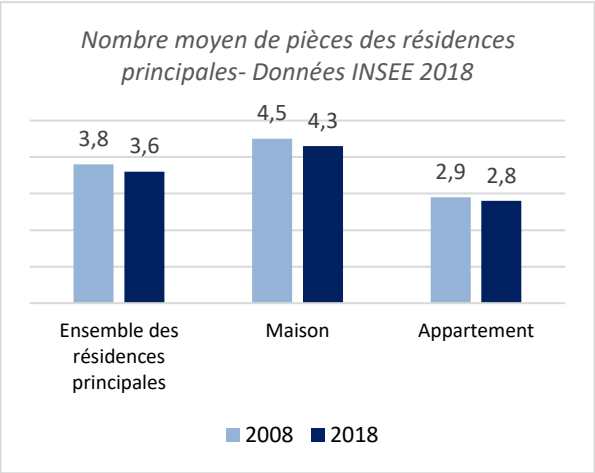
	2008	Pourcentage (%)	2013	Pourcentage (%)	2018	Pourcentage (%)
Ensemble	5 167	100,0	5 300	100,0	5 523	100,0
1 pièce	285	5,5	325	6,1	266	4,8
2 pièces	647	12,5	702	13,2	747	13,5
3 pièces	1 325	25,6	1 586	29,9	1 682	30,5
4 pièces	1 518	29,4	1 602	30,2	1 604	29,0
5 pièces ou plus	1 393	26,9	1 086	20,5	1 224	22,2

Données INSEE 2018

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 et les locations saisonnières.

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 2008-2018, le nombre d'appartement croit très légèrement dans le parc total, cette hausse reste modérée (52,0 % en 2008 contre 57,4 % en 2018).





La diversité des formes d'habitat et des formes urbaines qui y sont liées 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** : au moins 70 logements à l'hectare. Cette densité est favorisée notamment dans les tissus urbains denses et les espaces desservis par le réseau structurant des transports en commun projeté par le SCoT ;
- **L'ambiance villageoise** : au moins 50 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à reproduire la morphologie des tissus des noyaux villageois traditionnels ;
- **L'ambiance périurbaine** : au moins 20 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à maitriser la densification dans des secteurs correspondant 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 73% de la population totale en 2018 contre 69,9% en 2008. Le taux de chômage a cependant augmenté, passant de 10,6% en 2008 à 13,5% en 2018.

L'augmentation de la population active a été notamment stimulée par une croissance progressive du marché de l'emploi communal entre en 2008 et 2013 : passage de 2 868 à 3 010 emplois. En revanche, en 2018, le nombre d'emplois a chuté à 2 621.

Actifs ayant un emploi	63,2 %
Chômeurs	9,8 %
Retraités	8,5 %
Étudiants	10,5 %
Autres inactifs	8,0 %

Population de 15 à 64 ans par type d'activité-Données INSEE 2018

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 la métropole marseillaise principalement, ainsi que dans l'agglomération toulonnaise. Seuls 30% des actifs Saint-Cyriens (soit 1 224 actifs) occupent en 2018 un emploi basé dans la commune.

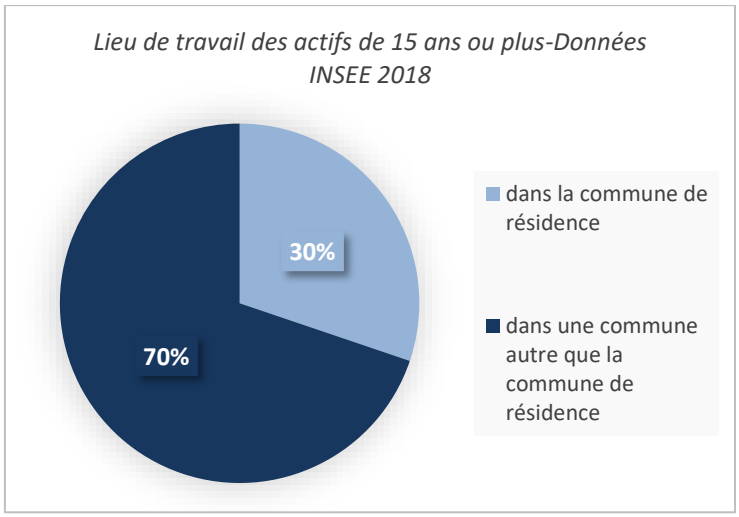
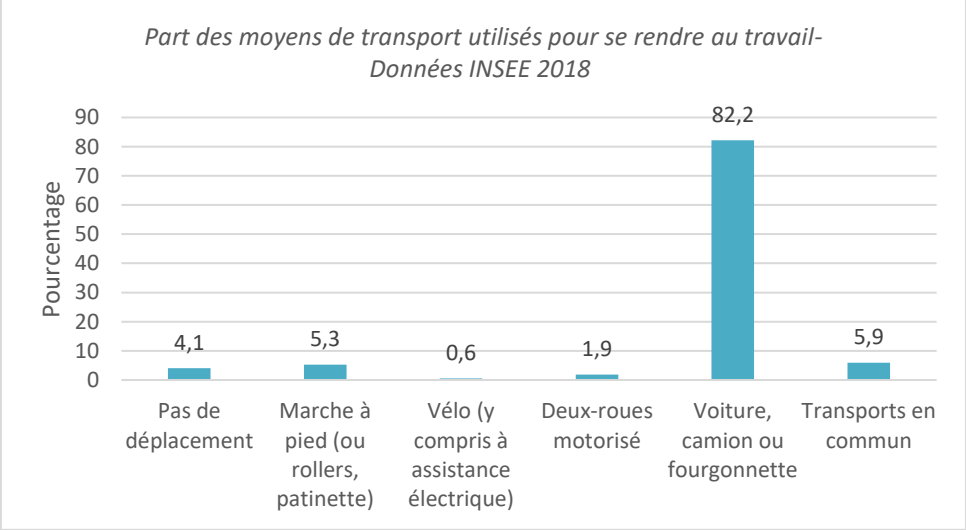


Tableau des mobilités quotidienne domicile-travail de plus de 100 individus à partir de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer en 2018

Commune de destination	Nombre d'actifs
Aubagne	202
Toulon	253
La Ciotat	499
Marseille	752

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



L'INSEE différencie depuis quelques années les deux roues en deux catégories : vélos et deux roues-motorisés. Cela ne permet pas la comparaison directe des données. Cependant, par rapport à 2011, les parts de tous les moyens transports ont très peu évolué hormis la part des personnes travaillant à domicile qui a augmenté de 1,3%. A noter que cette tendance s'est réalisée avant les confinements et la réorganisation du travail liés à la

pandémie du COVID-19 débutée en 2020 qui a eu pour conséquence d'augmenter d'avantage la pratique du télétravail.

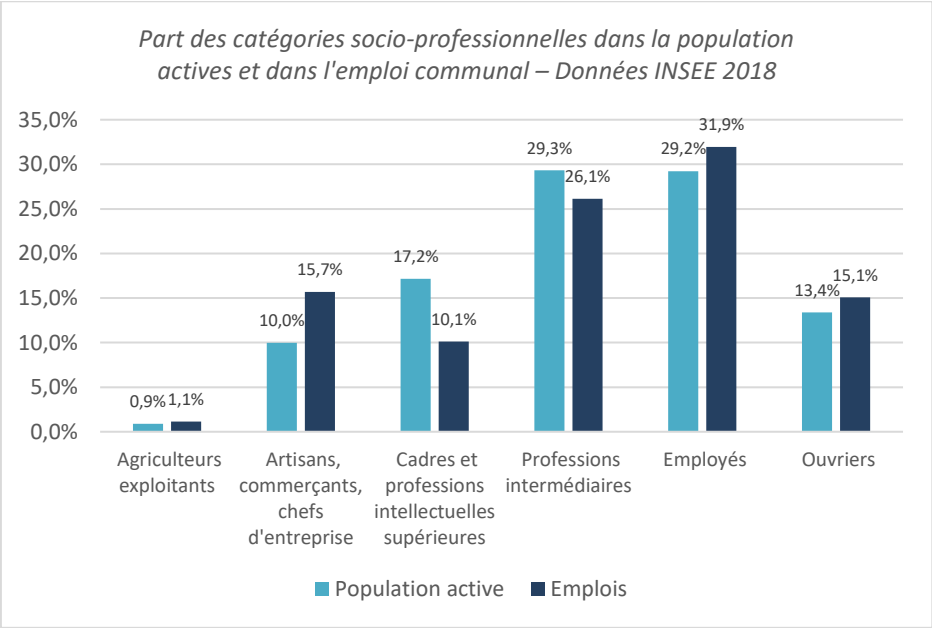
Constats et enjeux :

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. Cependant les hausses successives du prix du carburant ont généré un transfert remarqué de la voiture au train, ainsi qu'un développement du covoiturage.

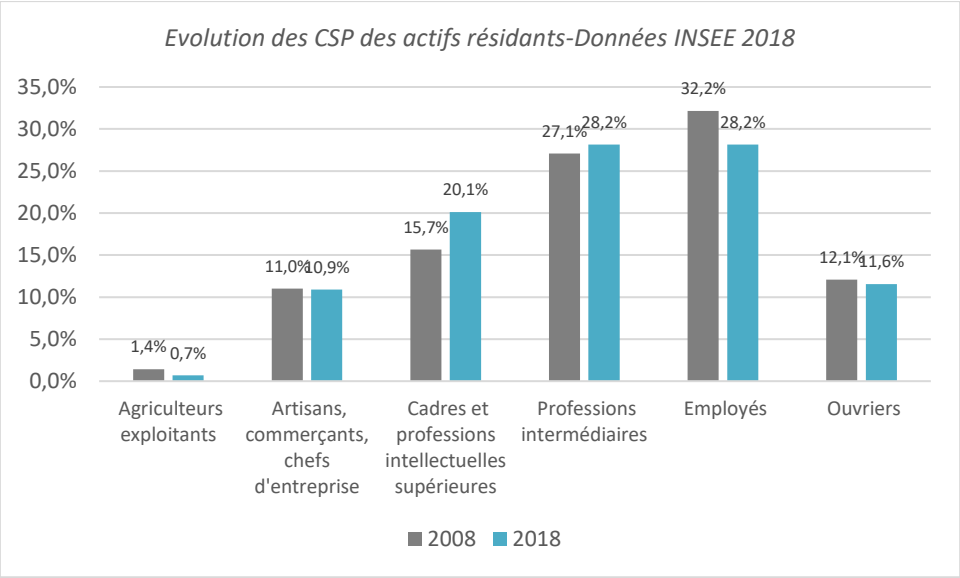
= L'attractivité de la commune est un atout à maintenir, tout en développant un service de transports en commun adapté aux caractéristiques de déplacements pendulaires en direction des pôles d'emploi du département.

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-sur-Mer : des cadres et des CSP supérieures installés dans la commune pour le cadre de vie qu'elle propose.



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 liée aux prix du marché de l'immobilier.



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

- Une transformation progressive – quoique partielle – de Saint-Cyr-sur-Mer en commune avec une prédominance résidentielle
- 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 ;
- Une diminution du marché locatif, en faveur de la location de courte durée.

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.

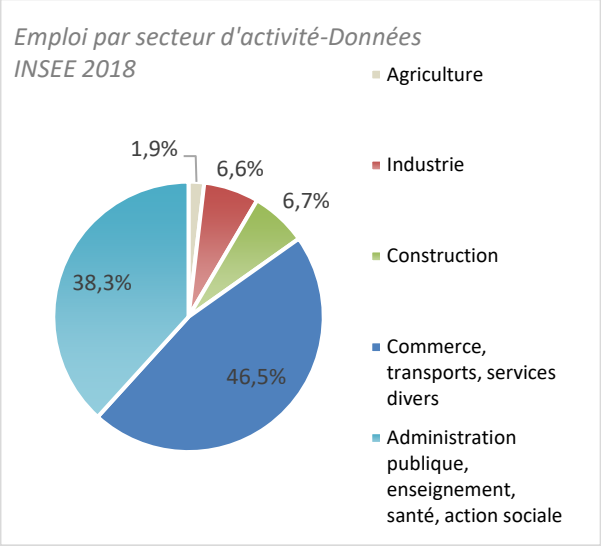
= Le maintien d'une certaine adéquation entre les profils des emplois communaux et les profils des CSP résidantes dans la commune est à considérer afin de mettre en place un développement pérenne en termes d'économie et de mobilité.

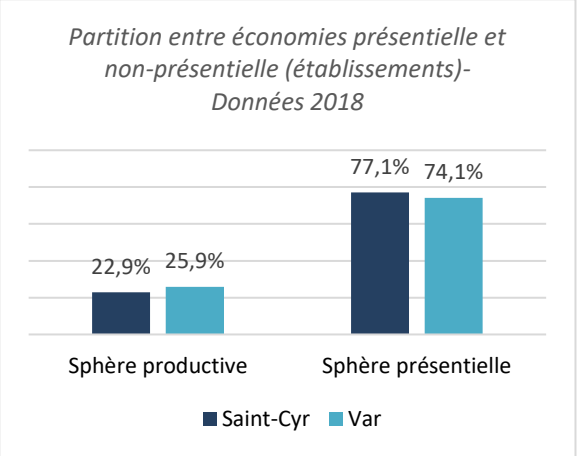
2. L'ECONOMIE PRESENTIELLE AU CŒUR DU DYNAMISME LOCAL

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 (silver économie) et aux entreprises, « silver économie », etc.

En 2018, 77,1% des établissements communaux étaient tournés vers la satisfaction des besoins locaux.

Le dynamisme de l'économie présentielle 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.





La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux (définition de l'INSEE).

- Les **activités présentielles** 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 productives** 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, puis s'est stabilisée à 400 ha jusqu'en 2010, pour diminuer à nouveau à 356 ha en 2020. Le nombre d'exploitations a également diminué (155 en 1988, contre 102 en 2000, 88 en 2010, et 68 en 2020), mais cela 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, selon les données de 2010) 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 » signale également la vitalité du secteur.

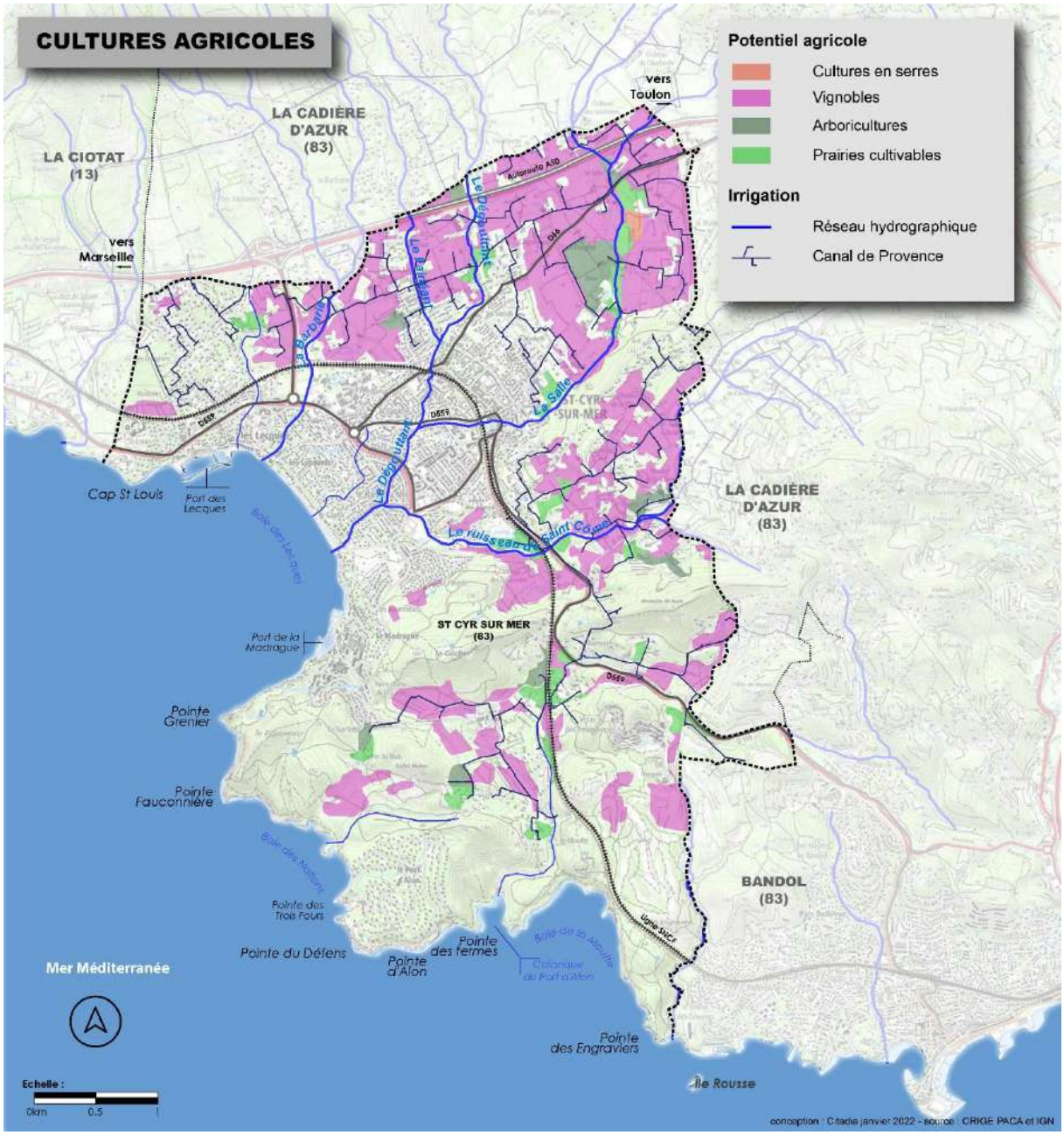
Le dynamisme de la production maraichère s'appuie sur de nouvelles voies de distribution « en circuit court » :

- La vente directe en bord de route,
- La multiplication de Paniers AMAP : 2 Associations 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.

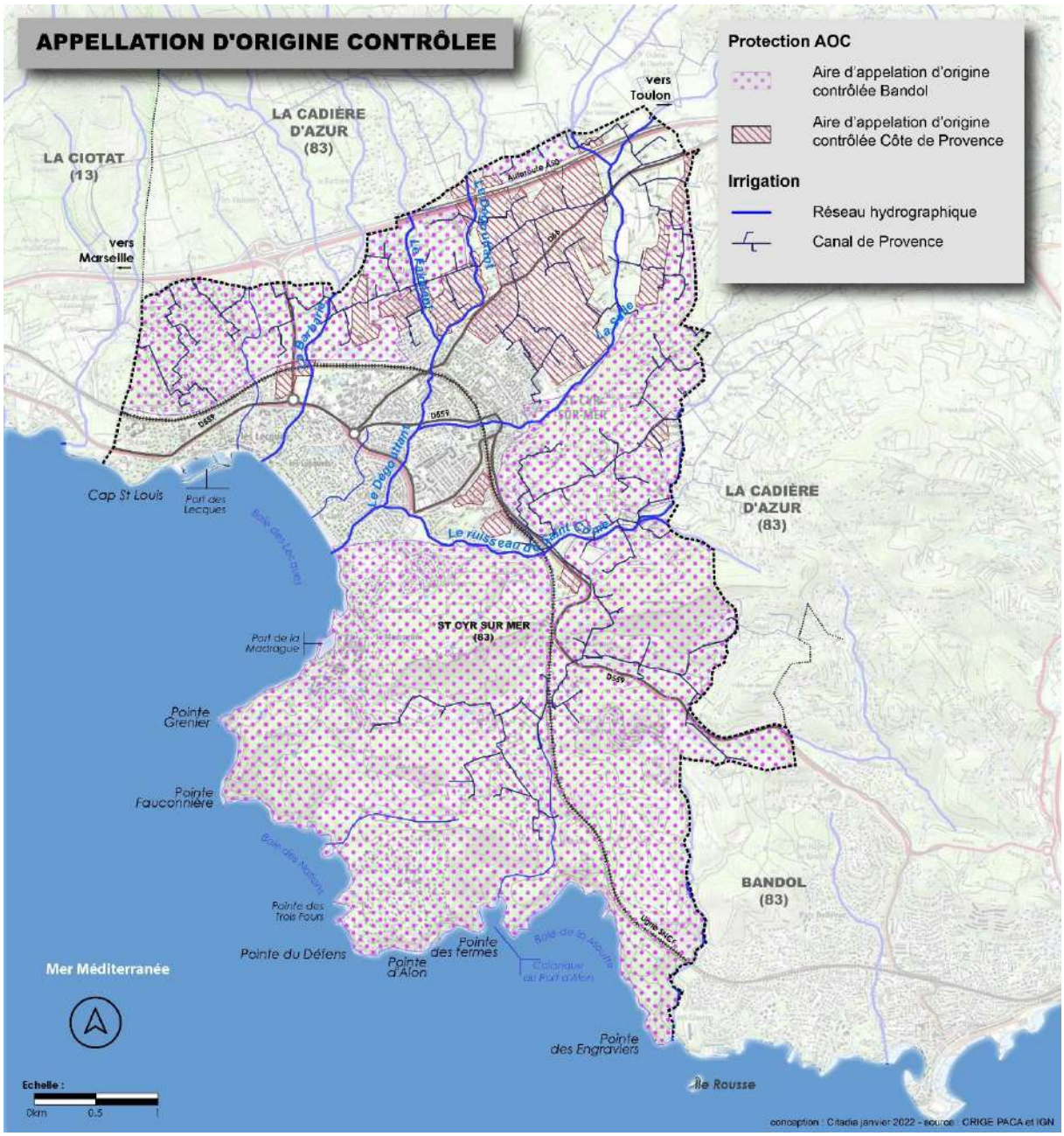
Constats et enjeux :

Bien que le nombre d'exploitation ait 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 confirmation de 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

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.

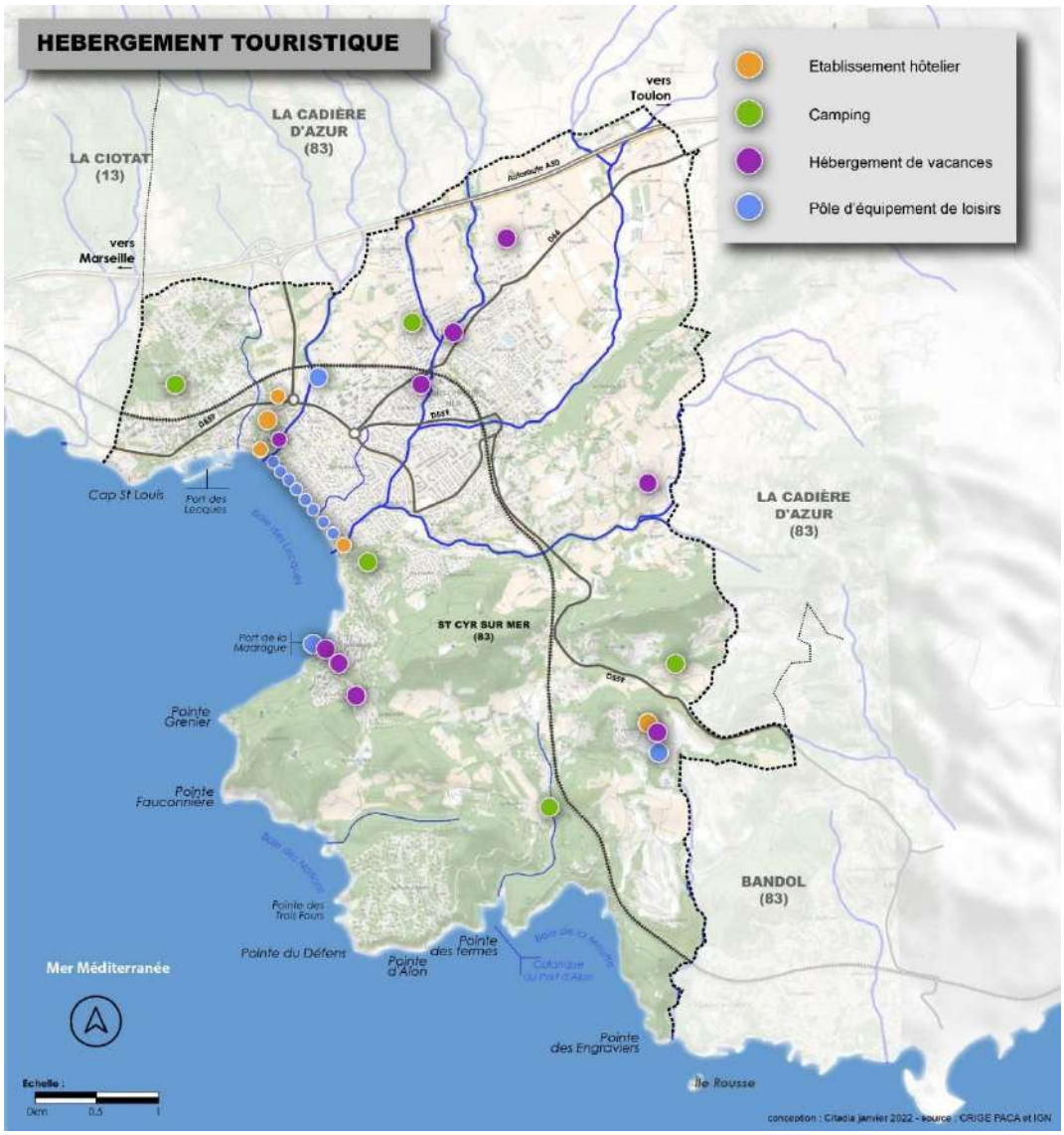
Tourisme - évolution du nombre et de la capacité des campings entre 2007 et 2021	Au 01/01/2007		Au 01/01/2021	
	Nombre	Emplacements	Nombres	Emplacements
1*	0	0	1	29
2*	1	31	0	0
3*	1	600	2	474
Ensemble	2	631	3	503

Tourisme - évolution du parc hôtelier entre 2007 et 2021	Au 01/01/2007		Au 01/01/2021	
	Hôtels	Chambres	Hôtels	Chambres
2*	6	99	3	113
3*	1	60	1	58
4*	1	133	1	115
Non classé	0	0	1	12
Ensemble	8	292	6	298

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.

Aujourd'hui, l'offre touristique est complétée par la location de particulier à particulier, via des plateformes comme Airbnb. Ces biens sont répartis sur l'ensemble de la commune, notamment dans les quartiers plus résidentiels.



Un hébergement touristique centralisé sur le quartier Les Lecques et La Madrague

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 hébergements 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 de nombreuses 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 de Frégate et d'Aqualand.

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

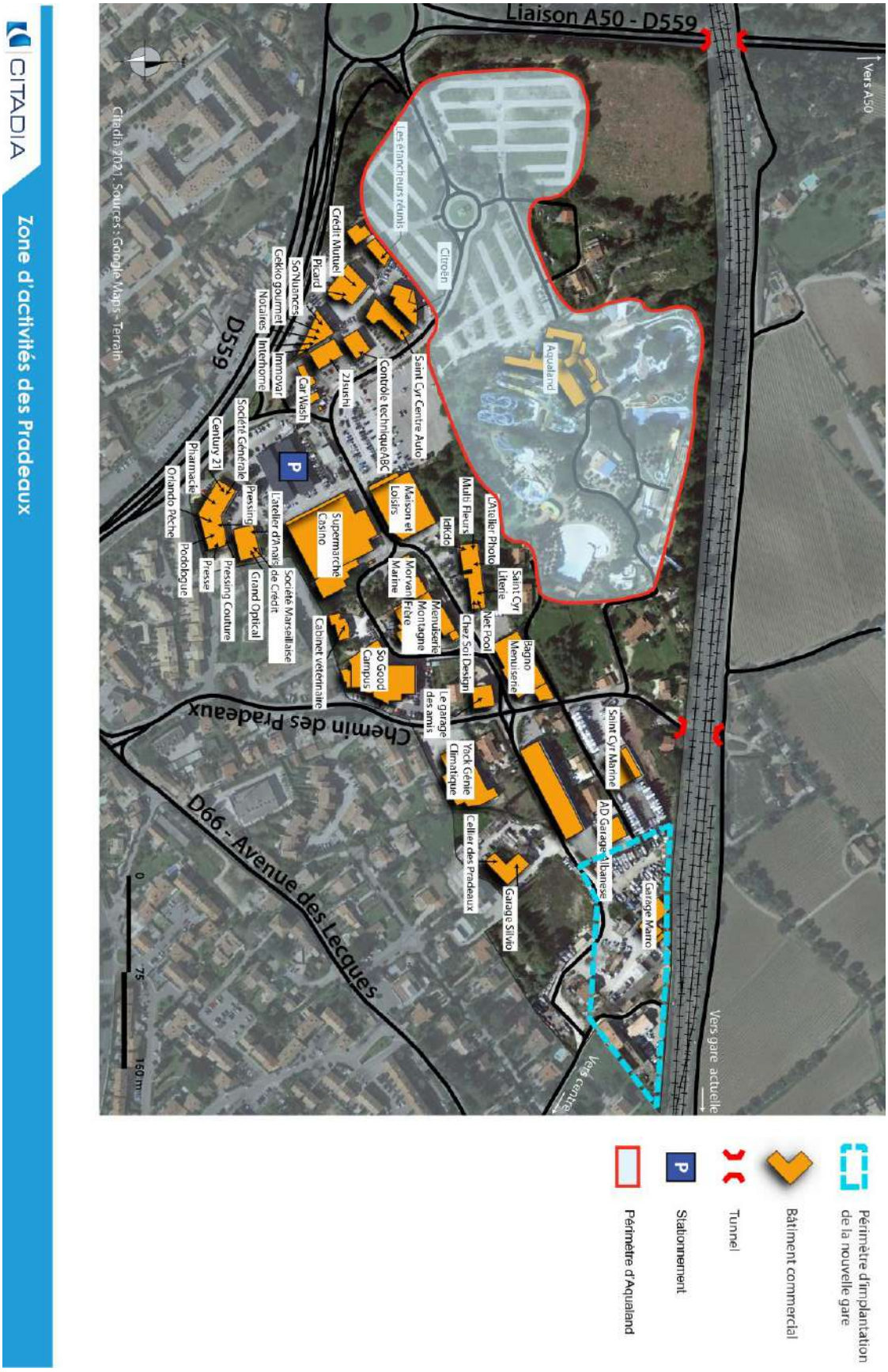
La zone d'activités des Pradeaux accueille plusieurs grandes entreprises de la commune :

- 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, banques, agence immobilière…) ;
- Un concessionnaire automobile ;
- Plusieurs garagistes ou vendeurs de pièces détachées automobiles ;

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).

La partie est de la zone d'activités pourrait accueillir la nouvelle gare de Saint-Cyr-sur-Mer. Pour rappel, dans le cadre de la phase 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur, la gare de Saint-Cyr-sur-Mer serait déplacée vers l'ouest de 200 mètres environ. Les prinicpaux aménagments aux Pradeaux sont les suivants :

- Création de 2 voies tiroir centrales de 220 m en impasse pour les terminus ouest des navettes toulonnaises ;
- Création d'un passage souterrain d'accès aux quais ;
- Création d'un parking silo 300 places environ ;
- Bâtiment abri des services aux voyageurs avec guichets automatique ;
- Création d'un parvis avec dépose minute, abris vélos sécurisé de 40 places, arrêt de bus.



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.

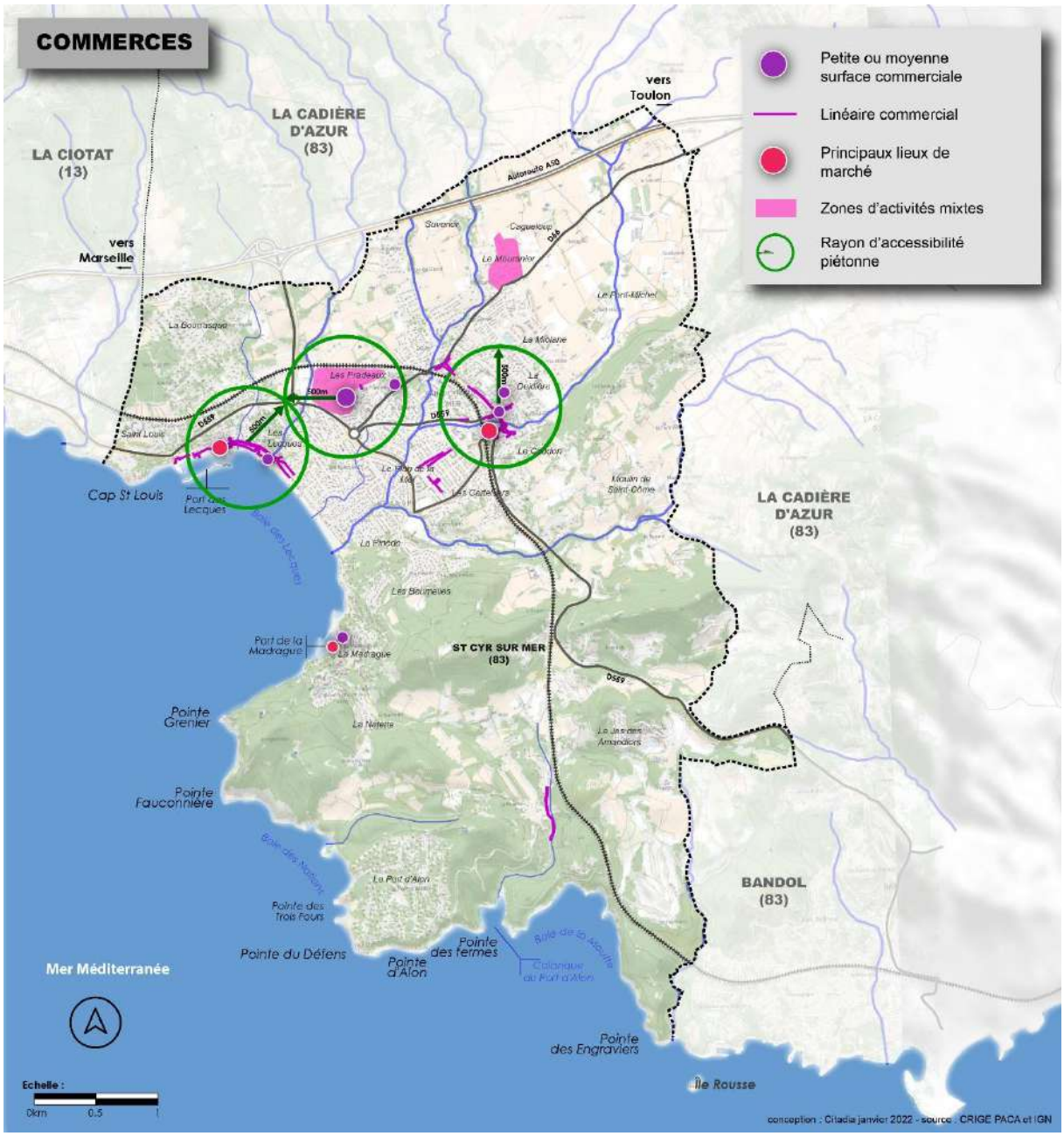
La location de particulier à particulier couvre en revanche l'ensemble des quartiers de la commune. Elle concerne tous les types de logements, de la chambre chez l'habitant ou studio, à la villa.

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.



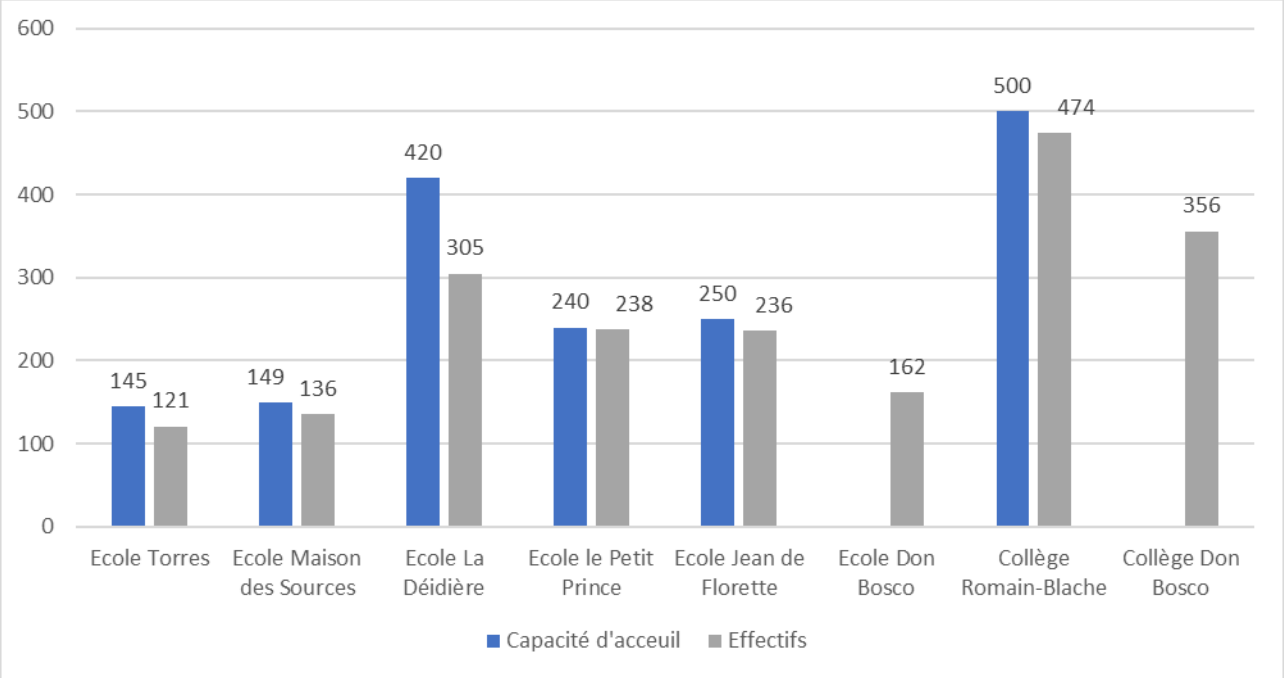
Des commerces formant trois polarités centralisées au cœur de la commune

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 2018, Saint-Cyr-sur-Mer comptait 1 486 jeunes de 0 à 14 ans. Cette tranche d'âge a diminué, passant de 16,4% en 2008 à 12,8% en 2018. 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 et college-lycee.com

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 3 910 en 2008 à 4 697 en 2018. La part des 75 ans ou plus est ainsi passée de 13,4 % de la population à 17,5%, avec 447 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 :

- La résidence Autonomie « 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 DEDIES 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 (football) ;
- 1 tennis municipal (16 courts, 4 pistes de padel, 1 mini-tennis) ;
- 2 gymnases municipaux ;
- 1 piste d'athlétisme
- 1 minigolf 18 trous ;
- 1 terrain de Beach volley ;
- 1 skate-park ;
- 1 boulodrome central

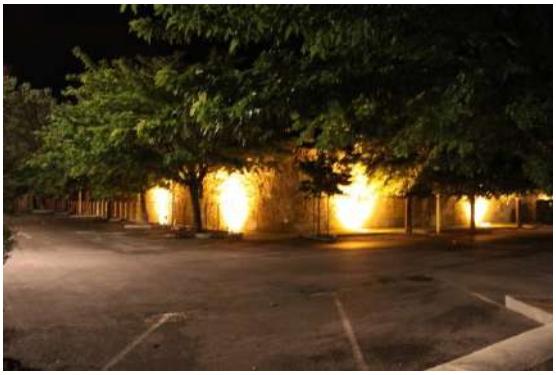
Plusieurs aires de jeux pour enfants, des aires multiactivités, un parcours sportif et des boulodromes viennent compléter l'offre sur les quartiers.

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 de Frégate de 18 trous, privé, complète cet ensemble d'équipements pubics relativement complet.

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…
- De nombreux services de loisir situés au sein des espaces littoraux (dont à la Madrague et à Port d'Alon).

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 liés 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 de 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** – Accueille « les Vespérales de la Chapelle », concerts classiques en partenariat avec l'Ecole Municipale de Musique de Saint-Cyr-sur-Mer et l'Association pour l'Education Musicale ;
- **Le Théâtre de Verdure** - Espace de représentations musicales et théâtrales 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, et qui accueille ponctuellement des conférences ;
- **La Bibliothèque Municipale –** Compte près de 1400 adhérents ;
- **L'Ecole de Musique –** Propose une palette de 18 disciplines réparties en 5 départements.

Bibliothèque

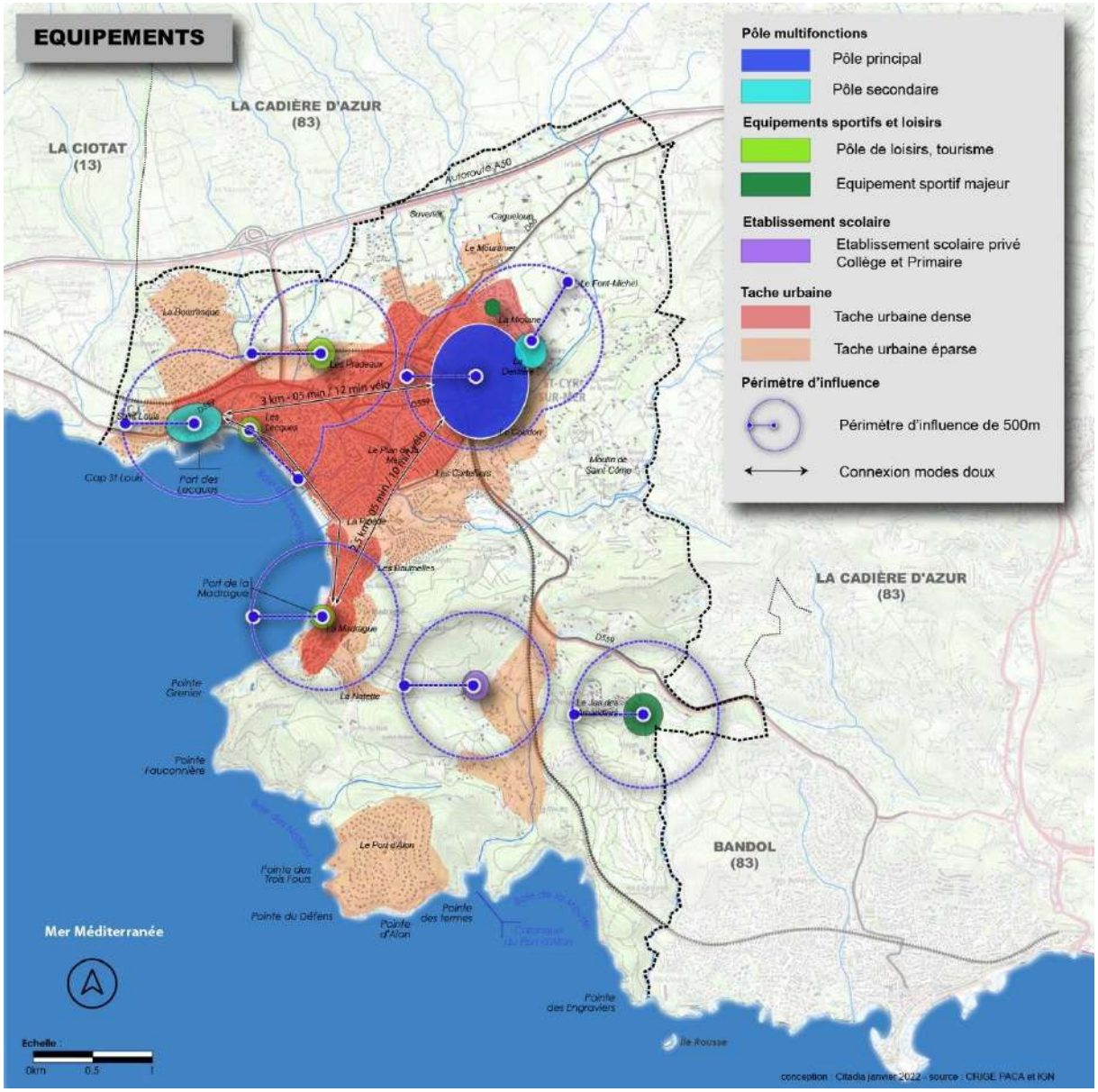
En 2021, la commune comptait 95 associations sur son territoire. Cette densité d'associations révèle un réel dynamisme :

- 14 associations d'action sociale et de solidarité ;
- 13 associations dédiées aux arts et à la culture ;
- 4 associations économiques à support professionnel
- 8 associations pour l'éducation et la jeunesse ;
- 1 association culturelle de jumelage ;
- 3 associations tournées vers l'histoire, la reconnaissance et la mémoire ;
- 9 associations valorisant l'environnement et la nature ;
- 36 associations sportives ;
- 1 associations destinées à la valorisation touristique et animation ;
- 6 comités de quartiers.
-

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).

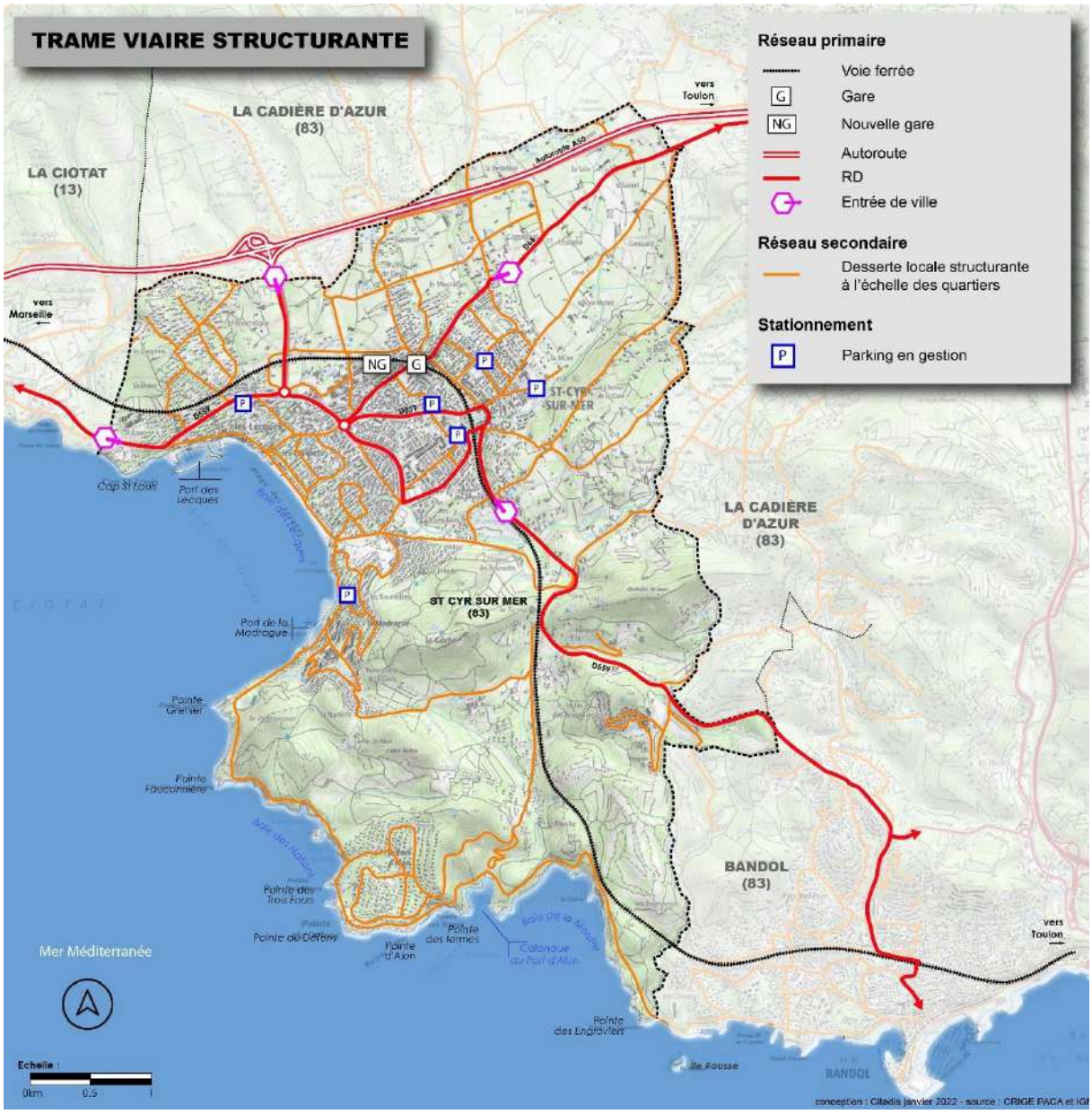
Cette circulation se dilate ensuite sur la RD 559 en direction de Bandol, soit 10 000 véhicules/jour MJA (3) et sur la RD 66 en direction de la Cadière-d'Azur, soit 5 500 véhicules/j MJA (4).

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.

<u>Constats et enjeux :</u>

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.

= La commune est concernée par 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. Ce constat est semblable aux conditions existantes également dans les communes littorales voisines à l'Est, comme à l'Ouest.



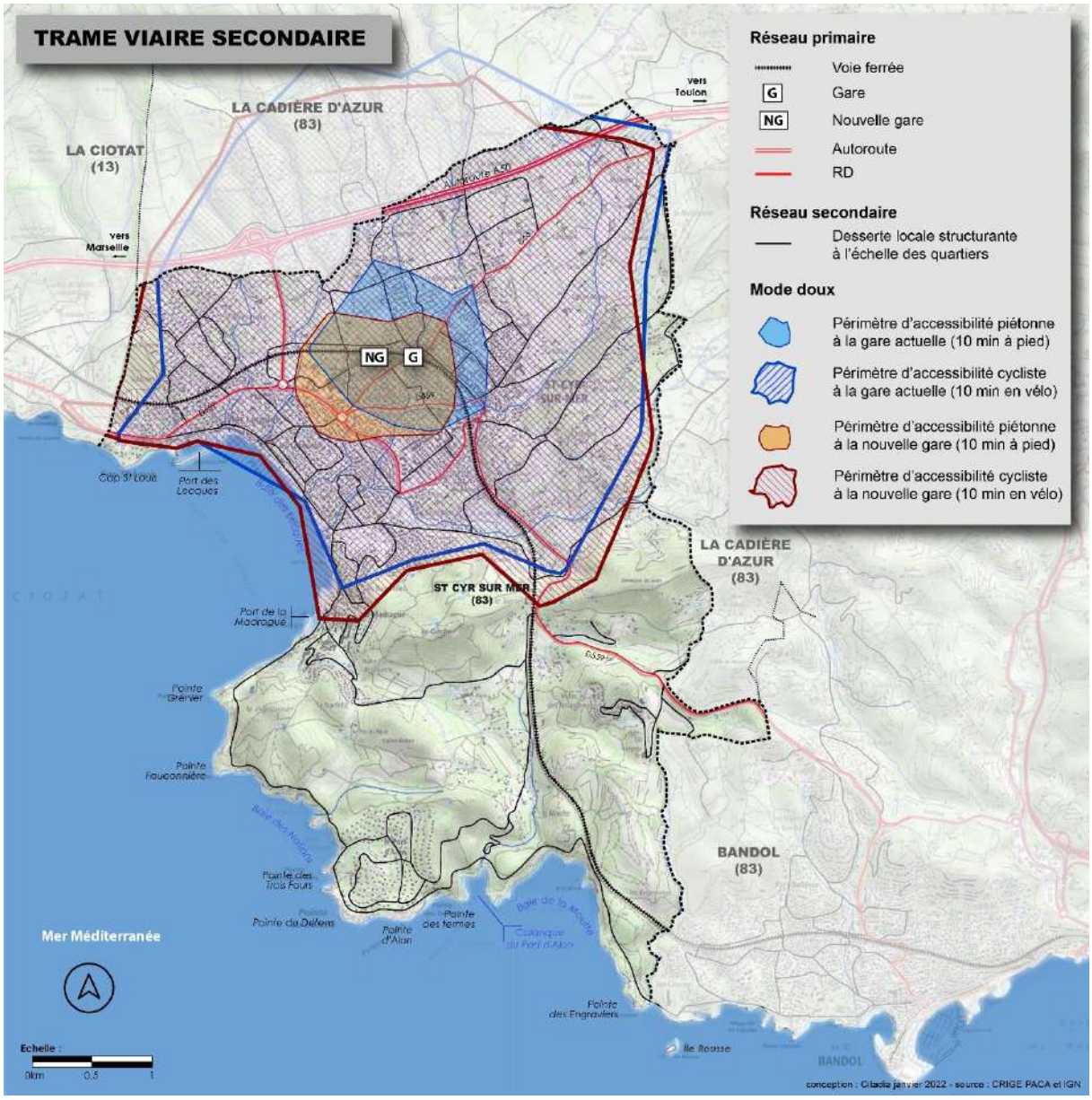
<u>Un réseau structurant ceinturant le centre communal</u>

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

b. 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. La construction récente du parking financé par

la CASSB d'une centaine de place situé au Nord-Est de la gare vient en renfort à l'offre existante de stationnement, qui était alors insuffisante pour encourager l'échange modal.

Gare de Saint-Cyr – Les Lecques – La Cadière

Le projet de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) a pour but de répondre aux objectifs d'augmentation de l'offre et de la fiabilité du service ferroviaire. Le projet vise aussi à l'aménagement de nouvelles gares intermodales pour améliorer la desserte des territoires et afin de favoriser l'utilisation du train comme alternative à la voiture.

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer fait l'objet du projet de construction d'une nouvelle gare, appelée « Pradeaux Gare ». Sa localisation est à 200m à l'Ouest de la gare actuelle, au Sud de la voie ferrée. Ce projet a donc pour objectif de favoriser le report modal vers le train par l'amélioration de l'accessibilité par les modes doux et les transports en commun, ou du stationnement de véhicules à moteur. Ces enjeux sont particulièrement importants pour la gare de Saint-Cyr, qui a été retenue comme Terminus Ouest du TER Toulonnais.

Constats et enjeux :

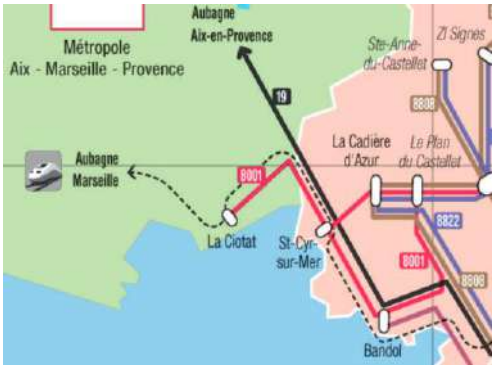
Le train est une solution alternative à la voiture envisageable pour les déplacements intercommunaux. Cependant, son accès actuel et le cadencement ne permettent pas son utilisation optimale. A terme, le projet de LNPCA et l'aménagement du secteur « Pradeaux Gare » doivent favoriser son utilisation par une amélioration notable de la desserte vers la métropole varoise.

c. UNE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est desservie par :

- La ligne 8001 du réseau ZOU. Celle-ci a un cadencement de minimum 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.
- 5 lignes scolaires (n°30, 31, 32, 38 et 41) dont deux sont à destination soit de Bandol, 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…). Une navette dominicale et une navette estivale sont également proposées.



Lignes et arrêts du réseau ZOU 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 commun, surtout à l'intention des scolaires, mais le cadencement actuel de ligne tout public demeure insuffisant pour favoriser une réelle politique de mobilité collective en appui à la gare.

d. 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 deux parkings hors zone :

- Situé au centre du village, le parking Gabriel Péri (110 places) est gratuit la 1ère 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

- Le parking du vieux port est également gratuit la première heure favorisant la fréquentation des commerces.

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. 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).

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 :

- Boulevard Jean Jaurès
- Avenue du Port
- Avenue Maréchal Juin
- Place du 11 novembre (près de la Gare)
- Avenue Roger Moutte/Place d'Estienne d'Orves
- Rue Victor Hugo

Espaces de stationnement sur voirie

La commune est divisée en quatre grandes zones de stationnement. Elle propose 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'Alon :

- 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

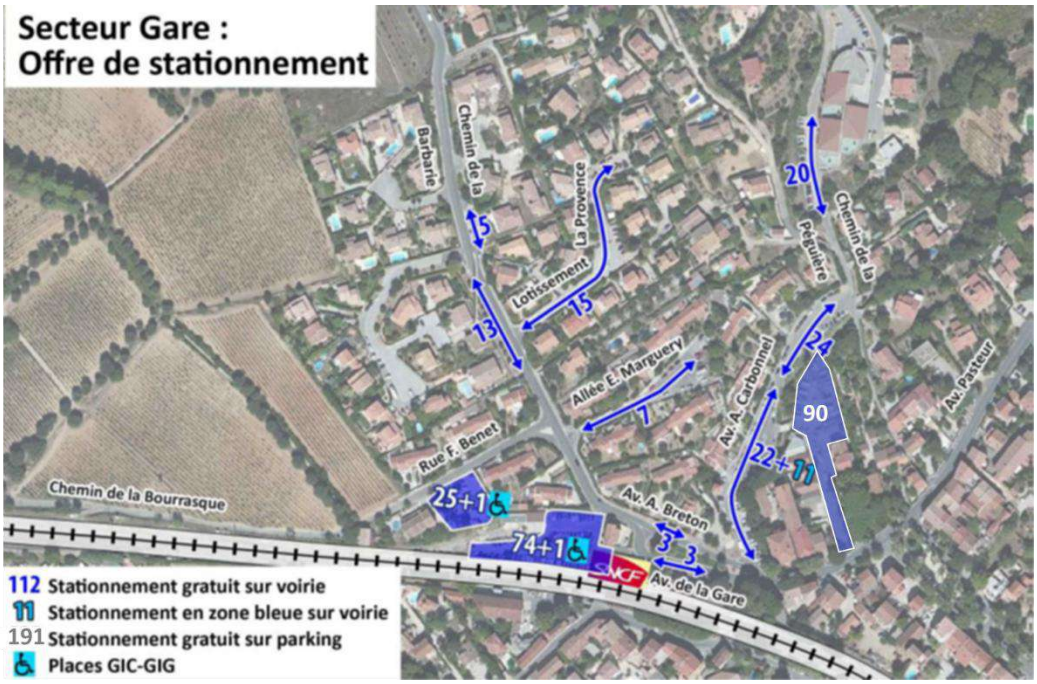
Il existe une vingtaine de parcs de stationnement de bord de mer. De plus, un nouveau parking de 220 places est en cours de construction. A l'exception de la zone verte définie sur le secteur Saint-Louis et le secteur Plan de la Mer / Stade Guion, l'ensemble des parkings les plus à proximité du littoral sont payants.

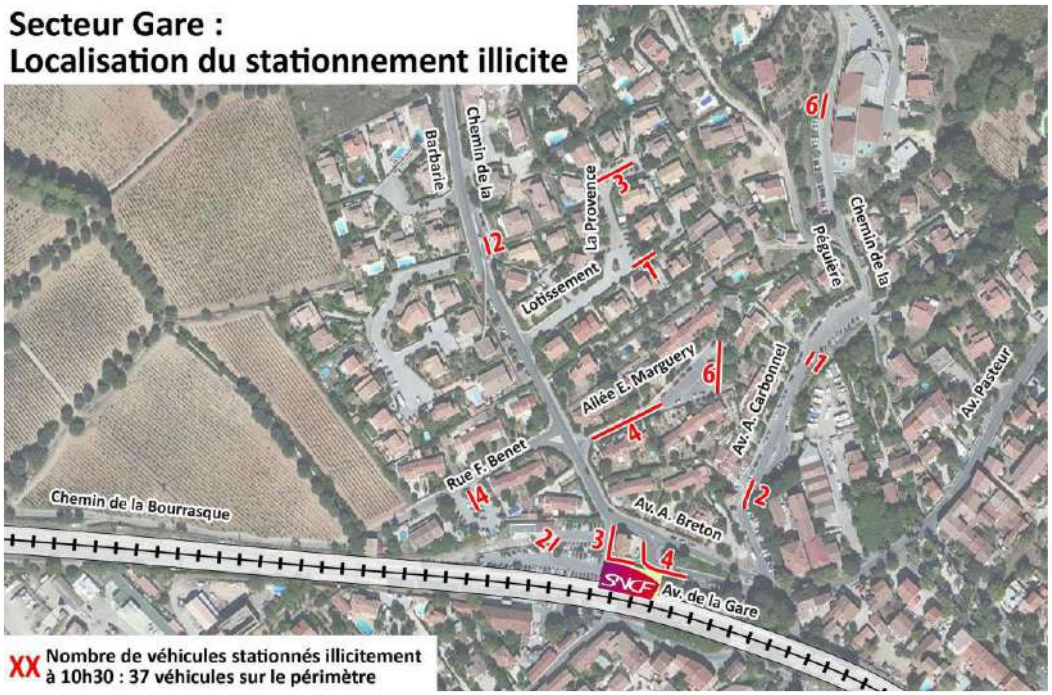
Une offre en stationnement autour de la gare améliorée

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

- Trois parkings gratuits à proximité immédiate de la gare, totalisant 191 places dont deux places GIG-GIC. 100 places sont proposées au sein du parking de la gare (attenant au Bâtiment Voyageurs). Un nouveau parking d'environ 90 places est situé au Nord-Est de la gare.
- 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.

Le nouveau parking de 90 places a été réalisé en 2020 par la CA Sud Sainte-Baume. Il a permis l'augmentation des capacités de stationnement existantes à proximité de la gare, et a engendré la suppression du stationnement sauvage.





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 répartition spatiale permet d'accéder à des espaces de stationnement pour l'ensemble des lieux de vie de la commune et de ses polarités, mais participe à engendrer un trafic automobile important.

e. UN MANQUE DE HIERARCHISATION ET DE CONTINUITE 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 potentiellement 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.

La future gare va favoriser la pratique des modes doux à l'échelle urbaine du fait de son organisation en tant que pôle multimodal.

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, notamment pour accéder à la future gare depuis l'ensemble de la ville

MOBILITES DOUCES
vers Toulon
Autoroute A50
Cagueloup
Suverier
vers Marseille
Le Jas de David
La Mouranier
La Bourrasque
Stade
Bel Air
La Miolane
La Mûre
G
NG
Collège
Stade
Groupe scolaire
Aqualand
Prédeaux
Musée
CC. Super Casino
Gymnase
Poste
Saint Louis
Ecole
Stade
Mairie
Les Lecques
Ecole
Capitainerie des Lecques
Office du tourisme
Cinéma Casino
Port des Lecques
Plan de la Mer
Stade
Les Cartelliers
Baie des Lecques
Musée
Les Baumelles
ST CYR SUR MER (83)
Mer Méditerranée
Réseau actuel
Voie ferrée
Gare
Nouvelle gare
Principaux équipements
Bande cyclable
Promenade piétonne
Port de la Madrague
Capitainerie de la Madrague
La Madrague
Voies présentant un intérêt en termes d'aménagement
Cycliste
Piéton
La Nartette
Pointe Grenier
Pointe Fauconnière
Echelle :
0km 0.25 0.5
conception : Citadia janvier 2022 - source : CRIGE PACA et IGN

5. ANALYSE NUMERIQUE

a. UN AMENAGEMENT NUMERIQUE DEPARTEMENTAL EN COURS

L'aménagement numérique est aujourd'hui un enjeu majeur, tant en termes 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 par 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 le premier territoire du département : ce taux élevé est révélateur de l'intérêt que portent les fournisseurs d'accès à Internet au territoire.

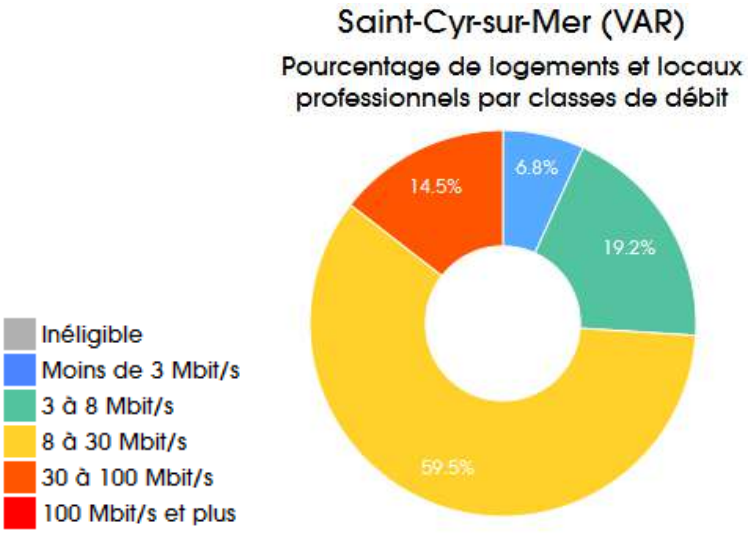
Le SDTAN a donc élaboré un scénario d'intervention publique en trois phases en vue d'étendre les réseaux numériques sur l'ensemble du territoire. La commune de Saint-Cyr-sur-Mer a été retenue en zone de phasage 2, soit pour des travaux envisagés entre 2021 et 2025. Elle n'est pas incluse dans la phase 1 de cohésion territoriale qui concerne les territoires les plus défavorisés, mais dans la phase d'équilibrage inter-SCoT.

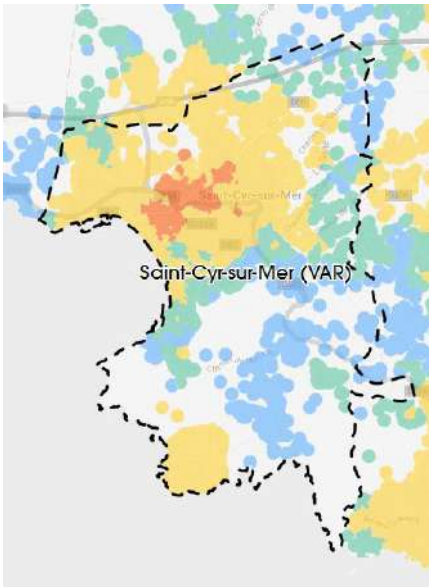
Aujourd'hui, c'est le réseau d'Initiative Publique Var Très Haut débit qui assure le déploiement du très haut débit en lien avec le Syndicat Mixte Ouvert Sud THD et le Département. Le déploiement du réseau Fibre Var THD a débuté sur Saint-Cyr-sur-Mer entre 2020 et 2021 selon les secteurs.

b. 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. Par ailleurs, au moins 3 opérateurs sont présents sur la commune.

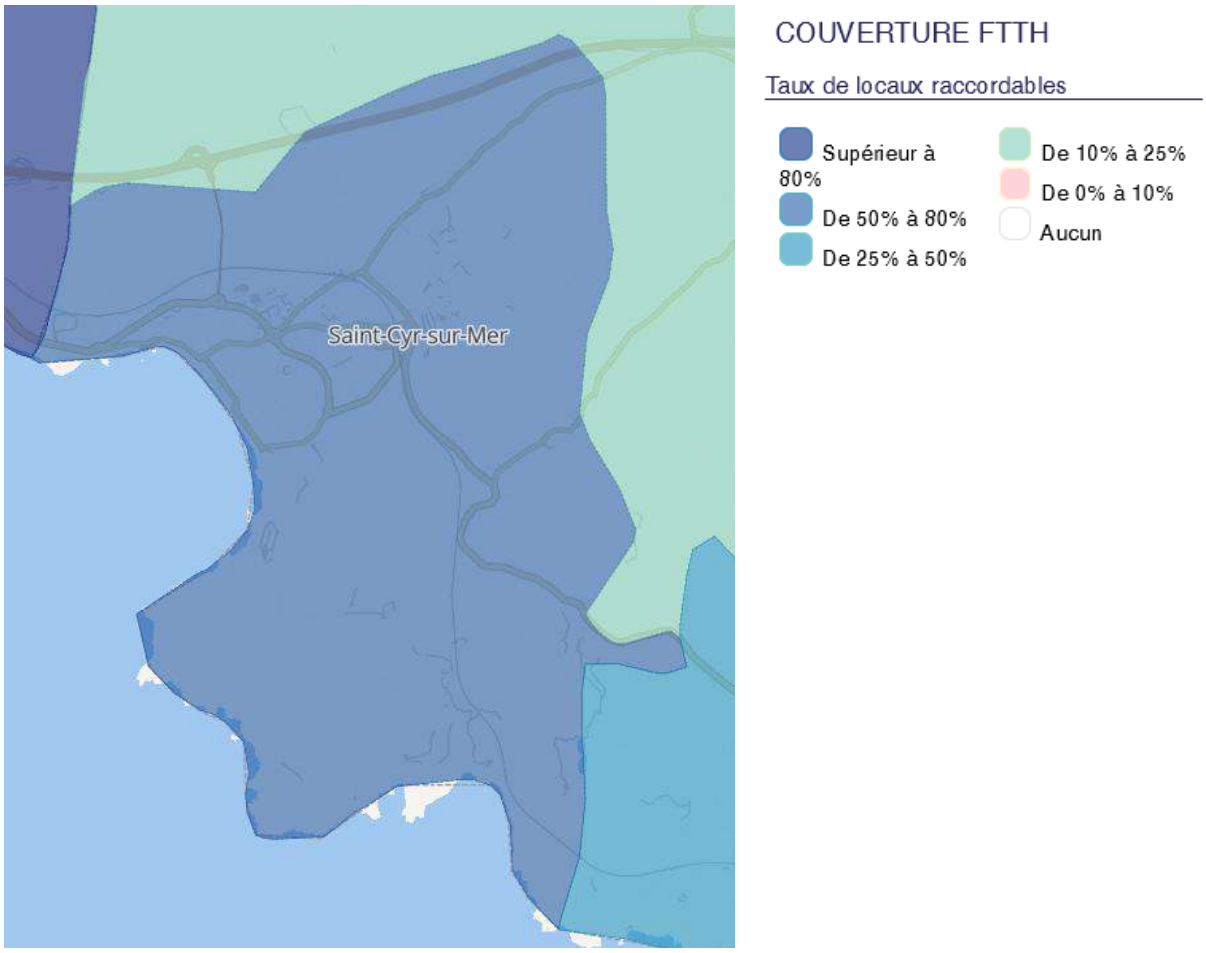
Carte des classes de débit sur la commune (Observatoire France Très Haut Débit)





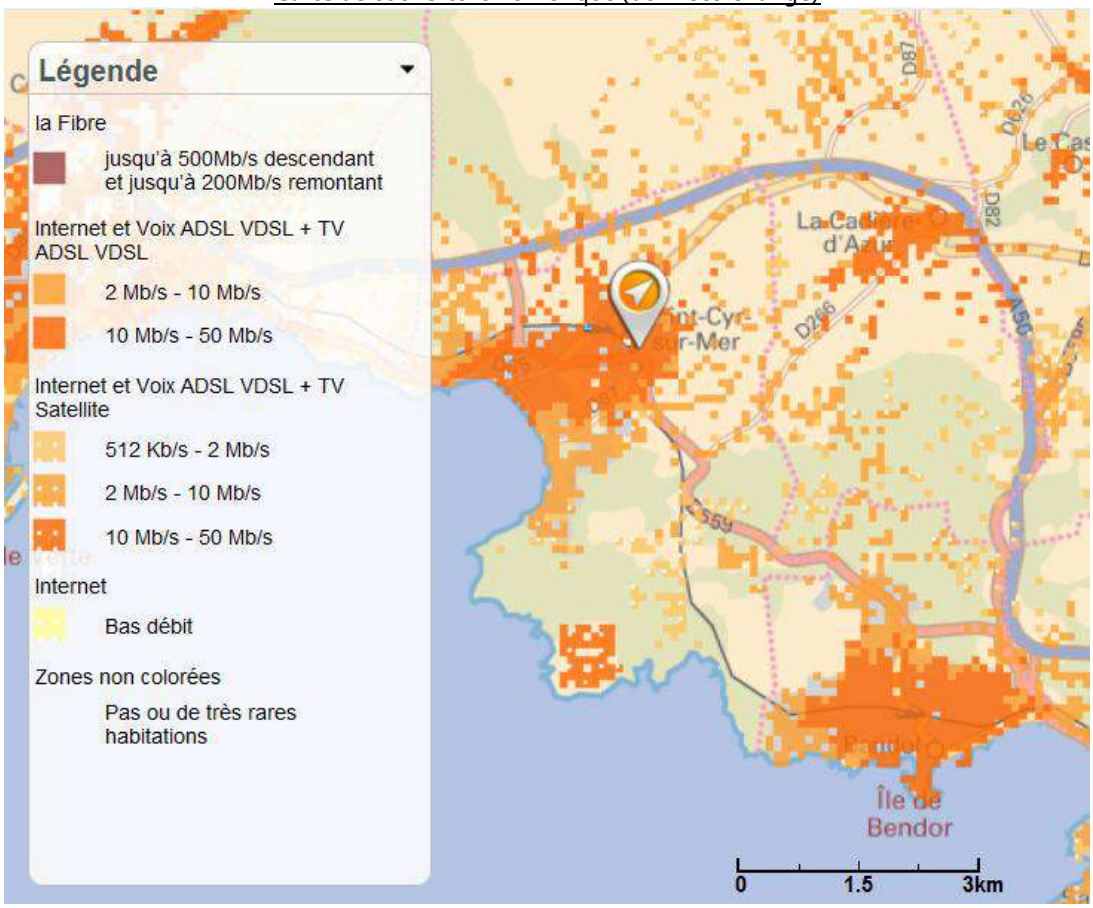
Selon la carte de l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse (ARCEP), le taux de locaux raccordable à la fibre (« Fiber to the home » FFTH) est compris entre 50 et 80% à Saint-Cyr-sur-Mer.

Carte de la couverture fibre (source ARCEP, septembre 2021)



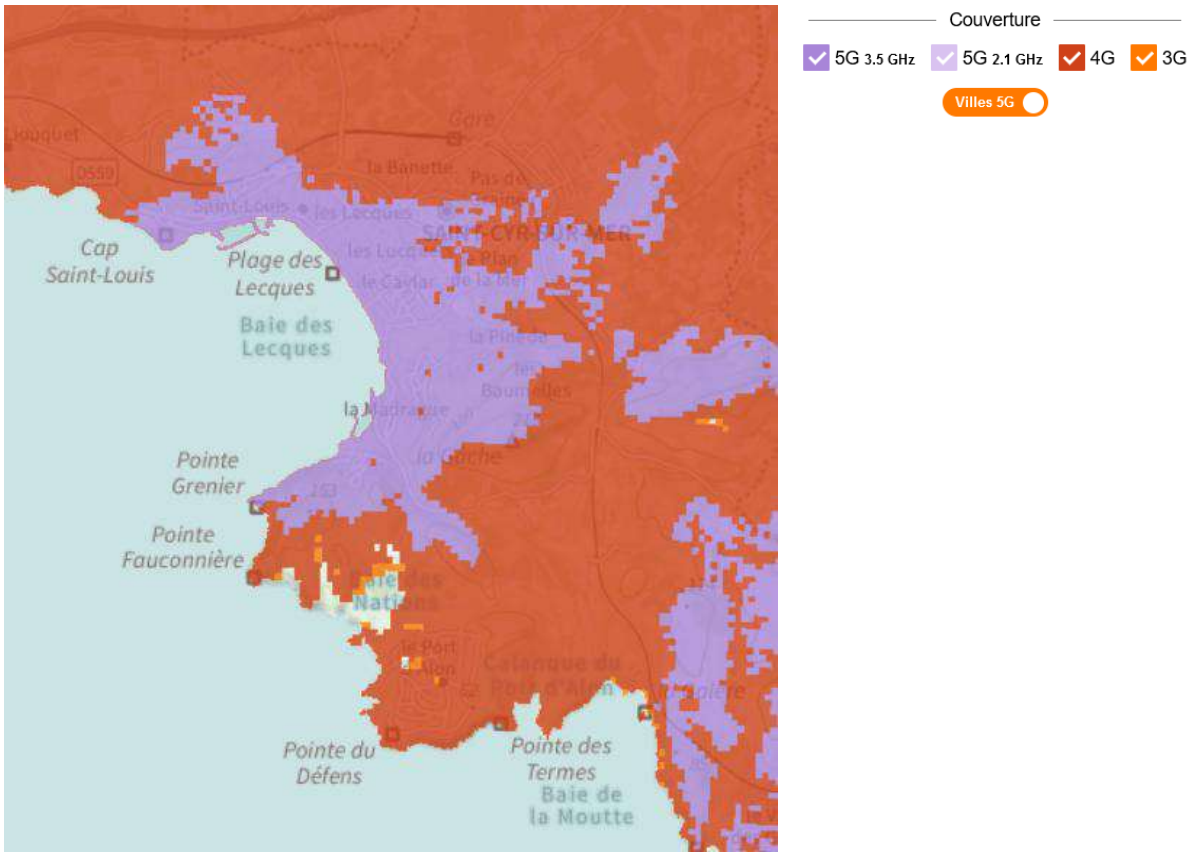
De la même façon, la carte de desserte ADSL (données du site Internet d'Orange) illustre une concentration sur les principales zones urbanisées, et un bon niveau de desserte avec un flux généralement compris entre 10 Mb/s et 50 Mb/s dans le centre, et compris entre 2 et 10 Mb/s en périphérie. De nombreuses zones de densité faible ne bénéficient pas de couverture numérique.

Carte de couverture numérique (données Orange)

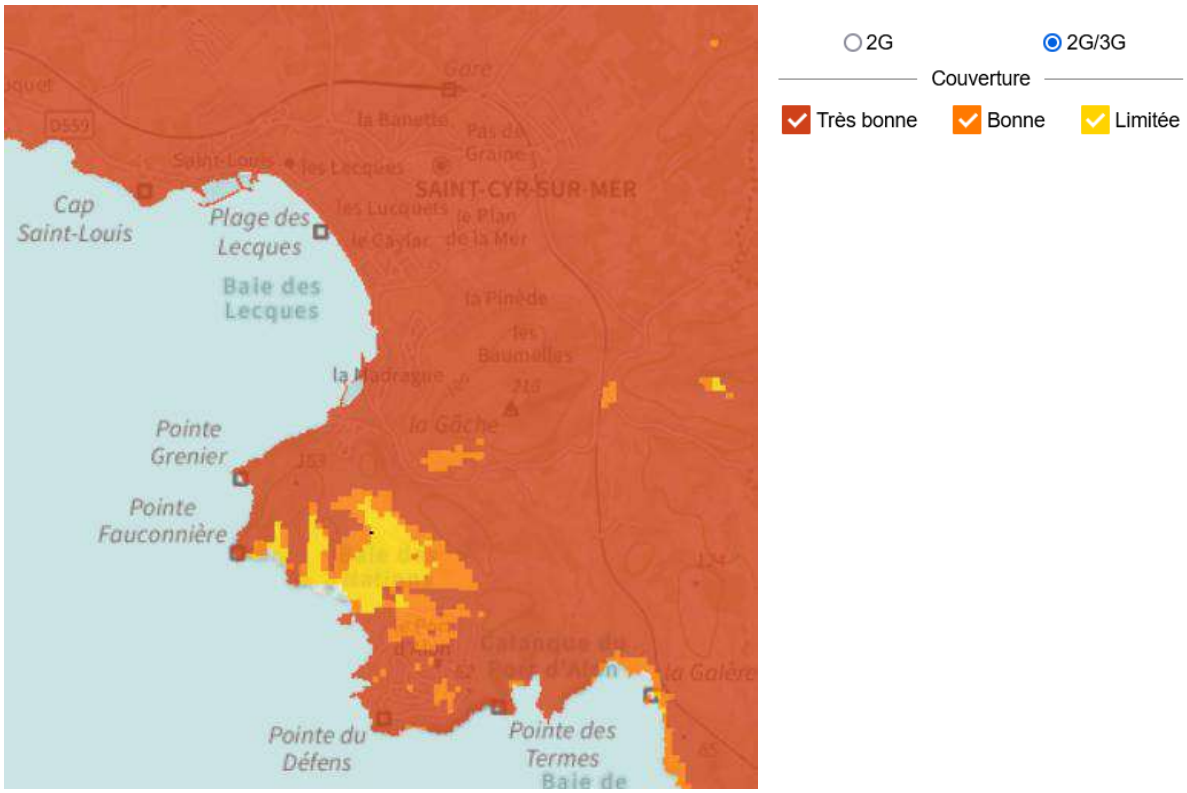


En termes de réseau mobile, Saint-Cyr-sur-Mer bénéficie d'une bonne couverture 3G et 4G sur tout le territoire. Orange et Bouygues Telecom couvre en 5G les quartiers autour de la baie (Les Lecques, Le Plan de La Mer, La Madrague) alors que SFR est en 4G+. En revanche, les espaces naturels situés entre la Madrague et Port d'Alon n'ont pas ou peu de couverture internet mobile pour Orange et Bouygues Telecom mais bénéficient de la 3G de SFR.

Carte de couverture en Internet mobile (données Orange)



Carte de couverture en téléphonie mobile (données Orange)



V. ENJEUX ET PERSPECTIVES DU DIAGNOSTIC

1. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Démographie et le logement Un développement résidentiel aujourd'hui contraint par la géographie communale et le contexte réglementaire	
Constat : ▪ Une croissance démographique historique sur la période 1999-2008 suivi d'une stagnation de la population sur la période 2008-2018 ; ▪ Des résidences principales supplantent les résidences secondaires depuis peu ; ▪ Des résidences secondaires qui restent un gisement de logement important sur la commune ; ▪ Un marché de l'immobilier nettement tendu depuis 2008, dans le sillage de la raréfaction des réserves foncières. ▪ Une nette diminution de la croissance démographique et une évasion des jeunes ménages (marché du logement inaccessible) ; ▪ Une dynamique de la construction en nette perte de vitesse depuis la livraison de la ZAC du Plan de la Mer.	Enjeux : ▪ La dynamisation de la production de logements ; ▪ La diversification des typologies de logements pour éviter une surconsommation foncière ; ▪ La mixité sociale de l'habitat ; ▪ Le renouvellement urbain ; ▪ Construire pour habiter.

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 la vocation de pôle intercommunal ; ▪ La modernisation des équipements culturels et la diversification des équipements sportifs.

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 susceptible d'être encore améliorée ; ▪ Une accessibilité à la gare essentiellement réservée aux engins motorisés.	Enjeux : ▪ 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. ▪ Intégration de la nouvelle gare dans le tissu urbain afin de révéler son potentiel multimodal.

2. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Le PLU doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer à l'horizon de 10/15 ans. L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'une commune, sur une période d'au moins 10 ans, reste un exercice théorique qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir d'hypothèses viables.

a. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

Les scénarii dits de « croissance tendancielle » sont basés sur les tendances observées par l'INSEE sur la période donnée.

- Scénario – Croissance « tendancielle 2008-2013 » :

  Ce scénario est basé sur la croissance démographique négative sur la période 2008-2013 lors de laquelle la population sédentaire a légèrement diminué (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 SCoT.

- Scénario – Croissance « tendancielle 2013-2018 » :

  Ce scénario est basé sur la croissance démographique négative de -0.05% sur la période 2013-2018 ayant connu l'entrée en vigueur du PLU en 2016. Cette tendance de non-accroissement de la population ne peut constituer un objectif pour la commune. Saint-Cyr-sur-Mer devra se développer et répondre aux besoins croissants de logements.

- Scénario – Croissance « maitrisée » :

  Le SCoT Provence Méditerranée table sur une croissance démographique moyenne sur son territoire de 0,40% par an d'ici 2030. Cette croissance permet d'allier un développement conséquent correspondant à la dimension de la commune, à un développement apaisé.

- Scénario – Croissance « tendancielle 1999-2018 » :

  Ce scénario est basé sur la croissance démographique mesurée sur la période 1999-2018 lors de laquelle la population sédentaire a augmenté à un rythme moyen de 2,1% / an. Cette évolution a eu pour conséquence un développement excessif de l'urbanisation.

Saint-Cyr-sur-Mer	Population	Population	Population	Taux variation annuel	Population estimée	Population projetée à Horizon	Accroissement estimé entre 2022-2032 (en nombre d'habitants)
	1999	2008	2018		2022	2034	
Scénario 1 – Tendanciel 2008-2013	8898	11830	11580	**-0,01**	**11 575**	**11 564**	**-11**
Scénario 2 - Tendanciel 2013-2018	8898	11830	11580	**-0,05**	**11 575**	**11 499**	**-76**
scénario 3 - SCoT	8898	11830	11580	**0,4**	**11 575**	**12 246**	**671**
scénario 4 - Tendanciel 1999 -2018	8898	11830	11580	**2,1**	**11 575**	**15 491**	**3 916**

b. LES EFFETS DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES SUR L'HABITAT

Saint-Cyr-sur-Mer	Population projetée à Horizon 2032	Accroissement estimé entre 2022-2032 (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 Résidences principales à l'horizon 2032	Besoin en Résidences secondaires à l'horizon 2032 (0,5 RS pour 1 RP)	Besoins totaux
scénario 1 - Tendanciel 2008-2013	**11 564**	**-12**	-6	418	**412**	**206**	**618**
scénario 2 - Tendanciel 2013-2018	**11 499**	**-76**	-41	418	**378**	**189**	**567**
scénario 3 - SCoT	**12 246**	**670**	357	418	**776**	**388**	**1164**
scénario 4 - Tendanciel 1999 - 2018	**15 491**	**3 915**	2 088	418	**2507**	**1254**	**3761**

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.

Pour rappel, l'orientation 15 du DOO du SCoT Provence Méditerranée planifie la production d'au moins, en moyenne, 1400 logements par an jusqu'en 2030 dans les 20 communes faisant partie des trois EPCI autres que celui de Toulon Provence Méditerranée. Cela amène à construire au minimum 70 logements par an par commune ce qui revient, par extrapolation, à produire 910 logements entre 2018 et 2032. Cette orientation du SCoT sera atteinte en suivant les projections des scénarios 3 et 4.

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.

Depuis 2007, le pourcentage de résidences secondaires s'est stabilisé autour de 44 à 45%. Afin d'augmenter la part des résidences principales dans le parc de logement, il s'agit de construire deux fois plus de résidences principales que de résidences secondaires.

c. COMPARAISON AVEC LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES DU PLU DE 2016

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2016, différents scénarios avaient été établis pour la période 2015-2030. Le scénario SCoT avait été privilégié, du fait de la nécessaire compatibilité du PLU avec ce document (scénario 2 ci-dessous). Ce scénario estimait les besoins en logement à 1 545 sur la période, pour un accroissement de 1 101 habitants, portant la population à 12 832.

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
scénario 1 - Tendanciel 2007 -2012	**11 612**	**-119**	-60	476	**416**	**208**	**624**
scénario 2 - SCoT	**12 832**	**1 101**	554	476	**1030**	**515**	**1545**
scénario 3 - Tendanciel 1999 - 2012	**16 259**	**4 528**	**2 277**	476	**2753**	**1376**	**4129**

Le nouveaux scénario SCoT étudié au sein de la présente révision générale du PLU, pour la période 2018-2032, propose une nouvelle estimation de la production de logements, soit 1 164 (- 381 par rapport au PLU 2016). Cette baisse s'explique par la volonté municipale d'opter pour un scénario recalibré, en faveur d'un développement urbain mesuré, prenant en compte :

- la réalité des dynamiques de construction récentes sur la commune et une volonté municipale de préserver l'identité et le cadre de vie saint-cyrien. En effet l'essentiel de la production de logements sur la période récente s'est réalisée sur le secteur de la Miolane, dont la construction est aujourd'hui achevée. Au regard des capacités foncière restant à mobiliser, l'essentiel des futurs besoins en logements sera satisfait par l'aménagement du secteur de l'OAP Pradeaux-Gare, et la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain. Les secteurs de franges urbaines ou soumis à des risques seront au contraire préservés afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, et de respecter le cadre de vie apaisé des secteurs moins denses de la ville ;
- La révision du SCoT en 2019 ;
- Les objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés par la Loi dite « Climat et Résilience » d'août 2021.

CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. UN MILIEU PHYSIQUE MARQUANT LE TERRITOIRE

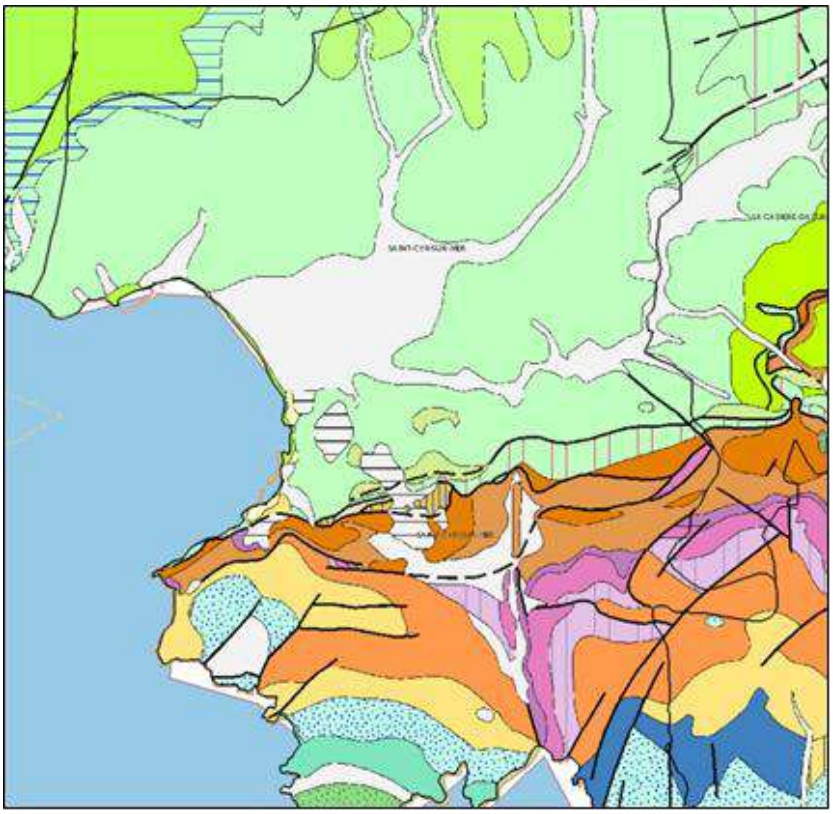
1. UNE GEOLOGIE COMPLEXE

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



Würm : cailloutis, graviers, sables

Santonien : grès et marnes sableuses

Bajocien supérieur – Bathonien inférieur : marno-calcaires

Muschelkalk : calcaires et dolomies

Tithonien inférieur (Portlandien inférieur) : dolomies et calcaires biodétritiques

Jurassique supérieur indifférencié dolomitique

Hettangien : dolomies blanchâtres ou gris cendré ; calcaires, marnes

Rhétien : calcaires en plaquettes, cargneules, marnes vertes réséda

Valanginien : dolomies

2. UNE COMMUNE LITTORALE, ENTRE PLAINE ET COLLINES

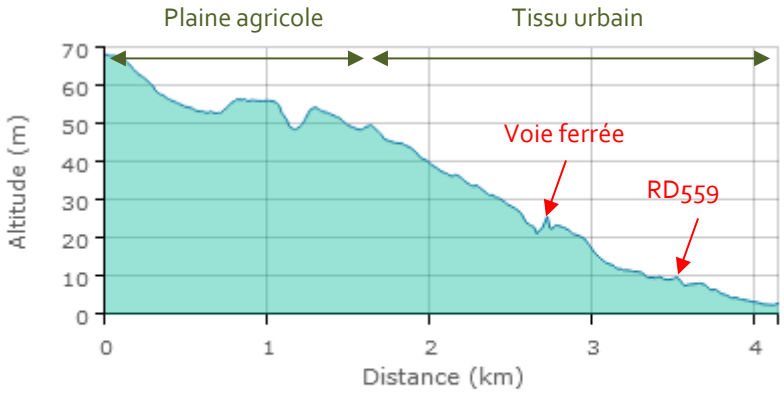
a. UNE TOPOGRAPHIE VARIEE

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 :

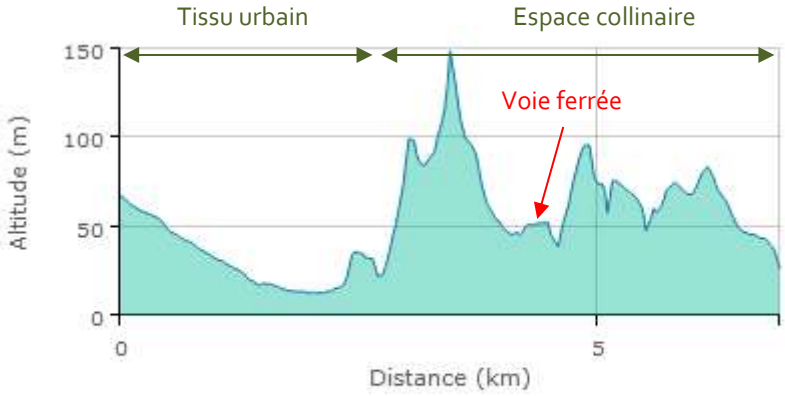
- Au Nord de la commune, le massif des plaines forme un paysage à caractère vallonné. Culminant à environ 100 m d'altitude, le massif descend de la commune de la Cadière-d'Azur en pente douce. Orientés plein Sud, les coteaux se prolongent jusqu'au bord de la plaine alluviale. Celle-ci débouche sur la 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'étageant entre 100 et 200 m. Cette unité est ponctuée par une série de petits reliefs boisés.

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



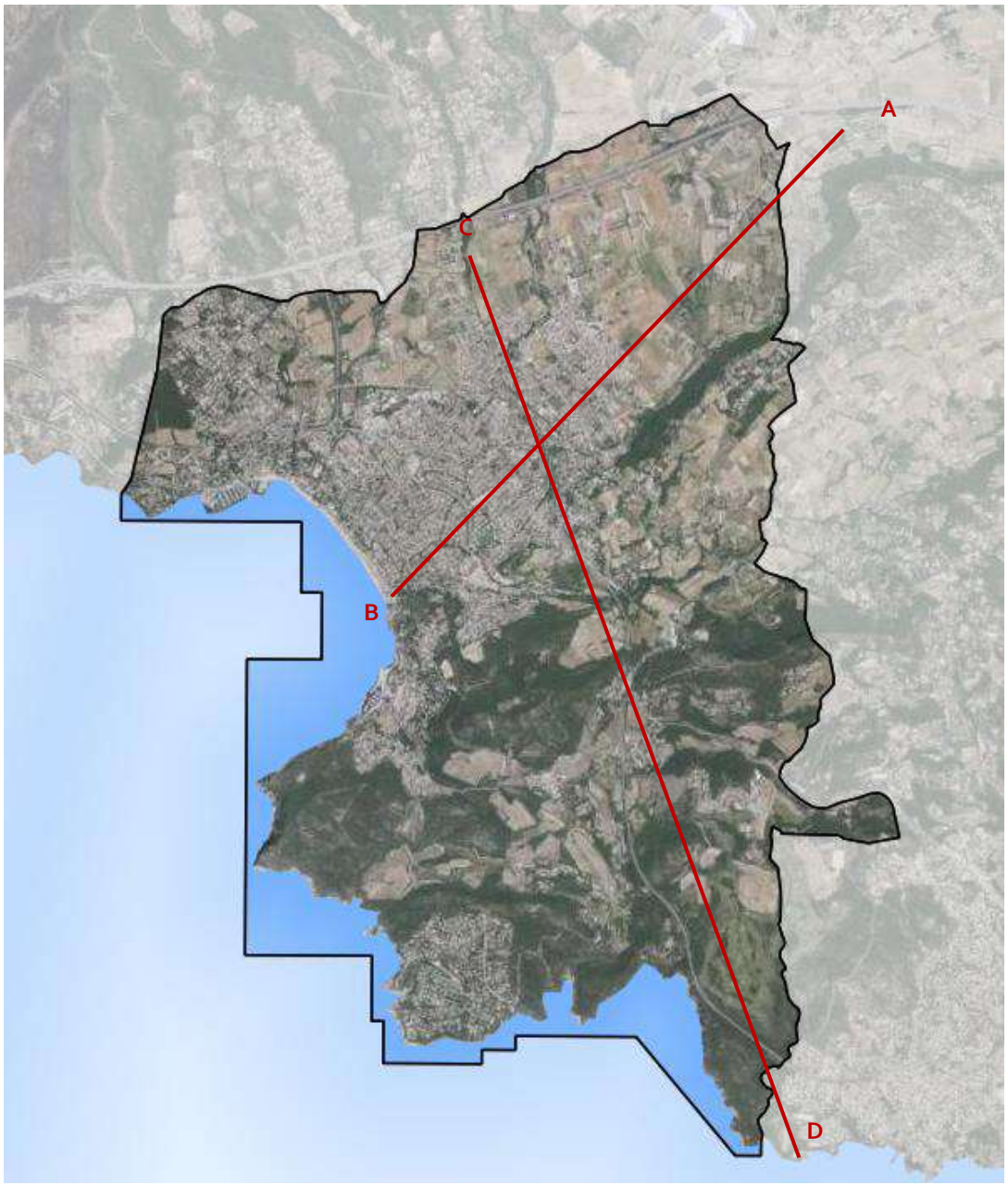
Distance totale : 4 150 m Dénivelé positif : 20,26 m
Dénivelé négatif : -85,58 m Pente moyenne : 3 %
Plus forte pente : 20 %

Profil altimétrique A-B



Distance totale : 6 906 m Dénivelé positif : 299,26 m
Dénivelé négatif : -340,7 m Pente moyenne : 10 %
Plus forte pente : 70 %

Profil altimétrique C-D



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 (tout éventuelle pollution étant déversée en mer dans un très bref laps de temps).

TOPOLOGIE ET HYDROGRAPHIE
LA CIOTAT (13)
LA CADIÈRE D'AZUR (83)
vers Toulon
vers Marseille
Autoroute A50
Suvarier
Le Jas de David
Cagueloup
L'Estagnol
D66
Le Fainéant
Le Mourrier
Les Samats
Le Font-Michel
La Mislane
La Bourrasque
Les Dauphins
La Barbarie
Les Pradeaux
La Deidière
La Selle
Le Chemin de la Clare
D559
Les Lecques
La Banette
Saint Louis
Le Lucquet
Le Pain de la Mer
Le Coudon
Moulin de Saint-Côme
Cap St Louis
Port des Lecques
Le Caylar
Les Carrélliers
Le ruisseau de Saint Côme
LA CADIÈRE D'AZUR (83)
La Pinède
ST CYR SUR MER (83)
Les Baumelles
Oratoire St Jean 254m
La Madrague
Port de la Madrague
La Gâche 218m
Ligne SNCF
Pointe Grenier
La Natette
Le Jas des Amandiers
Le Pigeonnier 151m
Le Pin du Midi
Collet Redon 166m
Pointe Fauconnière
Le Port d'Alon
La Moutte 84m
BANDOL (83)
Pointe des Trois Fours
Pointe des fermes
Pointe du Défens
Pointe d'Alon
Mer Méditerranée
Pointe des Engraviers
Ile Rousse
Echelle :
0km 0,5 1
conception : Cédia janvier 2022 - source : CRIGE PACA et IGN

UN CLIMAT MEDITERRANEEN

La région Sud 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 2 800 heures (2ème de France). La période estivale est assez longue, chaude et sèche à la fois.

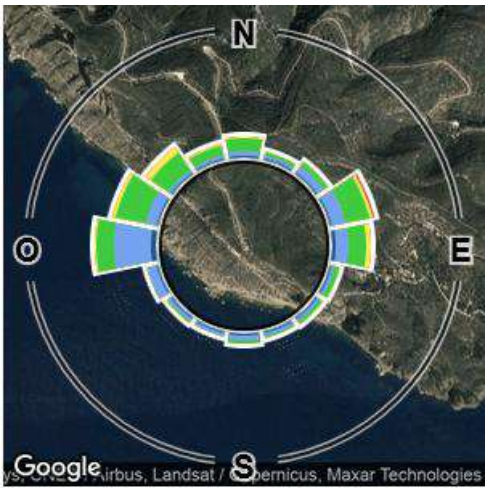
Les journées de pluies sont peu nombreuses (autour de 80 jours par an), mais les averses sont plus violentes et durables entraînant souvent des dégradations au niveau du sol et des cultures, et pouvant exposer les territoires concernés au risque inondation (moyenne annuelle de précipitation de 570 mm/590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

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

Diagramme ombrothermique de la station la plus proche à Toulon

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. La station de mesure la plus proche à La Ciotat, identifie des vents dominants à l'Ouest et au Nord-Est.

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



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) d'espaces naturels 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 930020532 « Cordon Littoral de la Madrague à l'île Rousse et colline de la Gâche » ainsi que dans une zone Natura 2000 **FR9301609** « La pointe Fauconnière ».

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 identitaire des cités balnéaires méditerranéenne - le pin parasols et le palmier présents sur tout l'espace littoral et le traitement de la RD559 (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)

Le territoire présente également des 3 zones humides.

a. 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

- Cordon littoral de la Madrague à l'île Rousse et colline de la Gâche (**930020532**)

Superficie totale : 257 ha (sur 2 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

Flore halophile et halorésistante classique mais bien conservée. Localement, l'Oléolentisque côtier est bien développé.

La garrigue à romarin (*Rosmarinus officinalis*) et bruyère (*Erica multiflora*) sous pins pignons (*Pinus pinaster*) ou pins d'Alep (*Pinus halepensis*) occupe de grandes surfaces avec présence de quelques espèces ibériques en limite

d'aire. Persistance, malgré les aménagements, d'une florule de grand intérêt avec la très rare Violette sous-arbustive (*Viola arborescens*), ainsi que l'Astragalede 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.

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 (*Crucianella maritima*), l'Impérata (*Imperata cylindrica*) avec ses inflorescences soyeuses, le Pâturin intermédiaire (*Catapodium rigidum subsp. hemipoa*) etc.

Cette formation dunaire remarquable est menacée par un excès de fréquentation.

Faune

Neuf espèces d'intérêt patrimonial sont présentes dans cette zone, dont cinq sont déterminantes.

Les mammifères sont représentés par le Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*), espèce déterminante typiquement méditerranéenne et strictement cavernicole présente dans les régions aux paysages karstiques riches en grottes.

Chez les oiseaux nicheurs, ou probablement nicheurs, citons la présence deux espèces déterminantes, le Cormoran de Desmaret ou Cormoran huppé de Méditerranée (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*), oiseau marin côtier, nicheur dans la région depuis 1999 et dont les observations sont en augmentation régulière et le Puffin cendré (*Calonectris diomedea*), espèce pélagique nichant dans des zones de falaises ou d'escarpements rocheux du littoral, accompagnées de deux espèces remarquables, le Monticole bleu (*Monticola solitarius*) et le Tichodrome échelette (*Tichodroma muraria*), espèce paléo-montagnarde relativement rare, recherchant les gorges et escarpements rocheux.

Du côté des invertébrés, deux espèces déterminantes de lépidoptères se rencontrent dans cette zone : le Faux-cuivré smaragdin ou Ballous (*Tomares ballus*), espèce Ouest méditerranéen inféodée aux pelouses, vergers extensifs et abords de cultures exemptes de pesticides et où croissent des petites légumineuses dont se nourrit sa chenille, notamment Tripodion tetraphyllum et la Thécla de l'arbousier (*Callophrys avis*), Lycénidés d'affinité Ouest-méditerranéenne liée aux maquis et garrigues à Arbousier, son unique plante-hôte.

Deux mollusques remarquables ont également été inventoriés : l'Elégante des calanques (*Tudorella sulcata*), taxon Ouest-méditerranéen à aire de répartition fragmentée, en France, localisé aux massifs calcaires littoraux des Bouches-du-Rhône et de l'Ouest du Var où il peut y être plus ou moins abondant et Marmorana serpentina, de la famille des Helicidae.

ZNIEFF marines de type I

- Pointes fauconnière (**93M000051**)

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 (**93M00052**)

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 II

- Baies de La Ciotat et des Lecques (13) (**93M000049**)

Superficie totale : 770,44 ha

La zone est située dans la baie de La Ciotat. La présence d'un herbier de posidonies permet une relative richesse faunistique et abrite des espèces déterminantes (*Hippocampus ramulosus*, *Pinna nobilis*). C'est une zone de baignade dont la qualité des eaux varie de A à B. Des récifs artificiels ont été immergés dans une réserve de pêche dont l'existence administrative n'a pas été renouvelée. La ZNIEFF se situe dans l'aire maritime adjacente du Parc national des Calanques (depuis avril 2012) et le Site Natura 2000 (FR9301602) « Calanques et îles marseillaises - Cap Canaille et massif du Grand Caunet ».

- Baies de La Ciotat et des Lecques (83) (**93M000063**)

Superficie totale : 307,75 ha

Cette zone est située dans la baie des Lecques, au Sud-Ouest de Saint-Cyr-sur-Mer. Elle est caractérisée par la présence d'un herbier à Posidonia oceanica qui permet la relative richesse faunistique de cette zone. Le site abrite des espèces déterminantes (*Pinna nobilis*, *Spongia officinalis*). La zone de baignade proche est caractérisée par une qualité des eaux qui varie de A à B.

Des récifs artificiels ont été immergés dans une réserve de pêche dont l'existence administrative n'a pas été renouvelée. Une épave d'avion P38 Lightning se trouve également dans la zone et est très visitée par les plongeurs. On y trouve notamment plusieurs homards (*Homarus gammarus*). Cette zone est contiguë aux deux départements Bouches du Rhône et au Var. Elle est comprise dans le site Natura 2000 (**FR9301998**) « Baie de La Ciotat ».

- Pointe du Défens (**93M000064**)

Superficie totale : 22,03 ha

Cette zone est située au Sud de Saint-Cyr-sur-Mer, à l'Ouest de la calanque de Port d'Alon. C'est un site exposé à la houle dont les fonds sont constitués de gros éboulis formant une architecture assez tourmentée. Sous la zone d'éboulis se trouve un fond sableux et un herbier à *Posidonia oceanica*. En dessous de la limite de développement de cet herbier, des concrétionnements coralligènes forment de grosses cavités qui abritent de nombreuses espèces déterminantes (*Spongia officinalis*, *Centrostephanus longispinus*) ainsi que des mérous (*Epinephelus marginatus*) de grande taille. Elle est comprise dans le site Natura 2000 (**FR9301998**) « Baie de La Ciotat ».

b. 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, 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.

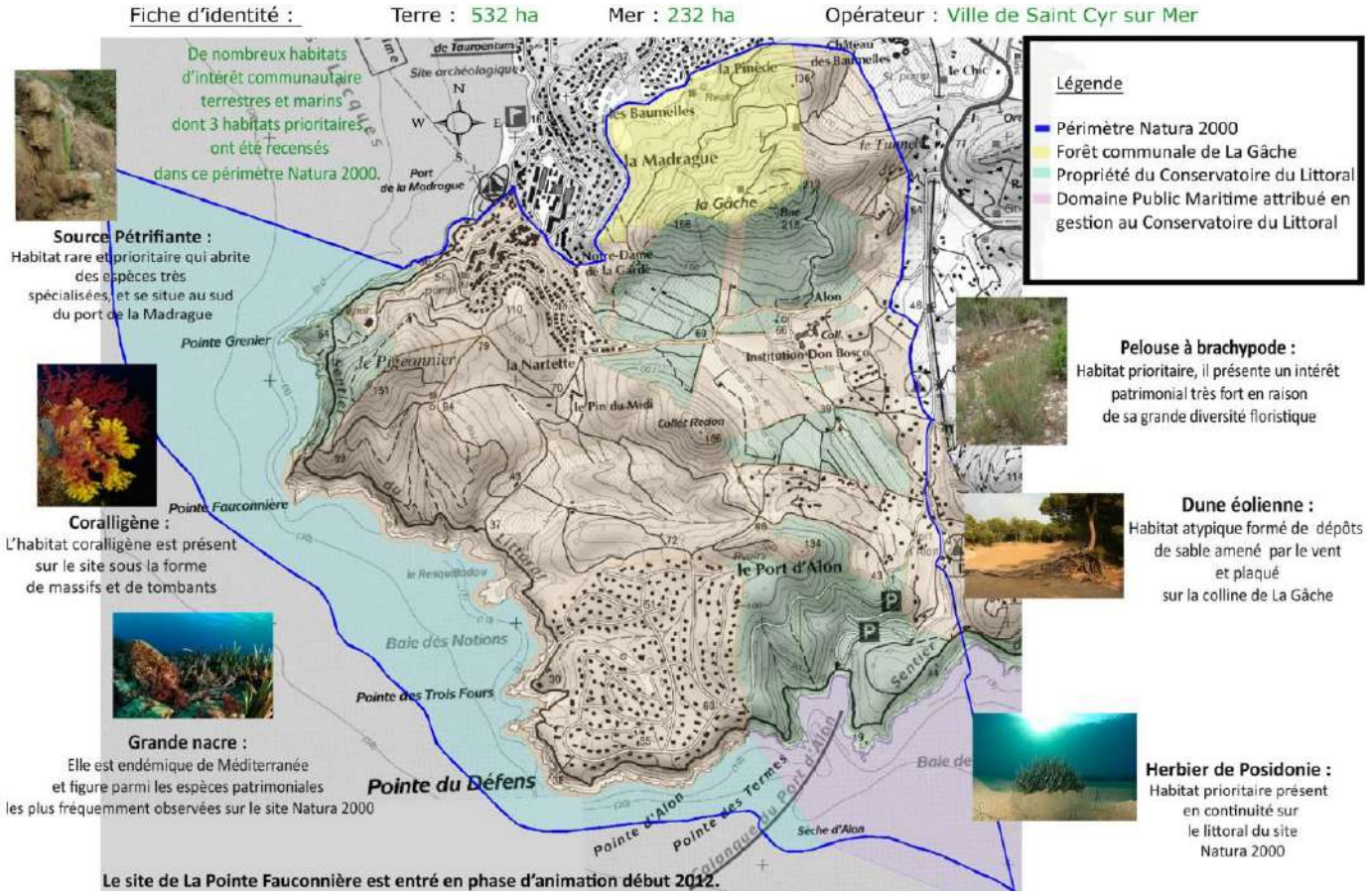
La zone comprend 68% de milieux terrestres et 32 % de milieu marins.

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



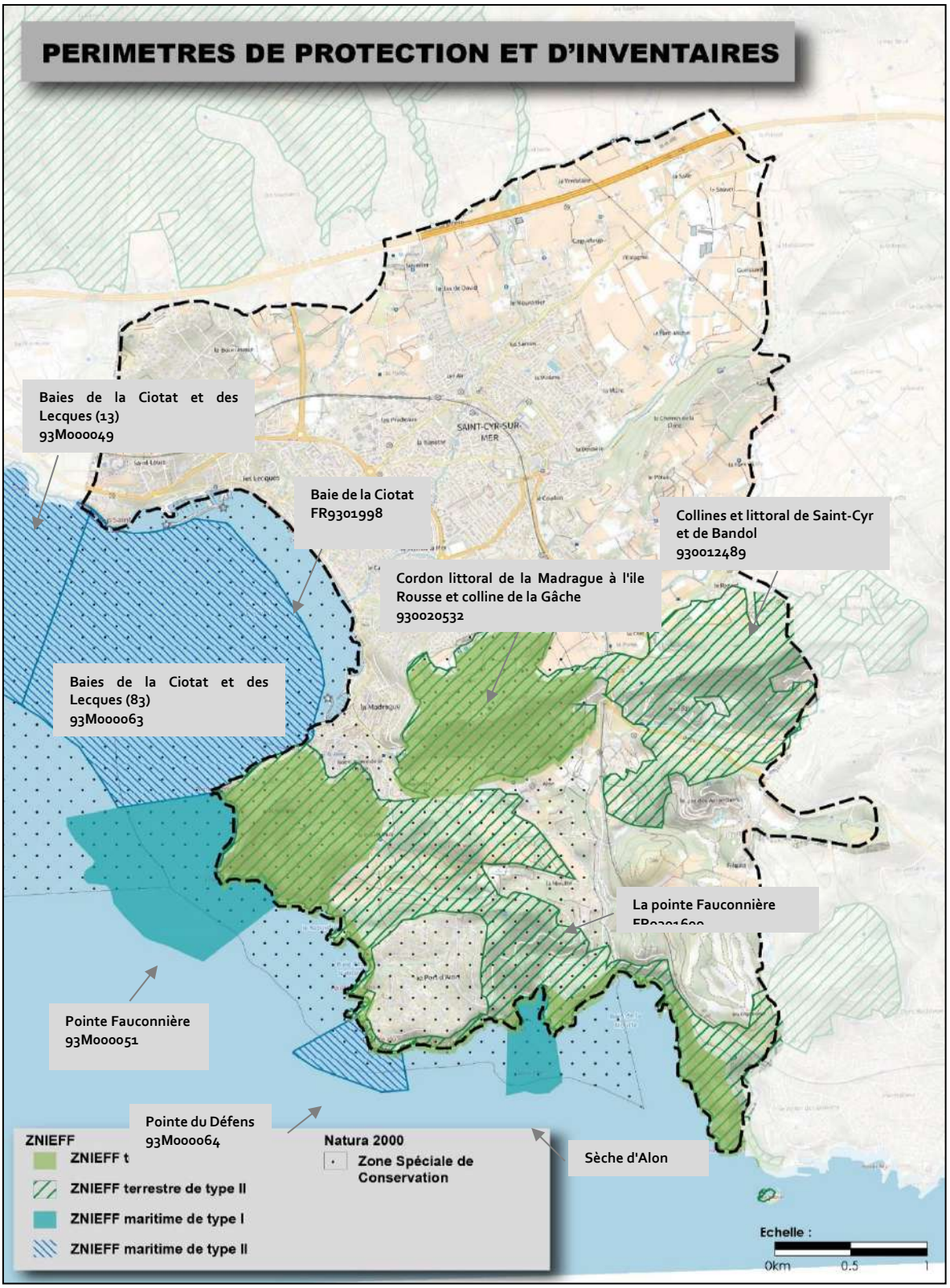
- Zone spéciale de Conservation : Baie de la Ciotat (**FR9301998**) (Directive Habitats Faune-Flore) : site du réseau Natura 2000 maritime

L'élaboration du DOCOB a été réalisée.

Le site est entièrement inclus dans le domaine maritime.

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.

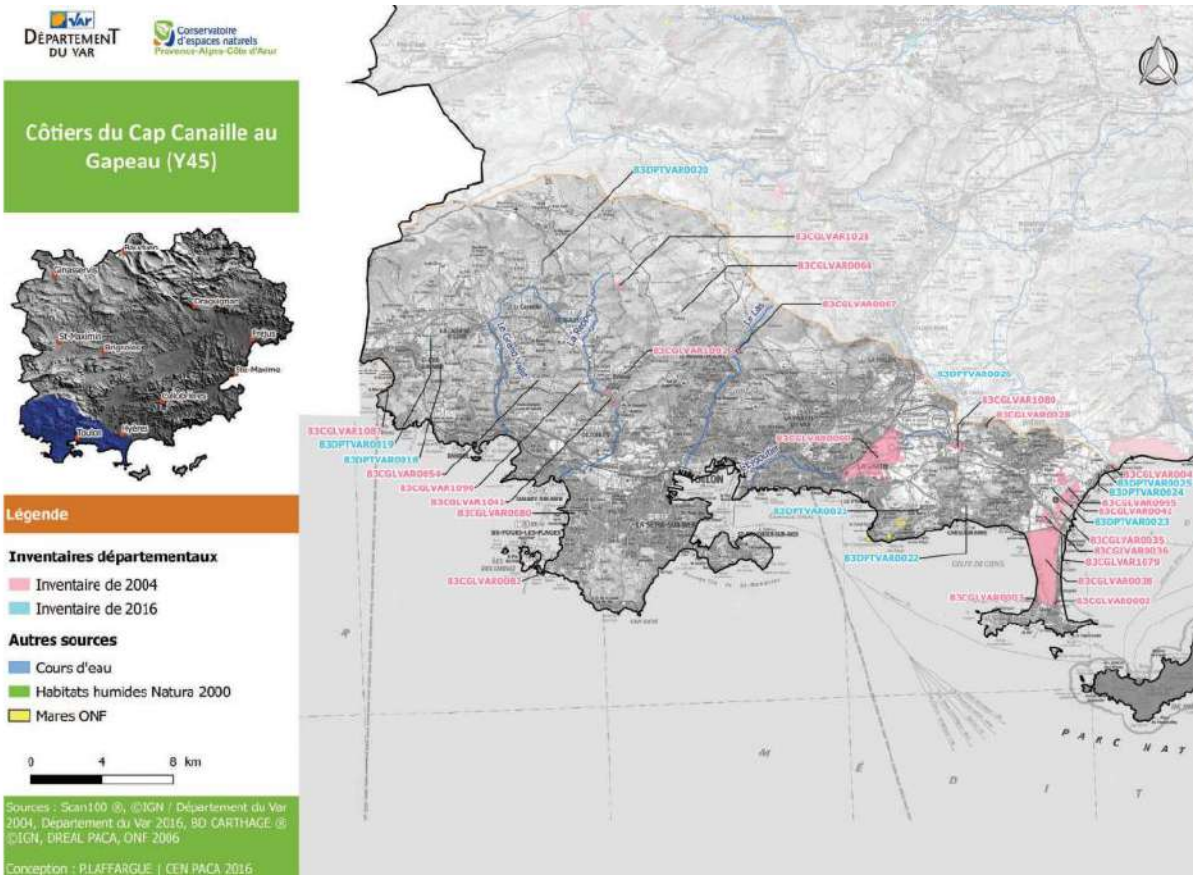
Les fonds rocheux présentent également une grande diversité : importants éboulis, surplombs, concrétionnements coralligènes, champs de gorgones, grottes de grand intérêt.



Une vaste trame verte et bleue

c. DES ZONES HUMIDES

L'Atlas cartographique des zones humides effectives du Département du Var recense trois zones humides sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer.



Cartographie des zones humides des côtiers du Cap Canaille au Gapeau (source : Atlas cartographique des zones humides du Var, 2016)

Il s'agit de 2 zones humides de l'inventaire de 2016 : le Ruisseau de Saint Come (83DPTVAR0018) et le Ruisseau de la Salle. (83DPTVAR0019) et d'une zone humide de l'inventaire de 2004 (83CGLVAR1087) au niveau de la baie de Saint-Cyr-sur-Mer. Il y a donc des enjeux liés à la préservation des zones humides du territoire :

- Enjeux écologiques : les zones humides constituent des habitats riches pour de nombreuses espèces aussi bien faunistiques que floristiques, mais elles jouent également le rôle de corridor écologique entre les différents milieux naturels.
- Enjeux hydrologiques : les zones humides agissent sur la régulation des crues ainsi que sur le soutien d'étiage et la recharge des nappes phréatiques. Elles constituent un système naturel de filtration de l'eau en agissant sur la rétention des polluants et nutriments (nitrates et phosphates)
- Enjeux climatiques : Les zones humides constituent de réels puits de carbones, limitant l'émission de GES

Ces zones humides se situent dans le périmètre de zone spéciale de conservation (ZSC) du réseau Natura 2000. Cette désignation vise à la conservation d'habitats naturels et les espèces qu'elles intègrent.

Le Castellet
LA CADIERE D'AZUR
ST CYR SUR MER
Le Grand Vallat
BANDOL
83CGLVAR1087
83DPTVAR0019
83DPTVAR0018
83CGLVAR0054
83CGLVAR1090

d. 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.

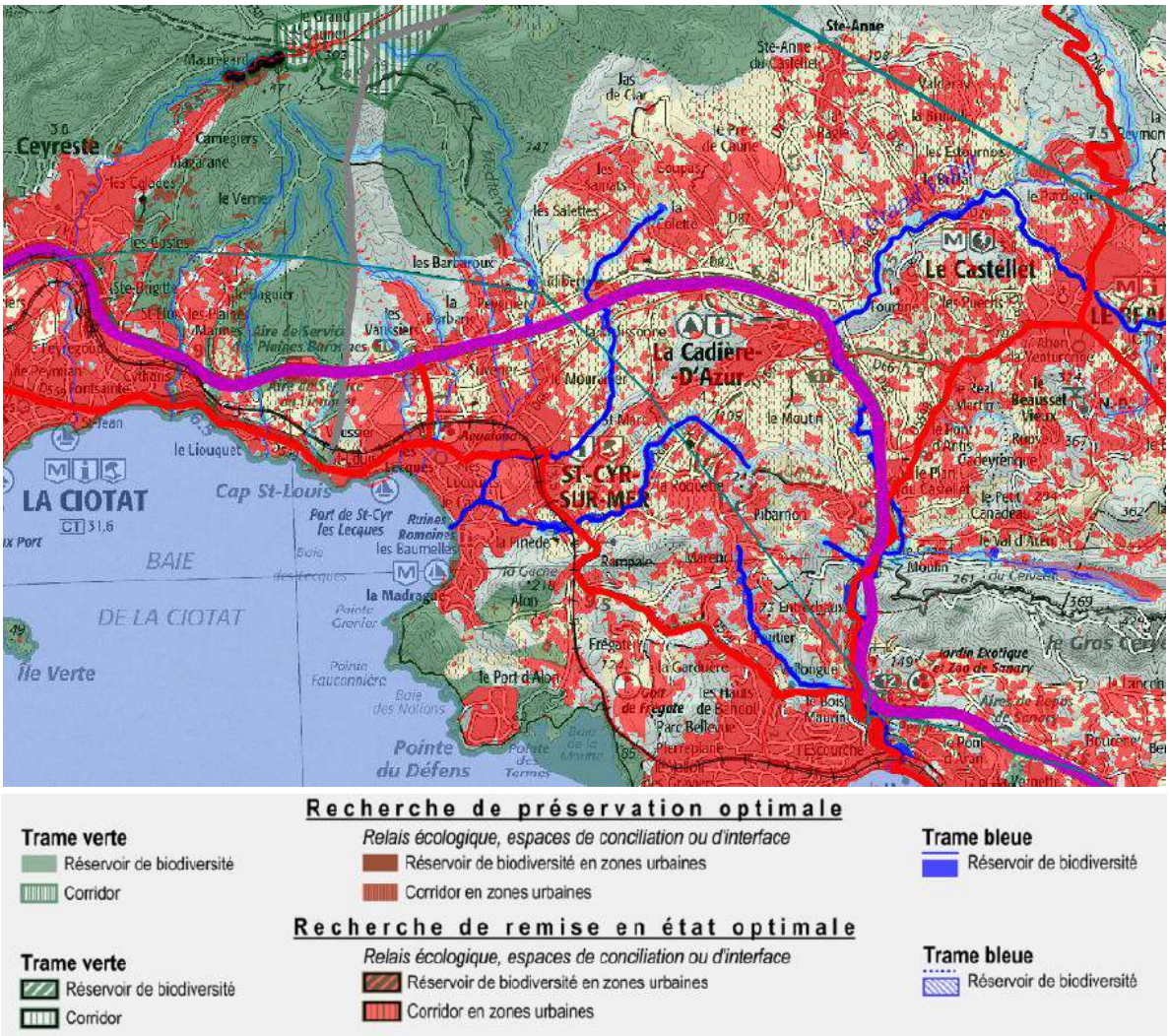
e. LES OBJECTIFS ASSIGNES PAR LE SRCE

Le Schéma de Cohérence Ecologique est aujourd'hui intégré dans le SRADDET PACA, approuvé en octobre 2019. L'analyse du SRCE reste néanmoins plus précises à l'échelle communale et sera donc employé dans la suite de l'analyse de la Trame Verte et Bleue communale.

En vigueur depuis le 26 novembre 2014, le SRCE définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale ainsi que les 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

f. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE L'AIRE TOULONNAISE

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

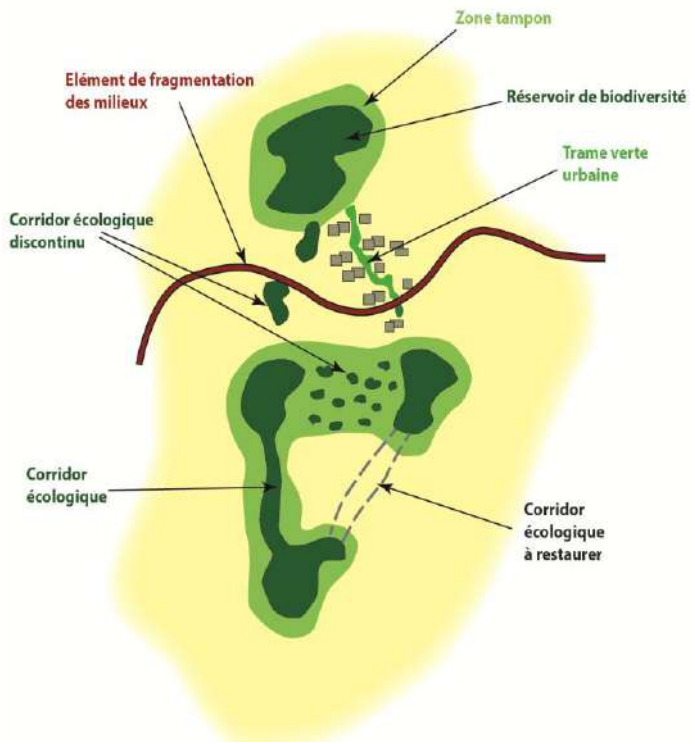
g. LA TRAME VERTE ET BLEUE DE SAINT-CYR-SUR-MER

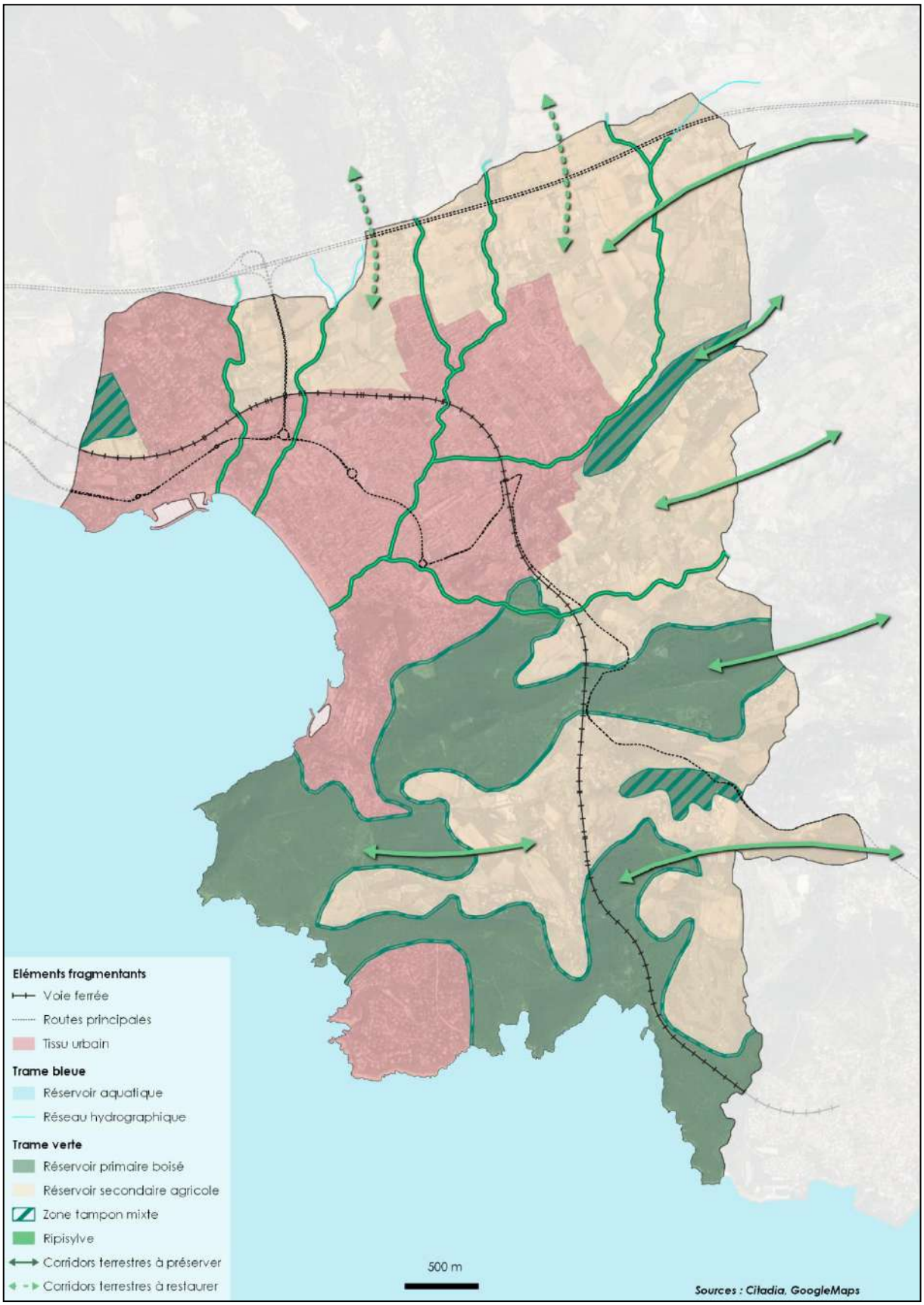
La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer… de réaliser leur cycle de vie.

La TVB est constituée des éléments suivants :

- **Les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et généralement connue par des périmètres réglementaires ou d'inventaires. Des zones tampons sont généralement présentes autour de ses réservoirs. Sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, ces zones sont composées par les ZNIEFF et les sites Natura 2000 qui présentent une diversité d'espèces animales ou végétales avérée.
- Les **zones tampons mixte**, qui préservent les réservoirs de biodiversité des effets d'une gestion perturbatrice des zones périphériques ;
- **Les corridors écologiques** : ils sont constitués de différents milieux naturels qui permettent de relier les réservoirs entre eux et offrent aux espèces les conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou surfaciques, continus ou discontinus, existants ou à restaurer. Les corridors terrestres font partis de la trame verte et les corridors aquatiques de la trame bleue. À Saint-Cyr-sur-Mer, 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. Certains sont fragilisé par le passage de l'autoroute A50, notamment au Nord de la commune dans la plaine agricole. L'enjeu est donc de restaurer ces corridors pour favoriser le passage des espèces.
- **La trame bleue** : elle constitue le siège de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour les espèces aquatiques. A Saint-Cyr-sur-Mer, les ruisseaux assurent le rôle de corridors écologiques et la mer qui est une vaste zone nodale permet les déplacements des espèces marines.
- **Les éléments de fragmentation** : ils représentent les différentes formes de rupture dans les continuités écologiques et entrainent des phénomènes artificiels de morcèlement de l'espace (consommation et artificialisation de l'espace, fractionnement et isolation des populations, banalisation et simplification des écosystèmes).

Schéma de principe de la trame verte et bleue (TVB)



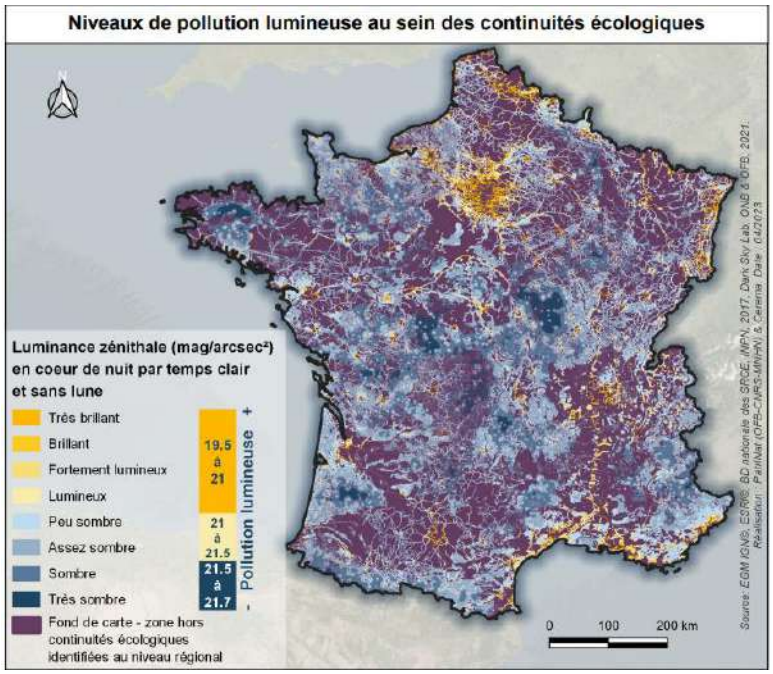

Eléments fragmentants
Voie ferrée
Routes principales
Tissu urbain
Trame bleue
Réservoir aquatique
Réseau hydrographique
Trame verte
Réservoir primaire boisé
Réservoir secondaire agricole
Zone tampon mixte
Ripisylve
Corridors terrestres à préserver
Corridors terrestres à restaurer
500 m
Sources : Citadia, GoogleMaps

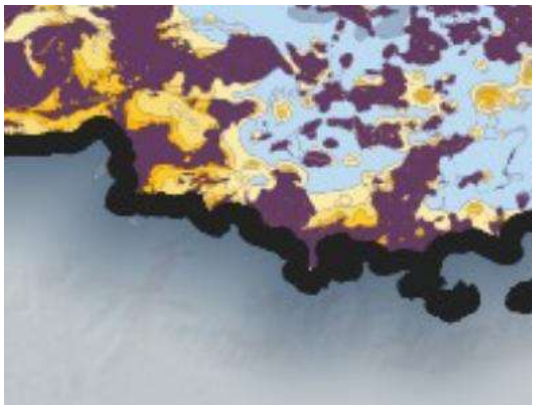
h. LA TRAME NOIRE

Selon l'Office Français de la Biodiversité (OFB), la trame noire constitue un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux, dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne. Elle représente ainsi un moyen de reconnaître la dimension temporelle des processus écologiques.

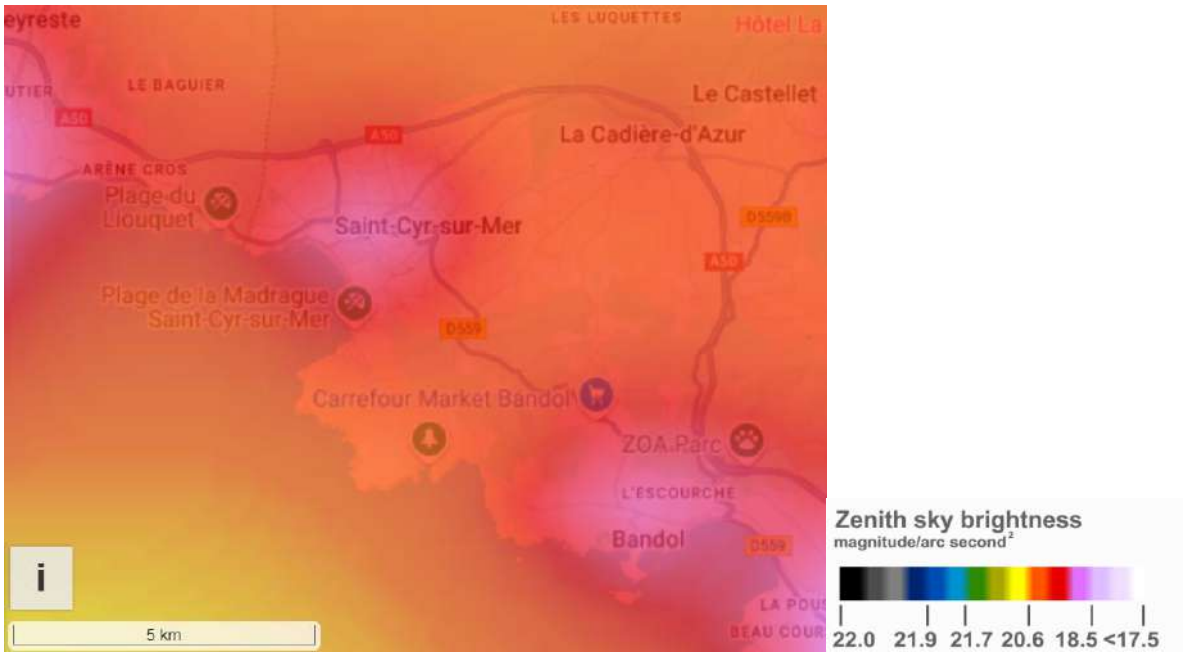
Restaurer et/ou préserver la trame noire consiste alors à maintenir des réservoirs de biodiversité, véritables noyaux où la biodiversité nocturne est la plus riche, ainsi que des corridors écologiques dépourvus de lumière artificielle, permettant le déplacement des espèces lucifuges et assurant la connexion entre ces différents réservoirs.

Cette carte à l'échelle nationale indique les niveaux de pollution lumineuse au sein des continuités écologiques. Toutefois elle ne permet pas une analyse fine de la trame noire à l'échelle locale.





L'outil « light pollution map » permet d'observer la pollution lumineuse de manière plus précise sur les territoires.



Selon cette carte, Saint-Cyr-sur-Mer est globalement très affecté par les pollutions lumineuses, le centre-ville étant le plus sensible. Les espaces les plus préservés sont le Sud-Ouest vers les calanques du Port d'Alon et le Nord-Est au niveau de la zone agricole. Néanmoins les informations existantes ne permettent pas d'établir une trame noire complète et précise à l'échelle communale.

Toutefois, il y a un réel enjeu à favoriser une trame noire et des espaces sans luminosité afin de préserver la faune nocturne. La commune a conscience de l'importance de préserver et de restaurer les zones dépourvues d'éclairage artificiel afin de garantir les continuités écologiques nocturnes et de protéger les espèces sensibles à la lumière.

3. LA NATURE EN VILLE

En plus d'améliorer le cadre de vie des habitants et de favoriser la biodiversité en milieu urbain, la nature en ville apporte de nombreux aspects utiles au développement urbain de la ville qui ne limite pas le végétal aux seuls aspects esthétique et écologique.

Les bienfaits de la nature en ville sont multiples :

- Support de biodiversité essentiellement « ordinaire » avec peu d'espèces protégées recensées dans le milieu urbain ;
- Bien-être et santé des Saint-Cyriens : rafraichissement, calme, fixation des polluants atmosphériques, agriculture de proximité ;
- Lien social er récréatif : loisirs, activités en plein air ;
- Cycle de l'eau : évapotranspiration, gestion intégrée des eaux pluviales, expansion des crues ;
- Attractivité de la ville, valorisation immobilière, paysage urbain.

La nature en ville comprend les lieux et milieux végétalisés connus tels que : espaces verts, alignement d'arbres, parcs et jardins publics, jardins privés, ripisylves et bords de cours d'eau, jardins partagés, etc. Elle comprend également des espaces méconnus comme les friches, es toitures, les clôtures, les parkings perméables et autres abords des espaces et équipements publics. La commune recense ainsi :

- **Des parcs urbains**

Les jardins du plan de la Mer et de Franck Leboeuf sont les plus importants de la commune. Ces derniers constituent des espaces de détente et apportent une qualité de vie agréable pour les habitants. Le parc Frank Leboeuf est également un point de départ piéton vers la gare de Saint-Cyr-sur-Mer les Lecques. La commune présente également un jardin partagé ainsi qu'une promenade à proximité de la plage de la Madrague.

Parc Franck Leboeuf

Parc Plan de la Mer

Jardins partagés près de l'école La Deidière

Promenade de la Plage de la Madrague

- **Des quartiers jardins**

Certains quartiers de la commune présentent une forte composante végétale :

- La Bourrasque ;
- Bel Air ;
- La Pinède ;
- La Madrague ;
- Port d'Alon.

Ces quartiers sont situés en périphérie du centre-ville et constitue les interfaces avec les espaces hors agglomérations.

- **Les espaces agricoles**

Le tissu urbain recense quelques parcelles encore cultivées en périphérie de la zone d'étude de l'OAP. Ces espaces favorisent la diversité écologique et constituent des écosystèmes à part entier. Au-delà de sa fonction écologique, ces parcelles agricoles constituent une « vitrine » des cultures présentes sur le territoire communal.

- **Les continuités arbustives**

Ces continuités urbaines de nature en ville favorisent les continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité et espaces naturels d'agrément. La particularité de ces liaisons est d'être situées dans des espaces minéralisés où l'espace consacré à la nature est réduite. Ces continuités urbaines de nature en ville visent ainsi à renforcer dans certains lieux la faune et la flore.

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer présente de nombreux alignements d'arbres qui structurent les voies principales, notamment la D1559 et une partie de la D559.

- **Les abords de voie**

Ces espaces interviennent dans le renforcement des continuités écologiques et notamment des alignements d'arbres déjà présents sur la commune. Les nouveaux lotissements de la Miolane présentent également un aménagement de qualité qu'il faut préserver mais également prendre en exemple. Ces abords complètent les continuités arborées, permettant ainsi à une faune pédestre de traverser ces espaces et ainsi rejoindre les différents réservoirs biologiques qui composent la commune, notamment en périphérie du tissu urbain.

Rond-point Allée Françoise Dolto

Rond-point du Boulevard de la Litorne - PAE de la Miolane

III. UN CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL REMARQUABLE

1. UN TERRITOIRE SITUE AU CŒUR D'UN PAYSAGE REMARQUABLE

a. UNE COMMUNE ENTRE LITTORAL ET MASSIFS BOISES

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 CADIERE 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-sur-Mer. Seule la viticulture AOC et l'horticulture ornementale se sont bien maintenues, alors que la céréaliculture et la culture de l'olivier ont régressé. Désormais, les terrasses sont presque exclusivement en monoculture de vigne, alors qu'elles accueillaient auparavant une diversité de cultures (vigne, légumineuses, céréales, oliviers, figues, fleurs).

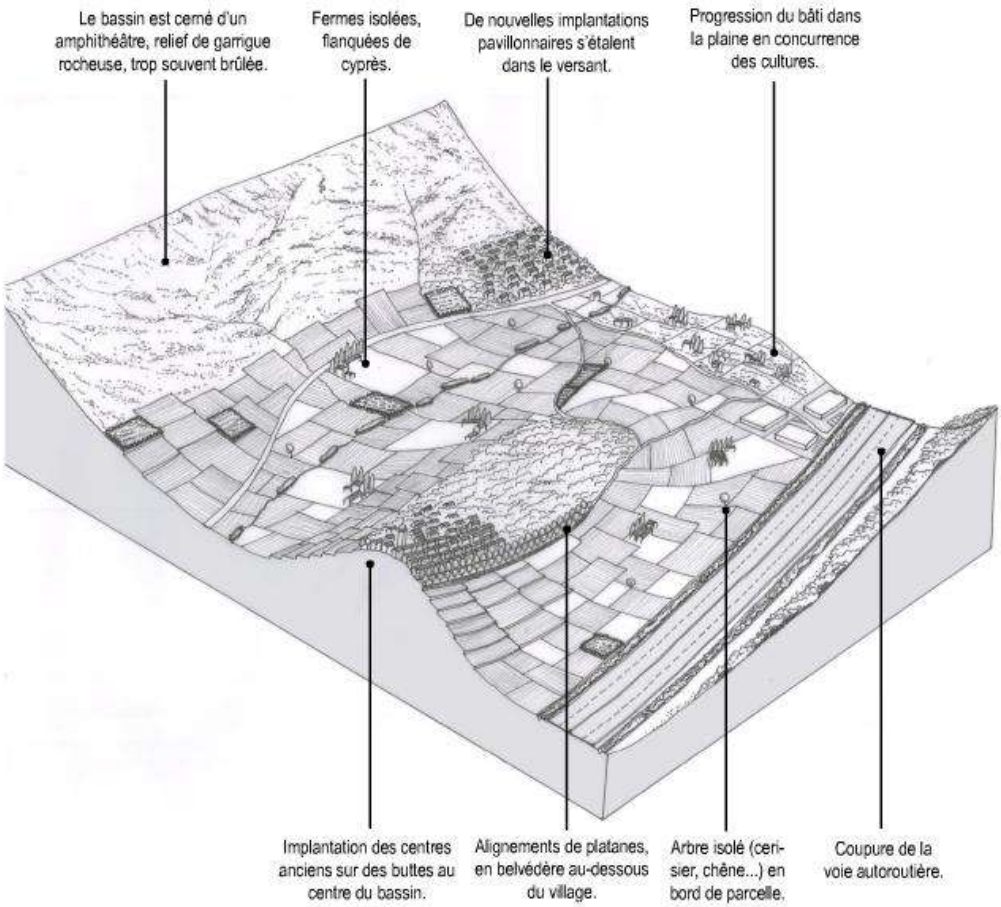
L'habitat s'organise soit dans la plaine sous forme de villages et de petits hameaux agricoles, soit sur des promontoires sous la forme de villages perchés (La Cadière et le Castellet). La ville littorale de Saint-Cyr-sur-Mer est composée de deux entités, le vieux village agricole dans les terres, doublé 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 toulonnaise et marseillaise ainsi que par le développement des résidences secondaires ont sont 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 murets, 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

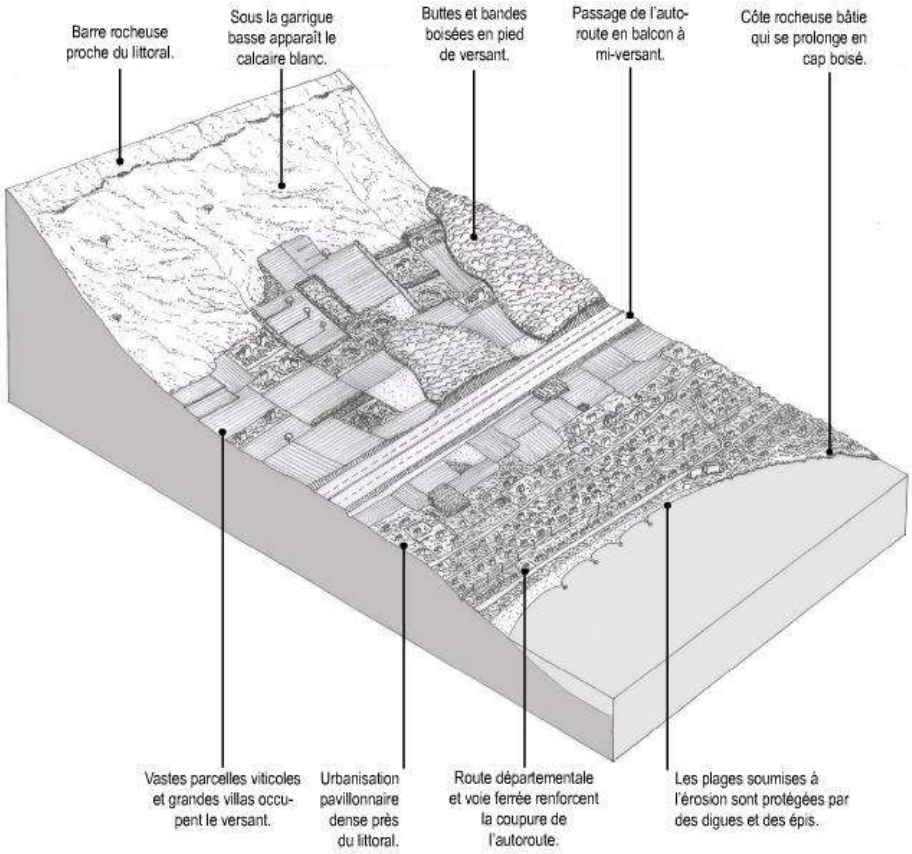
c. Le littoral occidental (Saint Mandrier sur Mer, La Seyne sur mer, Toulon, Ollioules, Evenos, La Crau, La Valette du Var, La Garde, Le Pradet, Carqueiranne, Le Revest les Eaux)

Eléments 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

d. LES ORIENTATIONS DU SCOT

Les espaces du réseau vert, bleu et jaune

Le DOO 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 constitue le réseau vert, bleu et jaune qui encadre le développement de l'aire toulonnaise et garantit, sur le long terme, son attractivité.

Extrait du DOO du SCoT Provence Méditerranée :

Orientation 2. Delimiter, preserver et valoriser les espaces du reseau vert, bleu et jaune dans les documents d'urbanisme locaux

A. Orientations generales applicables au reseau vert, bleu, jaune

a. Orientations pour la delimitation

Les espaces du réseau vert, bleu et jaune identifiés précédemment doivent être délimités dans les documents d'urbanismes locaux.

Cette délimitation devra éviter la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle devra tenir compte des éventuels espaces de conquête/reconquête agricole identifiés dans le diagnostic agricole décrit dans l'orientation 2Bd.

b. Orientations pour la preservation

Les espaces du réseau vert, bleu et jaune, identifiés par le SCoT et délimités dans les documents d'urbanisme locaux sont préservés par un règlement adapté de tout mode d'occupation et d'utilisation du sol susceptible d'avoir une incidence notable sur leurs caractéristiques et leurs fonctions (biodiversité, hydraulique, agriculture, ...). L'imperméabilisation des sols déjà urbanisé doit être réduite.

La pollution des sols liée à l'eau doit être maitrisée, en lien avec l'objectif de diminution des pollutions du présent document (*Cf. orientation 35*) et avec les mesures du Volet Littoral et Maritime relatives à l'objectif de préservation de la qualité des eaux.

Les constructions qui s'implantent dans les espaces du réseau Vert, Bleu et Jaune, et dont l'échelle à une importance particulière dans le paysage, doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie quant à leur insertion paysagère et leur qualité architecturale.

c. Orientations pour la valorisation

La valorisation des espaces naturels, forestiers et agricoles de Provence Méditerranée est un objectif à part entière du SCoT. A ce titre, sous réserve du respect des orientations relatives à la préservation telles que définies ci-avant, ainsi que du respect des dispositions particulières du code de l'urbanisme spécifiques à chaque espace (art. L.151-11 s. R.151-1 s, notamment) ou du Code de l'Environnement, peuvent être envisagés :

- les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole, aux activités participant au maintien des équilibres écologiques, à la mise en valeur des paysages et à la gestion de la fréquentation et de l'accueil du public, aux aménagements de loisirs ;
- la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions et carrières existantes ;
- la création d'infrastructures, réseaux, ouvrages et équipements techniques lorsqu'elle est nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens notamment en prévenant un risque, ou lorsqu'elle est imposée par des contraintes géographiques ou techniques.

Dans les espaces de Provence Méditerranée inclus dans le Parc naturel Régional de la Sainte-Baume, ces aménagements doivent rester exceptionnel et sont possibles sous réserve d'une approche environnementale et paysagère exemplaire.

Par ailleurs, la préservation des paysages, qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers, fait l'objet de mesures particulières et notamment :

- la mise en place de référence « Nivellement Général de la France » (NGF) pour encadrer la hauteur des constructions ;
- la préservation de cône de visibilité depuis les grands axes de communication, les sites touristiques et depuis la mer.

Les espaces à dominante forestière et naturelle

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer présente des espaces à dominante forestière et naturelle. Il s'agit de l'ensemble formé par les collines du Pigeonnier, de la Gâche, de Port d'Alon, complété par les collines de Roustagnon, de la Garduère, du Col de Reyne, de Pibarnon, de l'Aoube, St Jean, situées à proximité de la commune. Ces espaces offrent les caractéristiques d'un cap naturel et d'un espace boisé, support de richesses et de fonctionnalités écologiques reconnues. Ils 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).

Les espaces agricoles

Le Nord de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer et le quartier de Port d'Alon présentent des espaces agricoles.

Orientations (DOO du SCoT) :

« La pérennisation de la vocation agricole de ces espaces constitue une priorité. Ils doivent être préservés de tout mode d'occupation et d'utilisation du sol de nature à remettre en cause cette vocation. L'objectif est de s'inspirer de la démarche « éviter – réduire - compenser » dans le respect du Code de l'Environnement. »

Cette orientation dans la suite du document. Elle suit des étapes définies :

- **Etablir un diagnostic agricole**
- **Délimiter les espaces agricoles du réseau jaune**
- **Edicter des règles de préservation et de valorisation adaptées :**

« Le réseau Jaune est préservé et valorisé notamment par :

- L'encadrement des changements de destination des constructions à usage agricole, vers des destinations ou sous-destinations de nature à assurer notamment la protection du patrimoine bâti, le renforcement de l'agriculture, la diversification des activités agricoles (activités agro-touristiques en particulier) et le développement d'une agriculture de proximité (points de vente de circuits courts en particulier) ;
- **La possibilité de recourir dans le document d'urbanisme local à un zonage indicé, soit dans le cadre de la loi littoral pour les espaces agricoles littoraux (zone type « Al), soit dans le cadre d'une protection accrue, notamment des espaces agricoles périurbains (zonage type « Ap »), tout en prenant en compte le maintien et le développement de l'économie agricole ;**
- L'évitement de la fragmentation et de l'enclavement des espaces agricoles :
    - En utilisant les possibilités offertes par l'article l115-3 du code de l'urbanisme, concernant la déclaration préalable aux divisions parcellaires ;
    - En privilégiant le regroupement de bâtiments, notamment autour du siège d'exploitation, lorsque cela est possible ;
    - En limitant l'impact des ouvrages et projets de développement urbain sur les exploitations agricoles.
- La mise en place des pratiques agro-environnementales et des aménagements permettant le maintien de la biodiversité, notamment la libre circulation de la faune, au sein des espaces agricoles jouant un rôle dans le maintien de la biodiversité de la trame verte et bleue du territoire ;
- Le développement d'une signalétique agricole adaptée, en veillant à sa bonne intégration paysagère, afin de promouvoir la commercialisation des productions en circuits courts.
  Dans les espaces de Provence Méditerranée inclus dans le Parc Régional de la Sainte-Baume, il s'agit d'assurer une protection renforcée du foncier agricole dans les documents d'urbanisme. »

- **Observer les évolutions de l'espace agricole**

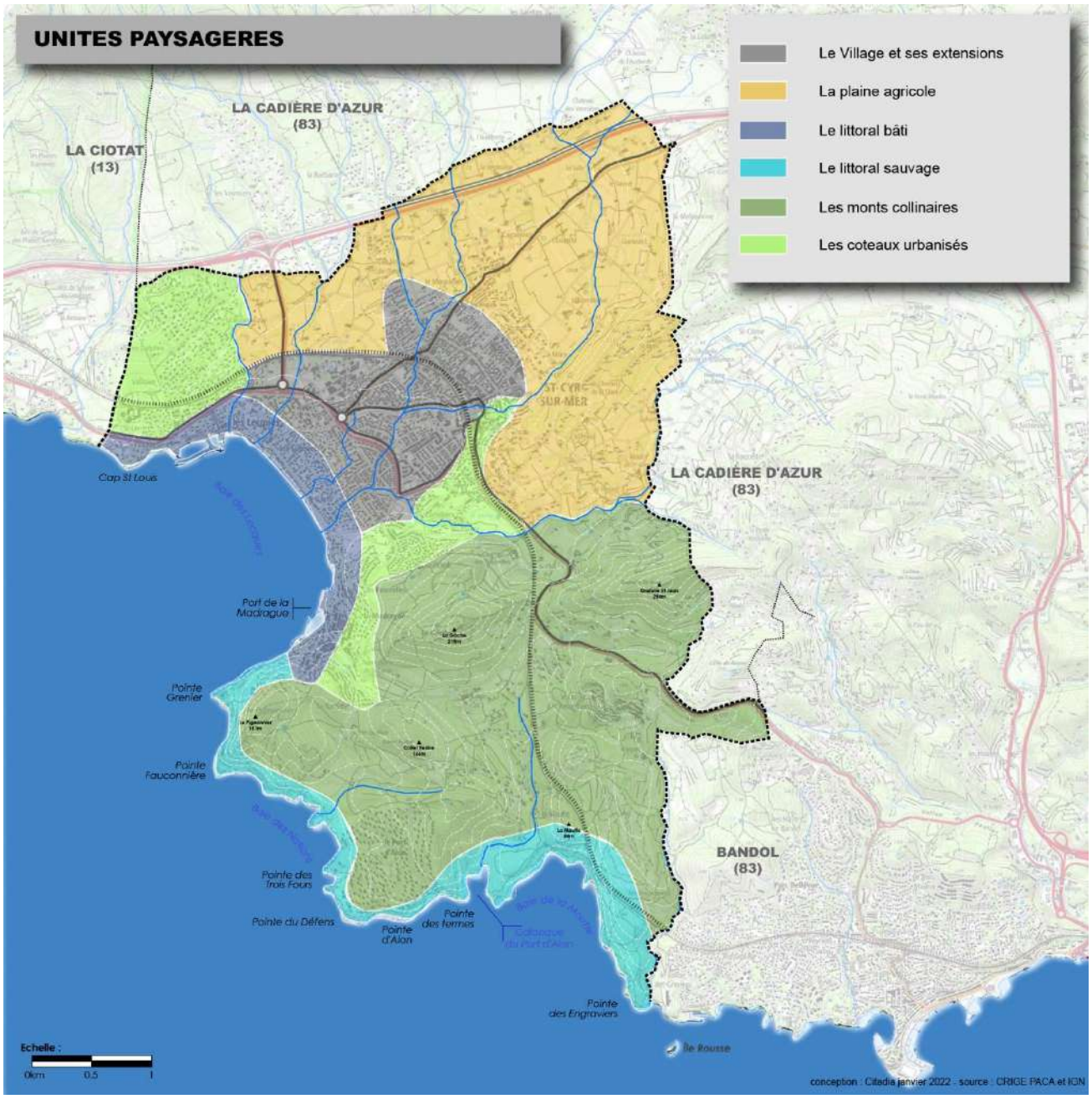
2. DU LITTORAL SAUVAGE A LA PLAINE AGRICOLE, SIX ENTITES PAYSAGERES

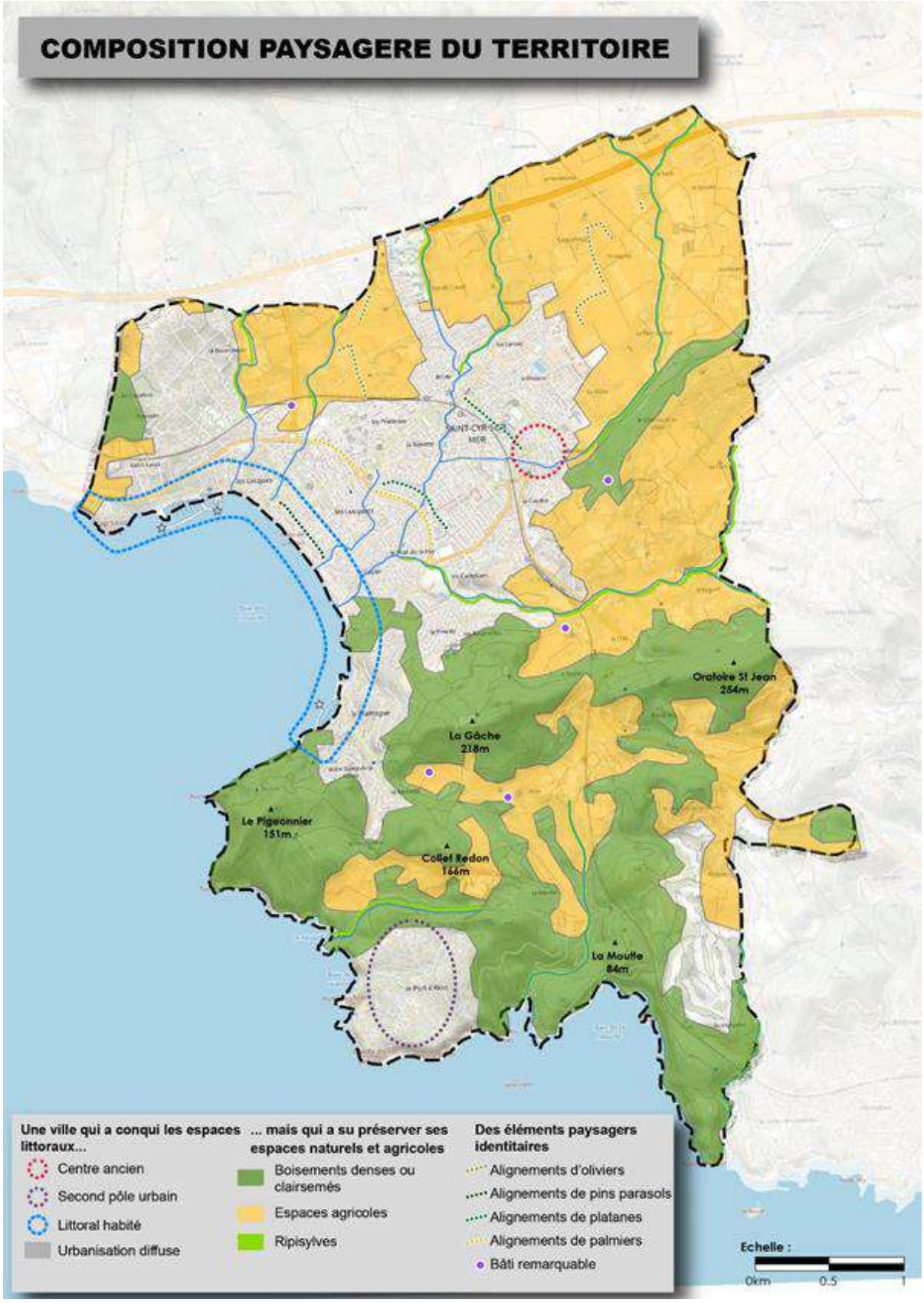
La commune de Saint-Cyr-sur-Mer se compose d'un territoire de 2 115 hectares qui est issu du détachement en 1825 des hameaux de San-Céri et des Lecques de la commune de la Cadière d'Azur.

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.


UNITES PAYSAGERES
Le Village et ses extensions
La plaine agricole
Le littoral bâti
Le littoral sauvage
Les monts collinaires
Les coteaux urbanisés
LA CADIÈRE D'AZUR
(83)
LA CIOTAT
(13)
ST CYR
SUR MER
LA CADIÈRE D'AZUR
(83)
BANDOL
(83)
Cap St Louis
Port de la
Madrague
Pointe
Grenier
Pointe
Fauconnière
Pointe des
Trois Fours
Pointe du Défens
Pointe
d'Alon
Pointe
des formes
Pointe
des Engraviers
Ile Rousse
Echelle :
0km
0,5
1
conception : Citadia janvier 2022 - source : CRIGE PACA et IGN


COMPOSITION PAYSAGERE DU TERRITOIRE
Oratoire St Jean
254m
La Gâche
218m
Le Pigeonnier
151m
Collet Redon
166m
La Moufle
84m
Une ville qui a conqui les espaces littoraux...
Centre ancien
Second pôle urbain
Littoral habité
Urbanisation diffuse
... mais qui a su préserver ses espaces naturels et agricoles
Boisements denses ou clairsemés
Espaces agricoles
Ripisylves
Des éléments paysagers identitaires
Alignements d'oliviers
Alignements de pins parasols
Alignements de platanes
Alignements de palmiers
Bâti remarquable
Echelle :
0km
0.5
1

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 ont été aménagés 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 à valoriser ; c'est la raison pour laquelle des recommandations sont effectuées sur l'OAP « Pradeaux » existante.

e. LA PLAINE AGRICOLE

La plaine agricole, située entre l'espace urbanisé de Saint-Cyr-sur-Mer 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.

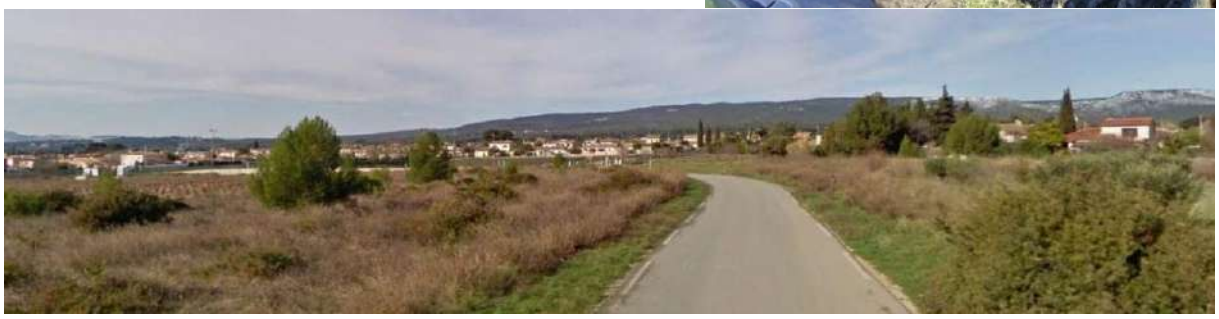
Le développement récent de l'urbanisation sur un mode extensif a favorisé le développement de zones résidentielles sur d'anciennes parcelles agricoles, créant aujourd'hui des nombreuses dents creuses, entre les habitations : ce sont essentiellement des parcelles en friches où persiste une activité maraîchère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

La protection des zones agricoles du fait de leur classement en AOC s'oppose au 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.



f. 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 cachée, 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, quant 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-sur-Mer 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 due 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-sur-Mer.

g. LE LITTORAL SAUVAGE

Végétation, relief et côte rocheuse confèrent 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.

h. 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

i. 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.

Perceptions et visibilités : la sainte-baume en point de mire, des co-visibilités à 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-sur-Mer. Seule la mer est visible par certaines percées visuelles furtives.

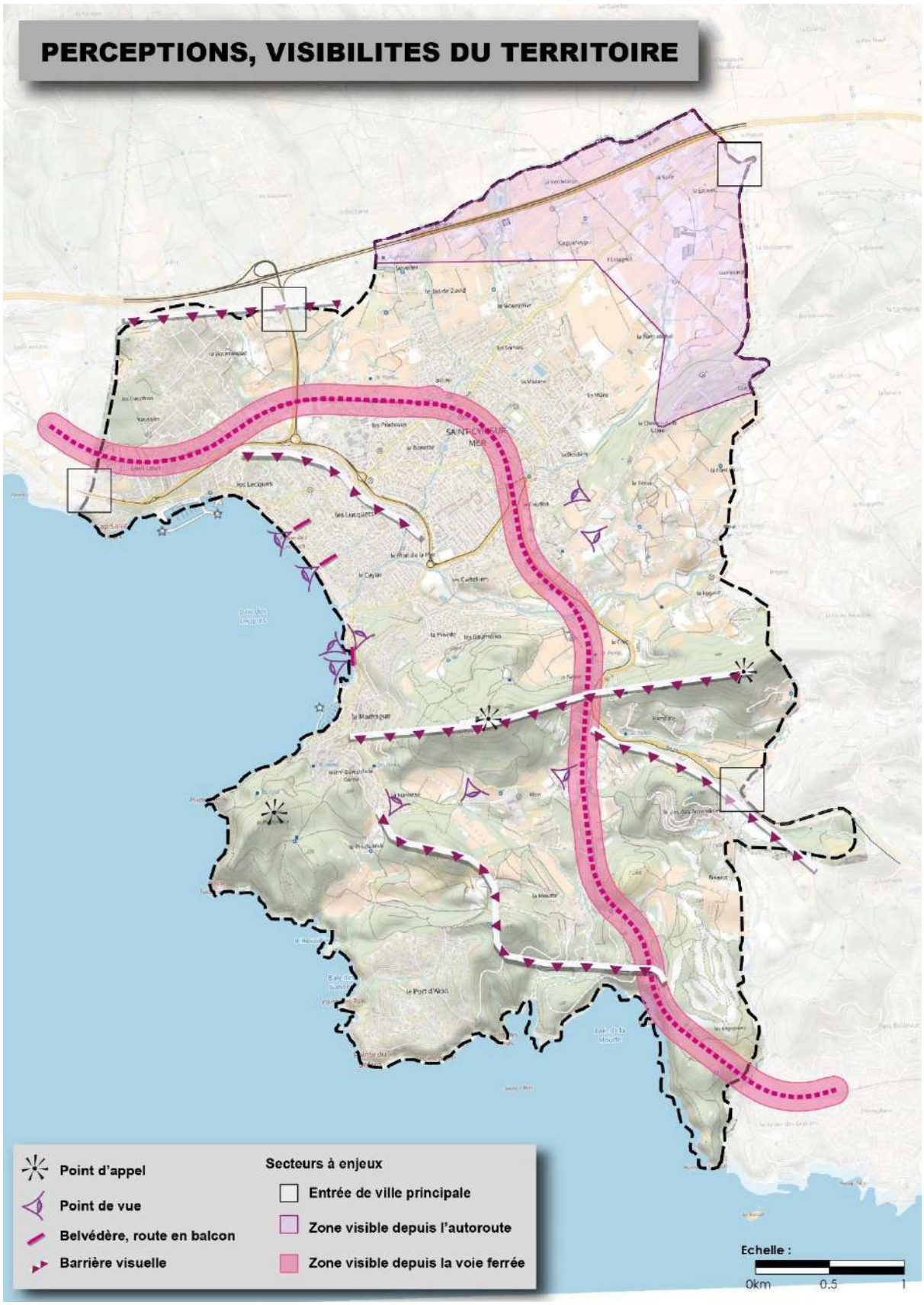
Les principales vues sur l'espace urbain sont des vues de proximité, depuis les différentes rues :

- **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 traversants, perpendiculaires à l'Allée des pins, permettent 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.


PERCEPTIONS, VISIBILITES DU TERRITOIRE
Point d'appel
Point de vue
Belvédère, route en balcon
Barrière visuelle
Secteurs à enjeux
Entrée de ville principale
Zone visible depuis l'autoroute
Zone visible depuis la voie ferrée
Echelle :
0km
0.5
1

Des entrées de ville de qualité, d'autres à valoriser

Les entrées de ville sont globalement de bonne qualité :

Entrée Nord, depuis la sortie d'autoroute

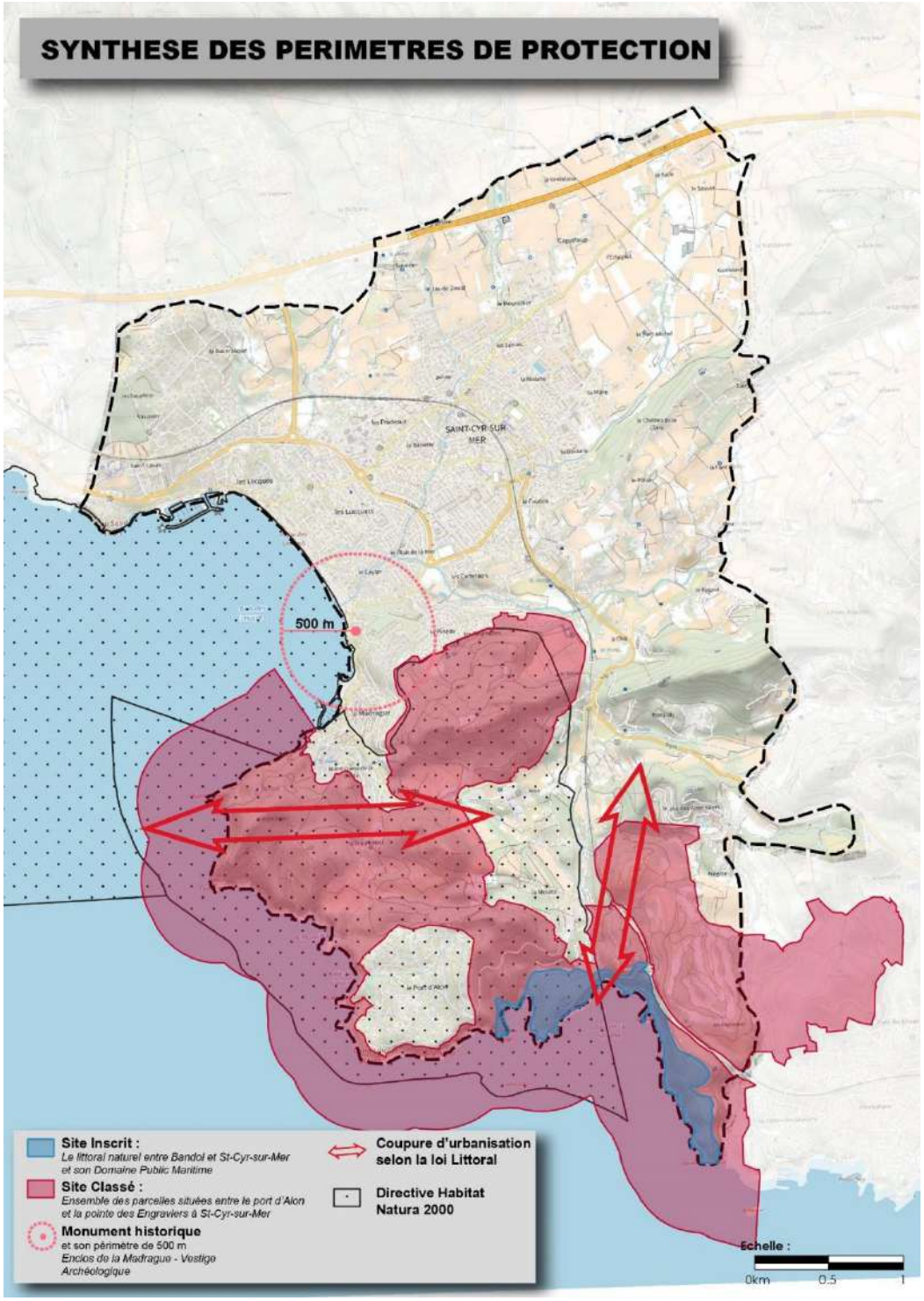
Entrée Nord-Ouest, par la route de La Ciotat

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 1er 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 prés. 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 Région Sud, Provence Alpes Côte d'Azur.

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

1. 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 ocres, 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).

2. Le site inscrit : Ensemble de parcelles situees entre Port d'Alon et la pointe des Engraviers a Saint-Cyr-sur-Mer

La totalité du site inscrit est incluse dans le site classé par décret du 06/05/1995 du « Littoral naturel entre Bandol et Saint-Cyr-sur-Mer et son DPM ». Le Conservatoire du Littoral est propriétaire de la partie orientale du site.

Le littoral a conservé son caractère naturel et sauvage et un sentier balisé permet de le découvrir. En retrait de la plage de graviers, est localisé un établissement de restauration ainsi qu'un cabanon destiné à un club de plongée.

L'accès à la calanque se réalise par une route bitumée descendant dans une belle pinède où il est possible de se garer (aménagements simples et sobres). Un parking amont est prévu pour les jours d'affluence. C'est un site renommé et très fréquenté.

3. LES SITES NATURELS PROTEGES 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 effectué 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 loisirs 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 295 hectares (dont 194 ha sur terre, et 101 sur mer), il est géré par la commune.

4. 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.

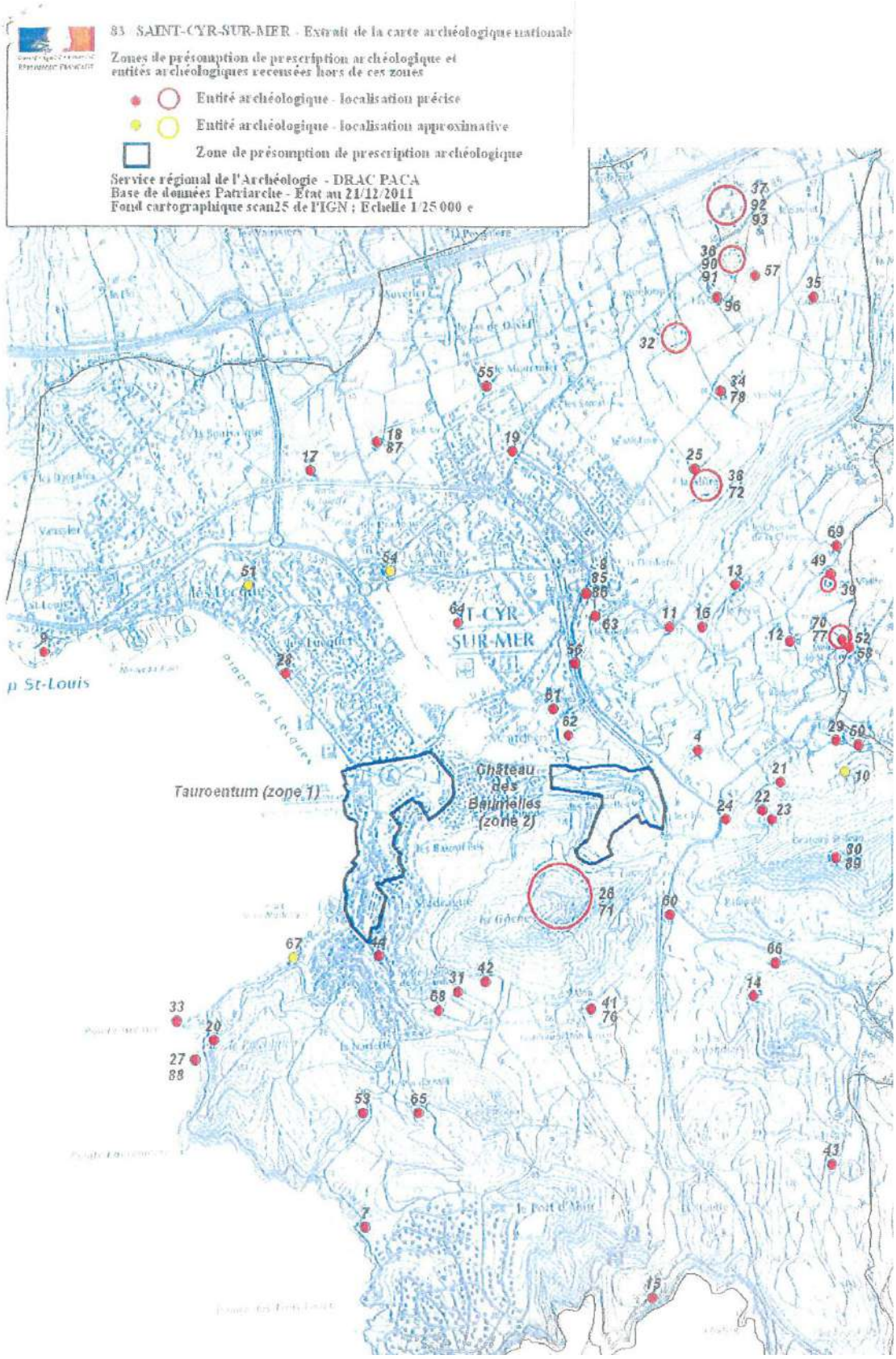
L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 21 décembre 2011. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés.

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).

Extrait de la carte détaillant les sites archéologiques de saisine – Source : DRAC



83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
Base Patriarche - Etat au 21/12/2011
Service regional 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 / Taurcentum (zone 1)	05/11/2003	
1233	1233 / 83 / SAINT-CYR-SUR-MER / Château des Baumelles (zone 2)	05/11/2003	

Entités archéologiques (hors ZPPA)

Numero_c	Nom_et_ou_adresse	Identification_de_l_EA	Parcelles	Precision_de_l_emprise
4	AQUEDUC DE PERAS	6873 / 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	FREGATE	7162 / 83 112 0014 / SAINT-CYR-SUR-MER / FREGATE / / moulin à vent / Epoque contemporaine		
15	MOULINROUX	7163 / 83 112 0015 / SAINT-CYR-SUR-MER / MOULINROUX / / moulin à vent / Epoque contemporaine ?		

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.

Page 1

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
Base Patriarche - État au 21/12/2011
Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

16	PERAS 4 (LE)	7164 / 83 112 0016 / SAINT-CYR-SUR-MER / PERAS 4 (LE) / / 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	1983 :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	REGARD 1 (LE)	7216 / 83 112 0021 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGARD 1 (LE) / / habitat pastoral / Epoque moderne ?		
22	REGARD 2 (LE)	7217 / 83 112 0022 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGARD 2 (LE) / / habitat pastoral / Epoque moderne ?		
23	REGARD 3 (LE)	7218 / 83 112 0023 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGARD3 (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(470);AW(472);	
25	Tour de La Mure	14806 / 83 112 0025 / SAINT-CYR-SUR-MER / Tour de La Mure / La Mûre / édifice fortifié / Bas moyen-âge - Epoque moderne ?	1983 AD(38, 543, 544)	loc. et extension connues
26	OPPIDUM DE LA GACHE	11662 / 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 !!	11739 / 83 112 0027 / SAINT-CYR-SUR-MER / POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL !! / POINTE GRENIER / Epoque moderne ? / bâtiment	AT(729);AT(730);AT(731);	
28	LUCQUETS (LES)/ENTRE L'ALLEE DES PINS ET LE BVD DU LITTORAL	13576 / 83 112 0028 / SAINT-CYR-SUR-MER / LUCQUETS (LES)/ENTRE L'ALLEE DES PINS ET LE BVD DU LITTORAL / LES LUCQUETS / occupation / Gallo-romain	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	1983 :AW(3);AW(4);AW(5);	
30	SAINT-JEAN DU PYROULET	14803 / 83 112 0030 / SAINT-CYR-SUR-MER / SAINT-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.

Page 2

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
Base Patriarche - Etat au 21/12/2011
Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

32	ESTAGNOL (L')	16643 / 83 112 0032 / SAINT-CYR-SUR-MER / ESTAGNOL (L') / ESTAGNOL / habitat / Gallo-romain	1983 :AO(26);AO(28);	
33	BATTERIE DE LA POINTE GRENIER	16639 / 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)	16645 / 83 112 0034 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONT-MICHEL (LA) / L'ESTAGNOL / habitat / Néolithique	1983 :AC(69);	
35	GUEISSARD	16646 / 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)	16648 / 83 112 0036 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE (LA) / L'ESTAGNOL / occupation / Néolithique	1983 :AC(93);	
37	SALLE NORD (LA)	16649 / 83 112 0037 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE NORD (LA) / LA SALLE / villa / Gallo-romain	1983 :AB(244);AB(245);AB(249);AB(406);AB(482);AB(484);AB(487);AB(499);AB(512);	
38	La Mûre 1	16650 / 83 112 0038 / SAINT-CYR-SUR-MER / La Mûre 1 / La Mûre / occupation / Néolithique ?	AD (31, 347, 35, 36, 55, 504 et 679)	loc. connue et limites supposées
39	STATION DE FONT-VIEILLE	16651 / 83 112 0039 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE FONT-VIEILLE / LA CLARE / habitat / Néolithique final	AE (238-244, 258, 259, 260)	
41	ALON-EST	16659 / 83 112 0041 / SAINT-CYR-SUR-MER / ALON-EST / ALON-EST / habitat / Haut-empire	1983 :AV(303);AV(80);	
42	NARTETTE NORD (LA)	16660 / 83 112 0042 / SAINT-CYR-SUR-MER / NARTETTE NORD (LA) / NARTETTE / habitat / Gallo-romain	1983 :AT(42);	
43	FREGATE	16664 / 83 112 0043 / SAINT-CYR-SUR-MER / FREGATE / FREGATE / habitat / Haut-empire	1983 :AW(681);	
44	Grotte de la Nartette	16665 / 83 112 0044 / SAINT-CYR-SUR-MER / Grotte de la Nartette / / grotte sépulcrale / Paléolithique - Néolithique ?	1983 AS (157)	
49	FONT-VIEILLE NORD	16951 / 83 112 0049 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONT-VIEILLE NORD / LA CLARE / exploitation agricole / Gallo-romain	AE(232);AE(245);AE(414);	
51	LES LECQUES	6879 / 83 112 0051 / SAINT-CYR-SUR-MER / LES LECQUES / / occupation / Néolithique		localisation approximative
52	RUISSEAU DE SAINT COME	6874 / 83 112 0052 / SAINT-CYR-SUR-MER / RUISSEAU DE SAINT COME / / fontaine / Epoque indéterminée		
53	Le Pin du Midi Ouest	16640 / 83 112 0053 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Pin du Midi Ouest / / occupation / Moyen-âge classique	1983 AT (252)	loc. connue et limites supposées

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.

Page 3

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
Base Patriarche - Etat au 21/12/2011
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 Mouranier	17661 / 83 112 0055 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Mouranier / / sépulture ? / Gallo-romain	AL 281, 282, 287	loc. connue et limites supposées
56	PONT DES ANGES	16642 / 83 112 0056 / SAINT-CYR-SUR-MER / PONT DES ANGES / LES CARTELIERS / nécropole / Gallo-romain ?	1983 :AH(303);AH(563);	
57	SALLE SUD (LA)	16644 / 83 112 0057 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE SUD (LA) / ESTAGNOL / occupation / Néolithique ?	1983 :AC(41);	
58	FONTAINE COUVERTE	16652 / 83 112 0058 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONTAINE COUVERTE / FONT-VIEILLE / fontaine / Epoque moderne	1983 :AE(270);	
59	REGARD EST (LE)	16653 / 83 112 0059 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGARD EST (LE) / LE REGARD / occupation / Paléolithique supérieur ?	1983 :AW(8);	
60	RAMPALE (LA)	16654 / 83 112 0060 / SAINT-CYR-SUR-MER / RAMPALE (LA) / RAMPALE / occupation / Mésolithique	1983 :AV(66);	
61	Le Pas de Lieutaud	16656 / 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)	16657 / 83 112 0062 / SAINT-CYR-SUR-MER / RECENSE (LA) / LA RECENSE / occupation / Néolithique	1983 :AH(64);AH(65);	
63	CHAPELLE SAINTE-MADELEINE	16658 / 83 112 0063 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHAPELLE SAINTE-MADELEINE / LE VILLAGE / chapelle / Epoque contemporaine	1983 :AK(223);	
64	PLAN DE LA MER (LE)	16661 / 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	16662 / 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	16663 / 83 112 0066 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHAPELLE DE LA RAMPALE / RAMPALE / chapelle / Epoque moderne	1983 :AW(246);	
67	STATION DE RAINETTE	16667 / 83 112 0067 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE RAINETTE / LA MADRAGUE-SUD / habitat / Paléolithique - Mésolithique	1983 :AS(140);AS(1a);AS(257);	localisation approximative
68	STATION DE NARTETTE	16669 / 83 112 0068 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE NARTETTE / NARTETTE / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 :AT(747);	
69	CLARE (LA)	16957 / 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.

Page 4

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
Base Patriarche - 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(254);AE(259);AE(269);	
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, 347, 35, 36, 55 , 504 et 679)	loc. connue et limites supposées
73	STATION DE FONT-VIEILLE	25743 / 83 112 0073 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE FONT-VIEILLE / LA CLARE / occupation / Haut-empire ?	1983 :AE(238);AE(239);AE(240);AE(241);AE(242);AE(243);AE(244);AE(258);AE(259);AE(260);	
76	ALON-EST	25746 / 83 112 0076 / SAINT-CYR-SUR-MER / ALON-EST / ALON-EST / occupation / Paléolithique - Néolithique ?	1983 :AV(303);AV(80);	
77	Moulin de Saint-Côme	25842 / 83 112 0077 / SAINT-CYR-SUR-MER / Moulin de Saint-Côme / / occupation / Paléolithique - Néolithique ?	AE(254);AE(259);AE(269);	
78	FONT-MICHEL (LA)	25737 / 83 112 0078 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONT-MICHEL (LA) / L'ESTAGNOL / occupation / Moyen-âge ?	1983 :AC(89);	
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	22936 / 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 !!	24326 / 83 112 0088 / SAINT-CYR-SUR-MER / POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL !! / 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(249);AB(406);AB(482);AB(484);AB(487);AB(499);AB(	
93	SALLE NORD (LA)	25741 / 83 112 0093 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE NORD (LA) / LA SALLE / habitat / Epoque moderne	1983 :AB(244);AB(245);AB(249);AB(406);AB(482);AB(484);AB(487);AB(499);AB(	

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.

Page 5

5. UN PATRIMOINE VERNACULAIRE RICHE

a. HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Les premiers Saint-Cyriens

L'histoire de Saint-Cyr-sur-Mer 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 XXe 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 1er siècle de notre ère, les romains apprennent à tirer parti des lieux. Bâtisseurs 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 3ème 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-sur-Mer au gré de ses changements de nom

Du 5ème au 6ème 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 Xème 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-sur-Mer). Cette dernière est un hameau modeste dont le nom fait référence à Saint-Cyr-sur-Mer, 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 2 100 ha pour 1 300 habitants. Aux Lecques, 33 bâtisses sont dénombrées. A la Madrague, 8 sont recensées.

En 1838, la Ville se nomme **Saint-Cyr-sur-Mer 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 étaient expédiés 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-sur-Mer le surnom de « St Cyr les bonbonnes !». Les primeurs et les immortelles étaient acheminés 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.

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. 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 BATI D'INTERET

La commune dispose de **nombreuses bâtisses d'intérêt** sur son territoire, notamment :

Les Baumelles

Bâtisse chemin de Nartette

Bâtisse des Lecques

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 20ème 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 ses 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'épeautre, 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

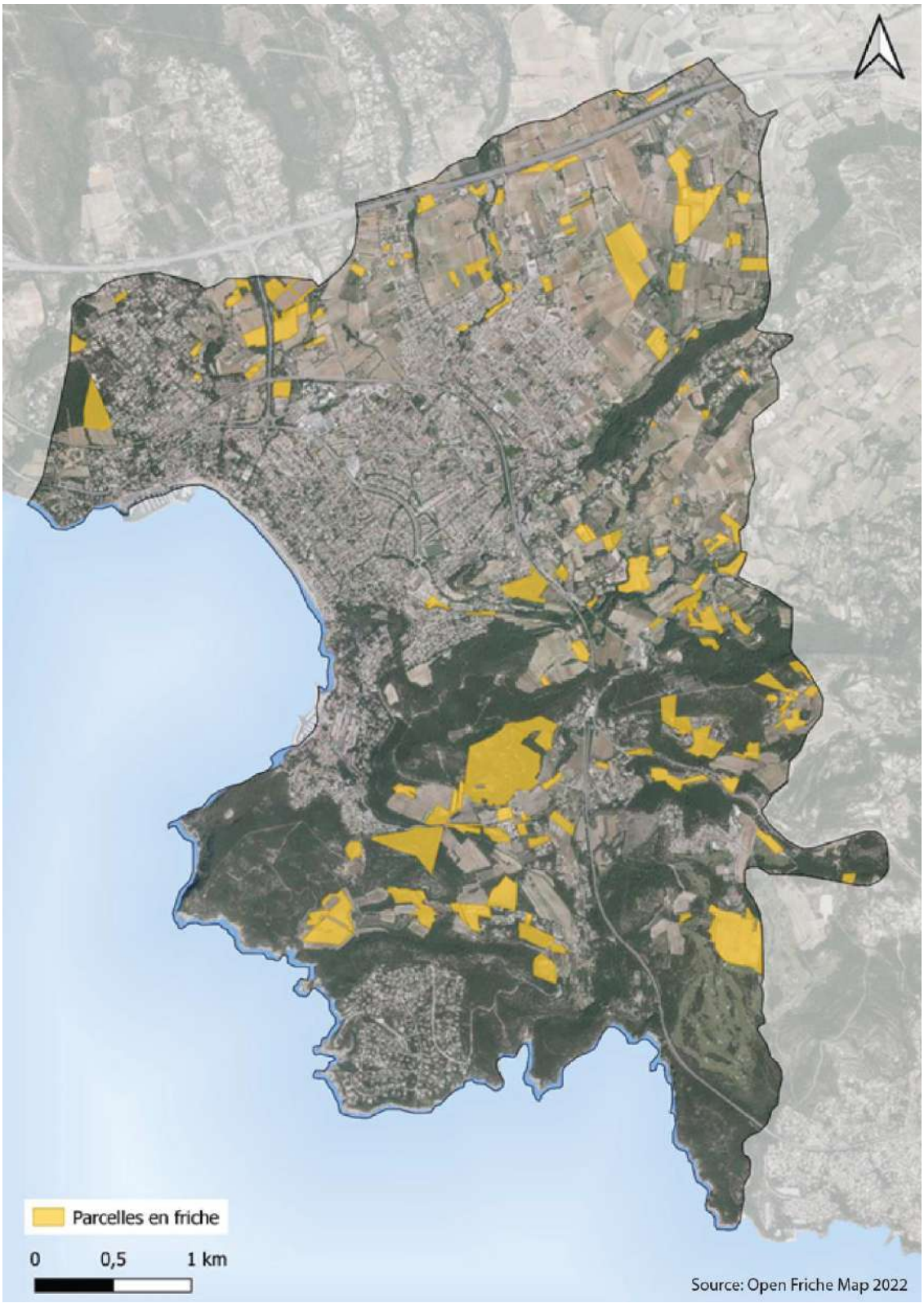
Les données de l'Agreste font ainsi état de la présence de 68 exploitations en 2020, contre 88 en 2010, ce qui représente une diminution de 23%. A noter néanmoins que ces données ne prennent pas en compte les exploitations dont le siège ne se trouve pas sur la commune.

En 2020, l'Agreste recense 356 ha de surface agricole utile, soit 11% de moins qu'en 2010 (400 ha). Cette diminution peut s'expliquer par les quelques parcelles identifiées en friches (voir ci-dessous).

La production agricole majeure du territoire est la viticulture. Une grande majorité des espaces agricoles est d'ailleurs comprise dans les périmètres des AOC « Bandol » et « Côtes de Provence ».

Afin d'identifier les friches, l'outil Open Friche Map de la SAFER a été utilisé. Ce dernier recense les parcelles agricoles en friche, dans le même esprit qu'Open Street Map. Cette application est basée sur un recensement volontaire des utilisateurs qui identifie les parcelles en friches. Ces données sont ensuite traitées et validées par la SAFER PACA. Le but est d'apporter aux agriculteurs un outil leur permettant d'identifier les terres libres et pouvant être réhabilitées.

Sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer ce sont 137 parcelles agricoles qui ont été identifiées comme étant en friche soit 144 ha. Ces dernières sont réparties au pourtour de l'agglomération de manière uniforme. Ces espaces pourraient être redynamisés dans le projet du PLU.


Parcelles en friche
0
0,5
1 km
Source: Open Friche Map 2022

V. 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. Celle-ci ne dispose pas d'un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF). Toutefois, elle dispose d'un porter-à-connaissance (PAC) datant du 4 juillet 2024, relatif au titre du risque incendie de forêt, intégrant notamment une cartographie de l'aléa feu de forêt et la méthodologie associée.

La commune est également concernée par le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du massif Sud Sainte Baume qui 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-sur-Mer 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 brulées 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	[illegible]	4	1	2	3,3	3,5
Le Castellet	[illegible]	4	1	1	0	0	2,3	3,4
La Cadière	1	3	4	1	2	0	1,8	1,9
Le Beausset	[illegible]	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
Total CCSSB	**20**	**14**	**15**	**9**	**6**	**6**	**11,7**	**12,5**

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	[illegible]
La Cadière	0,01	0,072	2,6642	1	0,13	0	3,9	[illegible]
Riboux	0	0	0	0	0	0	0,0	3,0
Signes	0,061	0,631	15,543	[illegible]	0,3	0,7	[illegible]	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
Total CCSSB	**24,9995**	**0,9282**	**19,4472**	[illegible]	**2,63**	**1**	**122,6**	**310,8**

Ce risque couvre essentiellement la partie Sud de la commune, où l'étroite imbrication entre les espaces boisés et les zones urbanisées diffuses, accroît la vulnérabilité du territoire face aux incendies de 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 jouant un rôle d'atténuation partielle de certains vents dominants comme le mistral sur les secteurs au Sud.

Par ailleurs, les poches agricoles interstitielles participant à la fragmentation des massifs forestiers peuvent contribuer localement à ralentir ou limiter la propagation d'un incendie en créant des « zones d'arrêts ». Toutefois, leur efficacité dépend de nombreux facteurs tels que la nature des cultures, leur état d'entretien, les

conditions météorologiques ou encore l'intensité du feu. Ces espaces ne peuvent donc être assimilés à des dispositifs de protection incendie à part entière ni garantir un arrêt de la progression d'un feu.

L'entretien du couvert forestier, l'information et la sensibilisation des usagers des massifs mais aussi le maintien du rôle de facteur limitant de la propagation des zones agricoles sont autant d'éléments à prendre en considération pour réduire ce risque.

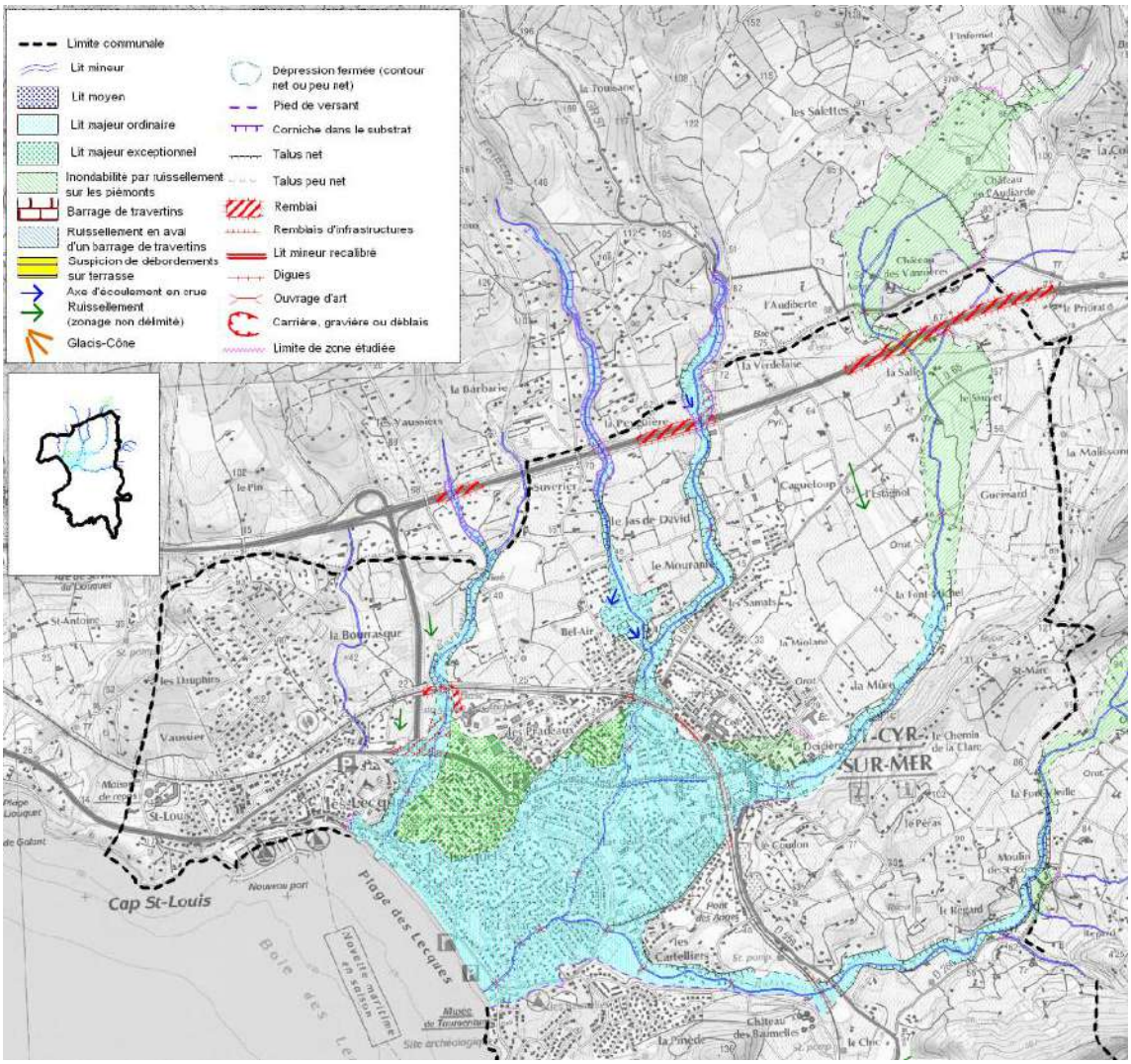
2. UN ALEA INONDATION A INTEGRER

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 (tout éventuelle pollution étant déversée en mer dans un très bref laps de temps).

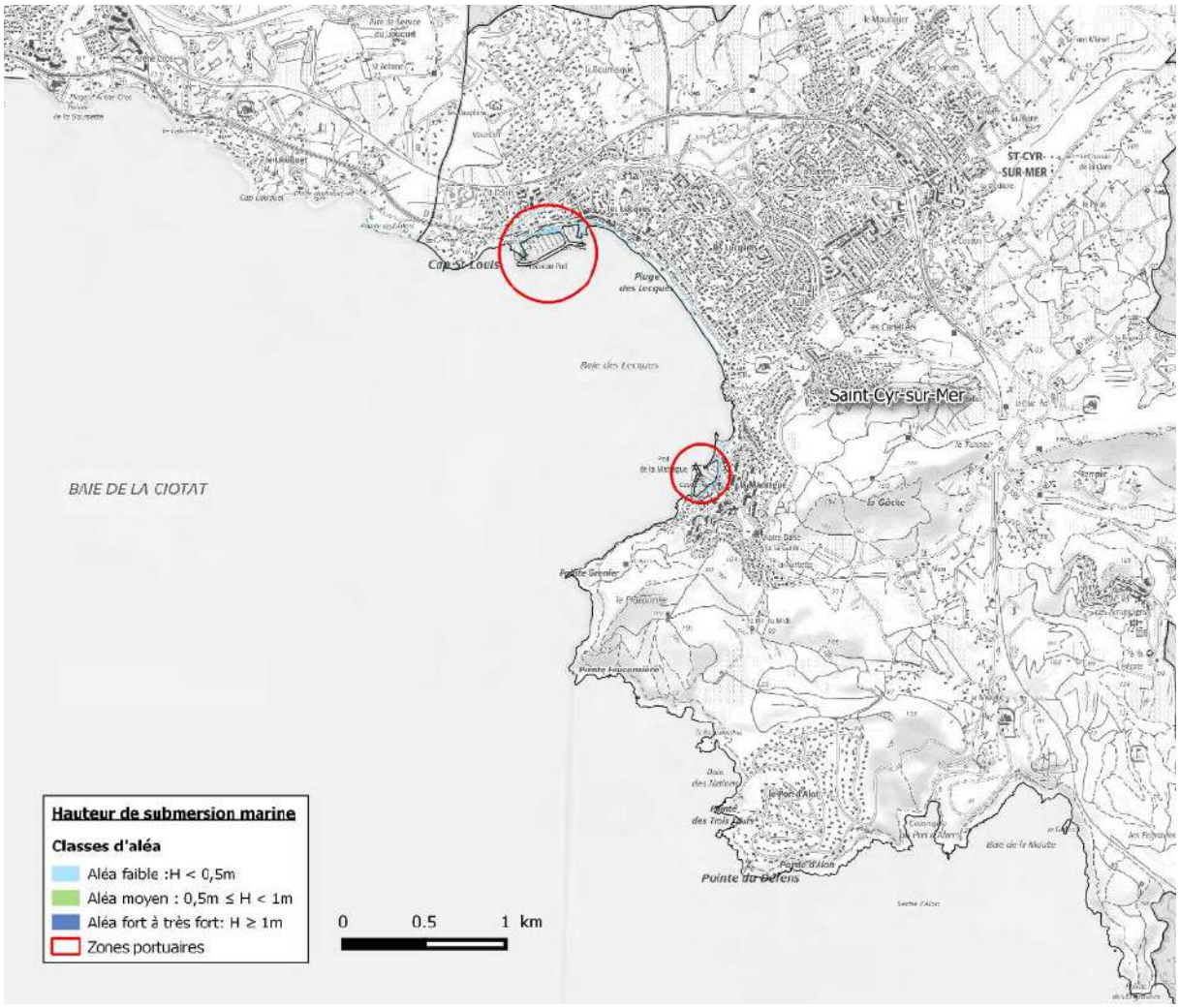
Aucun PPR inondation n'est prescrit sur la commune mais les zones sensibles sont répertoriées dans l'Atlas des zones inondables du Var. **Toutefois, les travaux réalisés depuis l'établissement de cette carte réduisent notablement l'aléa par la gestion de l'eau pluviale : bassin de rétention (La Miolane), cuvelage des ruisseaux, Opération du Plan de la Mer (cuvelage des ruisseaux, baisse du phénomène inondable) …**



Atlas des zones inondable du Var

En 2019, la commune a également fait l'objet d'un Porter à Connaissance de l'aléa submersion marine sur les communes du littoral varois. Ce document précise les conditions de prise en compte de cet aléa pour la maitrise de l'urbanisation, notamment à la faveur de l'évolution des documents d'urbanisme, ou dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il définit des principes de prévention à respecter dans le PLU, encadre les usages autorisés et impose des restrictions ou des prescriptions au niveau de la constructibilité.

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est concerné majoritairement par un aléa faible avec une hauteur de submersion inférieure à 0,50 m et quelques secteurs minoritaires par un aléa moyen et fort à très fort avec une hauteur de submersion comprise entre 0,5 et 1m.



Aléa de submersion marine avec intégration du changement climatique à l'horizon 2100

3. LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

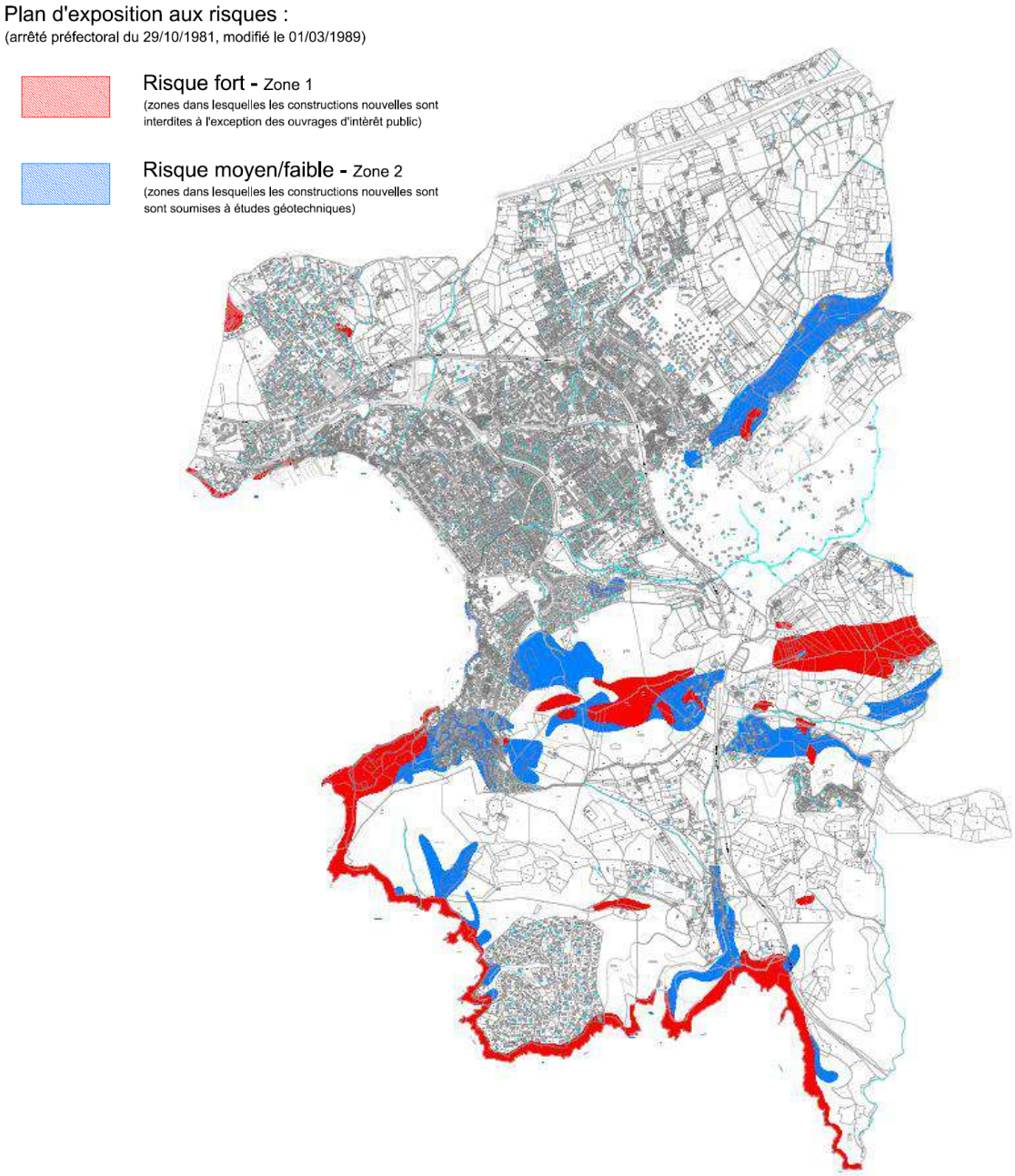
Les mouvements de terrain sur la commune sont : des glissements des affaissements, des effondrements, des chutes de blocs ainsi que l'érosion marine.

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.

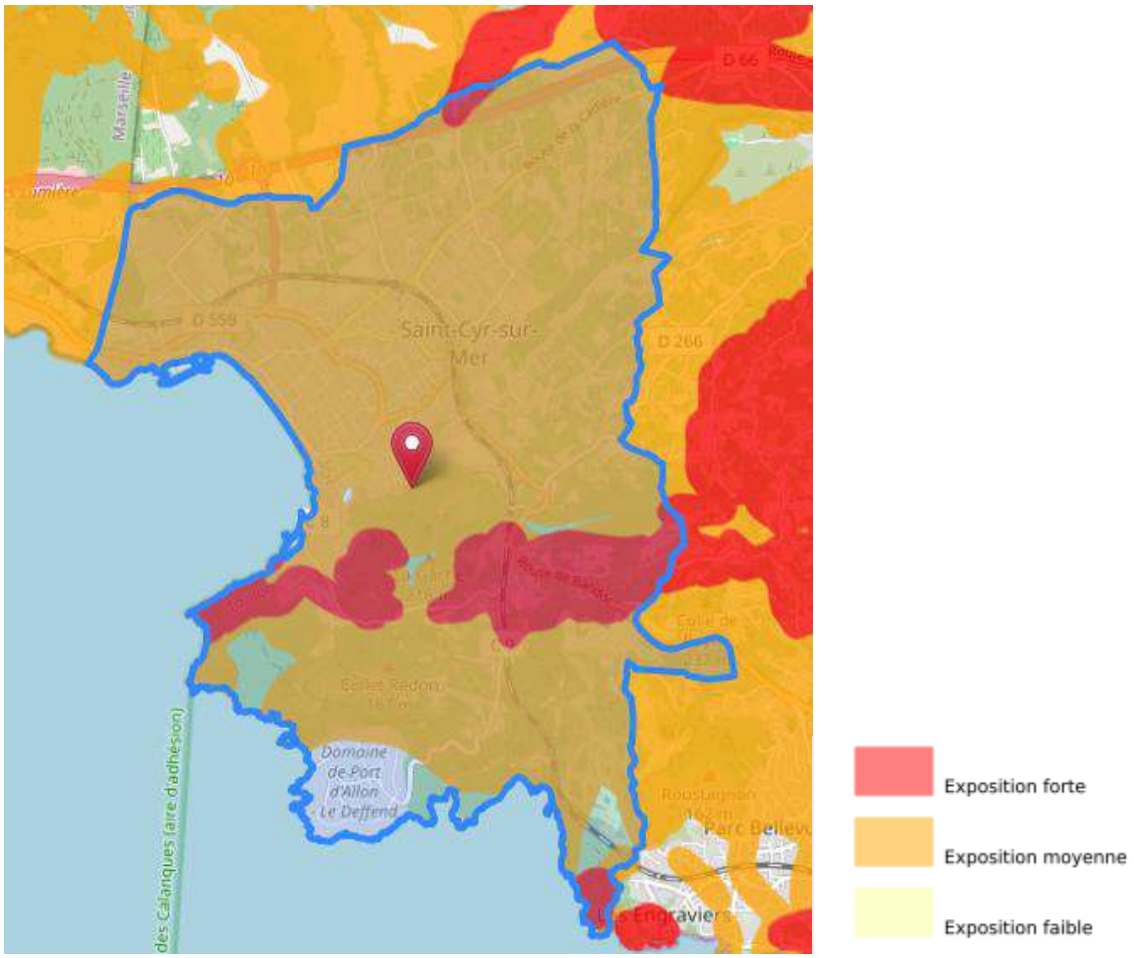
PER/PPRmt retracé



4. ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Dans le cadre de l'élaboration de la carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles, les formations argileuses affleurantes ont été regroupées à l'échelle du département. Cette cartographie a ensuite été mise à jour à la suite de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, qui a renforcé la prise en compte de ce risque en instaurant, depuis le 1er janvier 2020, un dispositif réglementaire fondé sur de nouvelles cartes d'aléa réalisées par le BRGM et intégrées au Code de la Construction et de l'Habitation.

Sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, la quasi-totalité du territoire est couverte par un aléa **moyen**, à l'exception de quelques versants classés en aléa **fort**, notamment au niveau du relief de la Gâche. Dans ces zones exposées, la loi ELAN impose la réalisation d'études géotechniques préalables et la mise en œuvre de techniques constructives adaptées afin de prévenir les désordres liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Les dispositions préventives généralement prescrites pour la construction sur sol argileux reposent ainsi sur des principes de conception et de réalisation visant à assurer la stabilité des ouvrages, leur mise en application relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage et des constructeurs.



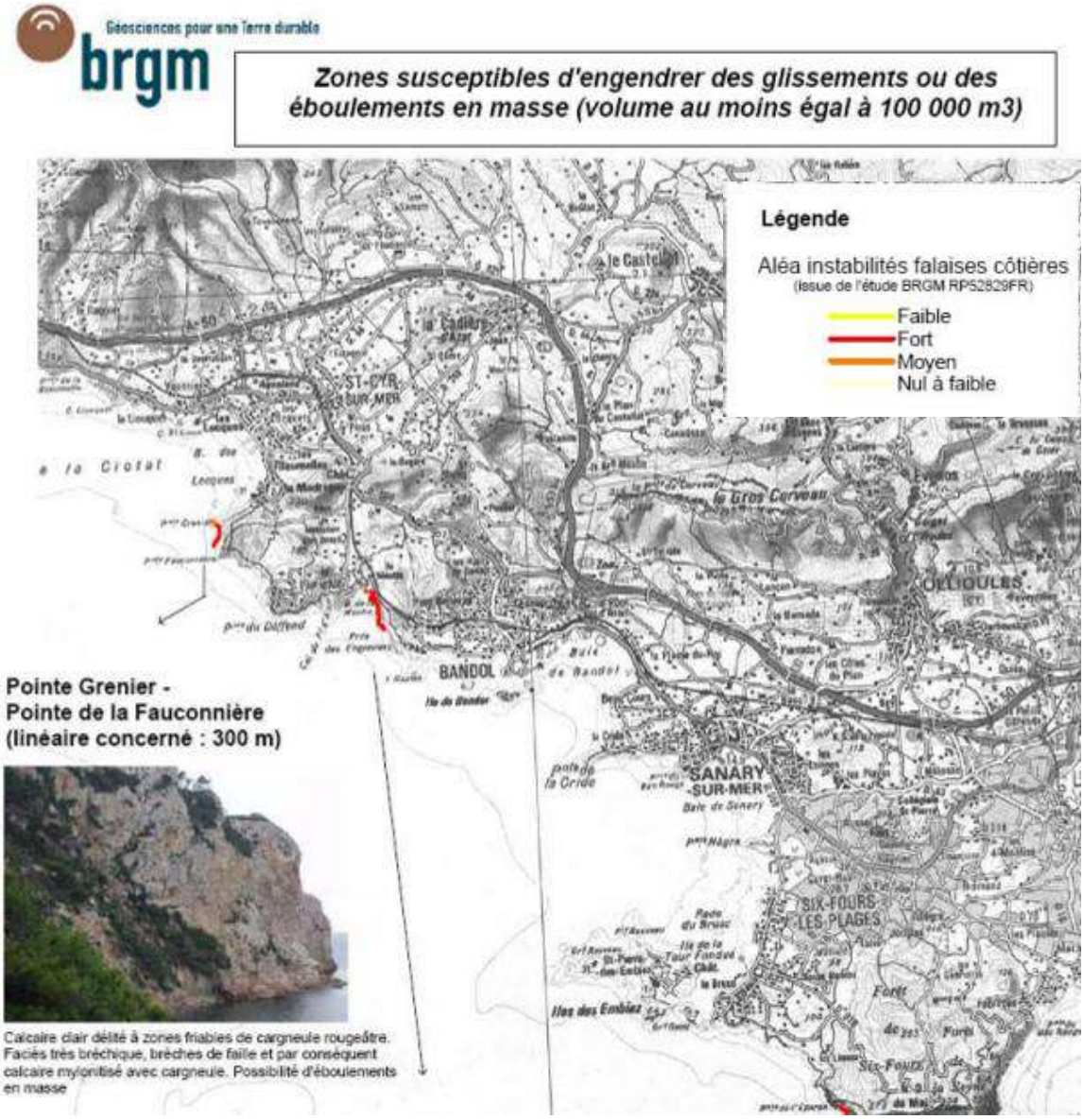
Alea retrait et gonflement des Argiles (Géorisques, 2026)

5. LE RISQUE DE SUBMERSION LIE A L'INSTABILITE DES FALAISES COTIERES

Les mouvements de terrain que subissent les falaises côtières font partie des différents phénomènes susceptibles de générer un tsunami dans la mesure où la dimension de la masse écroulée est suffisante (plusieurs centaines de milliers de m³) 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 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
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				**Eurocode 8** [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		**PS-MI**[1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		**PS-MI**[1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		**CP-MI**[2]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	

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.

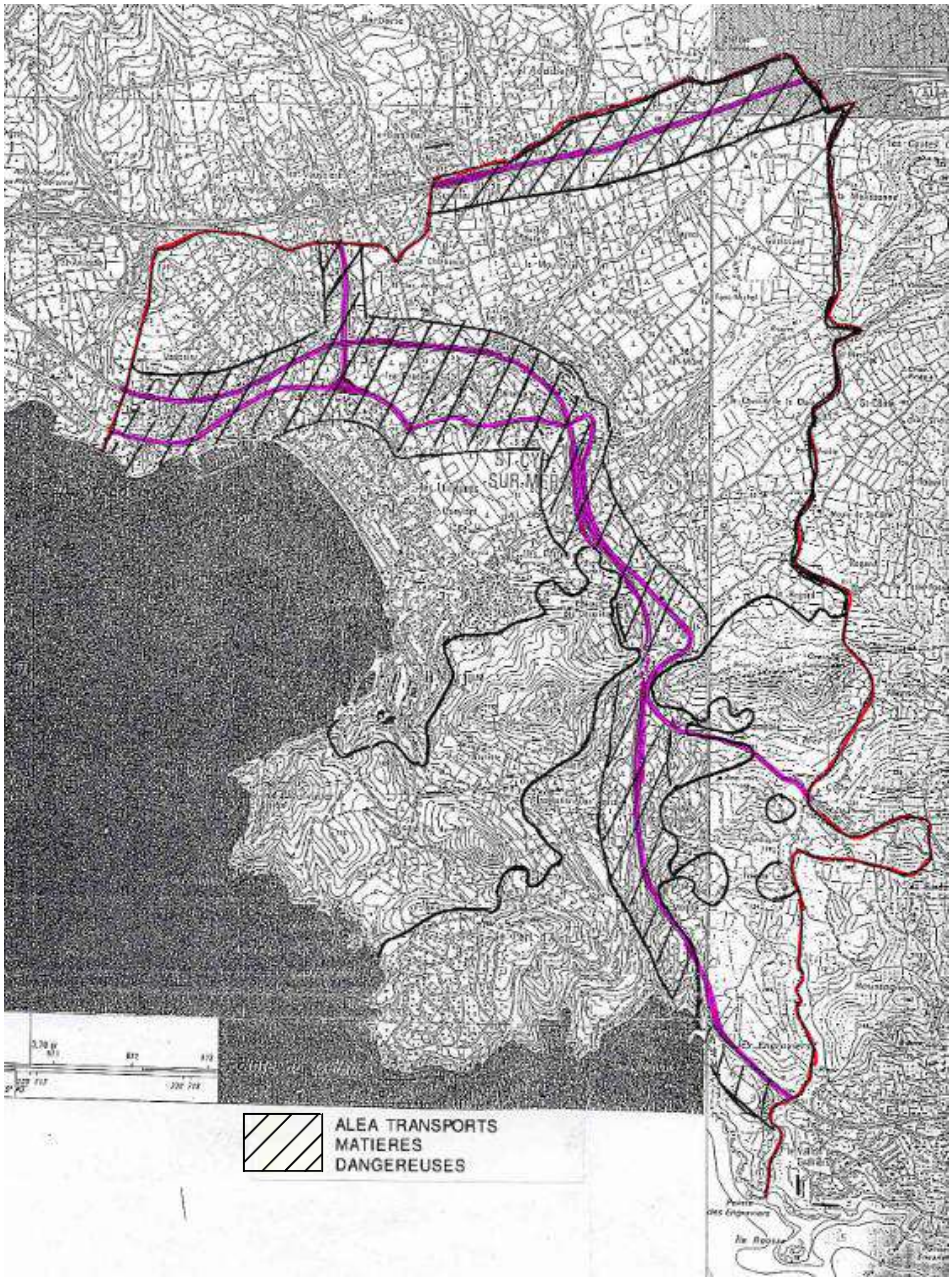
7. UN RECUL DE TRAIT DE COTE BIENTOT EVALUE

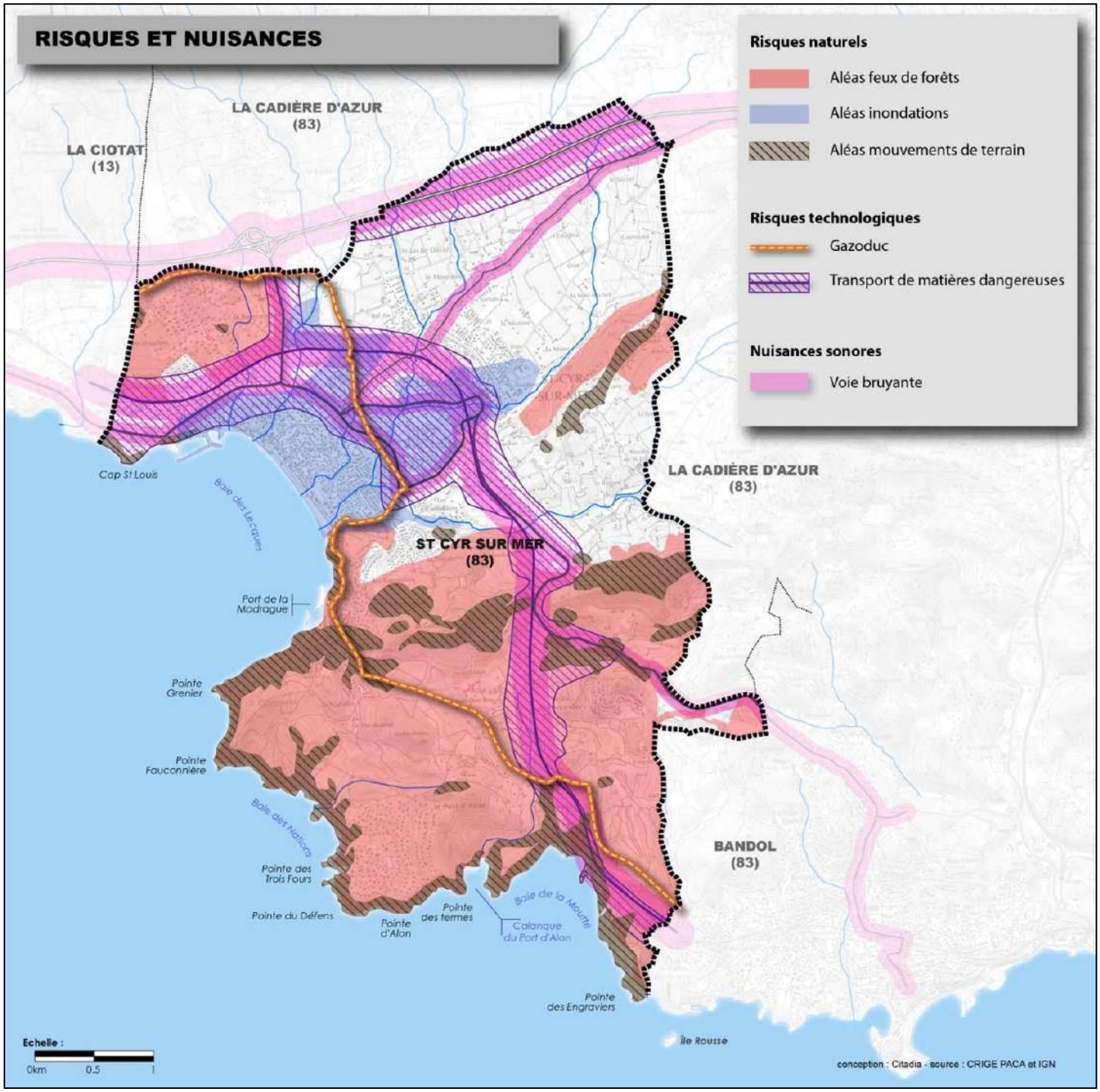
Également, Saint-Cyr-sur-Mer intègre la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral à l'occasion du décret n°2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n°2022-750 du 29 avril 2022. Pour l'heure, la demande d'une cartographie locale d'exposition au recul du trait de côte est en cours. Elle aura pour but d'identifier les zones exposées au recul de trait de côte et de projeter le recul aux horizons 30 et 100 ans et sera pilotée par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume.

8. 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.




RISQUES ET NUISANCES
Risques naturels
Aléas feux de forêts
Aléas inondations
Aléas mouvements de terrain
Risques technologiques
Gazoduc
Transport de matières dangereuses
Nuisances sonores
Voie bruyante
LA CADIÈRE D'AZUR
(83)
LA CIOTAT
(13)
LA CADIÈRE D'AZUR
(83)
ST CYR SUR MER
(83)
BANDOL
(83)
Cap St Louis
Baie des Lecques
Port de la Madrague
Pointe Grenier
Pointe Fauconnière
Baie des Nations
Pointe des Trois Fours
Pointe du Défens
Pointe d'Alon
Pointe des termes
Baie de la Moutte
Calanque du Port d'Alon
Pointe des Engraviers
Ile Rousse
Echelle :
0km
0.5
1
conception : Citadia - source : CRIGE PACA et IGN

VI. NUISANCES, DECHETS ET POLLUTIONS

1. UNE QUALITE DE L'AIR DETERIOREE PAR LES TRANSPORTS ROUTIERS

a. MESURE ET SUIVI DE LA QUALITE DE L'AIR

Depuis la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la qualité de l'air est surveillée et les citoyens en sont informés. Différents dispositifs ont été mis en place et concernent le territoire. Il s'agit du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) PACA, du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) du Var approuvé en 2007, des mesures préfectorales d'alertes et du réseau de suivi de la qualité de l'air. La structure en charge de la mesure de la qualité de l'Air de la région Provence Alpes Côte d'Azur est **AIR PACA**.

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer dépend de la zone de surveillance Var. La station de mesure la plus proche est celle de La Seyne-sur-Mer (station fixe urbaine).

Le Var est un département contrasté en termes de qualité de l'air avec :

- Une bande côtière très urbanisée qui engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques,
- Un arrière-pays où les sources d'émissions de polluants sont beaucoup moins nombreuses en dehors de quelques zones urbanisées et de grands axes routiers et autoroutiers.

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer appartient à la première zone. Elle est traversée par de grands axes routiers et autoroutiers qui génèrent une forte pollution de proximité.

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.

b. BILAN DE LA QUALITE DE L'AIR SUR LA COMMUNE DE SAINT-CYR-SUR-MER

Des données locales concernant la part des différentes activités dans les émissions de polluants sont disponibles pour la commune de Saint-Cyr-sur-Mer (base de données Emiprox, cf. graphique ci-contre).

Les **oxydes d'azote (NO_x)** proviennent essentiellement des véhicules. Ils provoquent une altération de la fonction respiratoire et participent à la formation de l'ozone et aux phénomènes de pluies acides. **Sur la commune, les émissions d'oxyde d'azote (NO_x) proviennent pour la quasi-totalité des transports (85%).**

Le **dioxyde de carbone (CO_2)** est le deuxième gaz à effet de serre le plus important sur la planète. Il est émis par des sources naturelles (volcans, feux de forêt, respiration animale et végétale…) et par des sources anthropiques (chauffages, véhicules, unités d'incinération…). L'augmentation des émissions anthropiques est responsable du renforcement de l'effet de serre, ce gaz est toxique à forte concentration, il agit principalement sur les fonctions respiratoires. **A Saint-Cyr-sur-Mer, les émissions de CO_2 sont émises pour la majorité par les transports routiers (69%) et le secteur résidentiel (19%) puis le tertiaire (7%).**

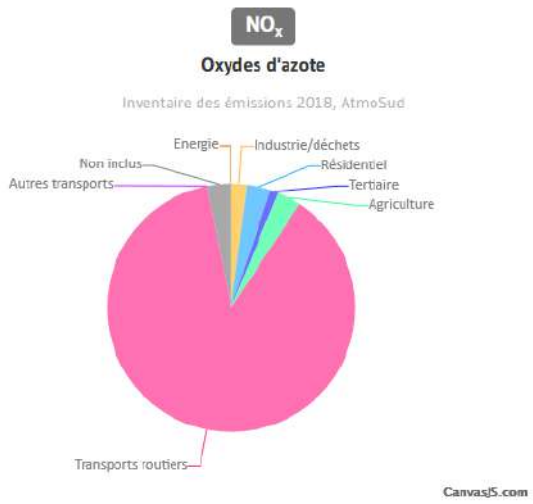
Les **particules fines (PM)** peuvent être d'origine naturelle mais aussi anthropique (industrie, transport, combustion domestique…). Ce sont les véhicules diesel qui émettent le plus de particules. Les PM peuvent provoquer des gênes voir des altérations de la fonction respiratoire. Elles sont responsables de la dégradation des monuments. **Sur la commune, les PM10 sont issues majoritairement du secteur résidentiel (37%) puis le transport (30%).**

Le résidentiel (48%), le transport routier (23%) et l'industrie et le traitement des déchets (8%) sont les secteurs qui émettent la majorité des **PM 2,5**. Le secteur résidentiel regroupe les émissions liées au fonctionnement des bâtiments (chauffage, eau chaude, appareils électriques…).

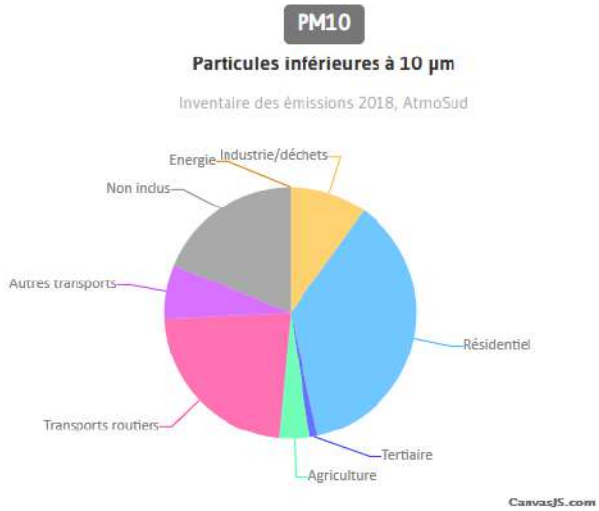
Les émissions de Gaz à effet de Serre (GES) sont dominées essentiellement par le secteur du transport (70%) et le secteur résidentiel (17%).

Enfin, les émissions de **monoxyde de carbone (CO)** proviennent du secteur résidentiel (66%) et des transports routiers (26%).

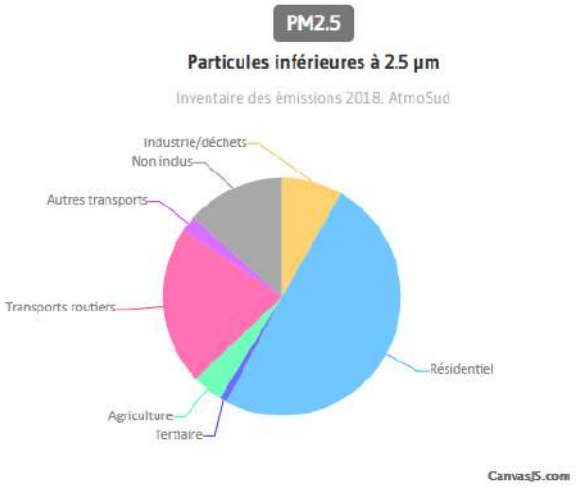
Globalement, les polluants les plus émis sur le territoire sont le monoxyde (CO) et le dioxyde d'azote (CO_2), ces polluants sont essentiellement issus du secteur des transports et du secteur résidentiel. Les sources de pollutions sont assez facilement identifiables sur le territoire communal. La comme de Saint-Cyr-sur-Mer est concernée par un réseau relativement dense d'infrastructures (A50, D1559 et D559 notamment). De même, la commune présente une typologie essentiellement résidentielle avec de nombreux quartiers pavillonnaires.



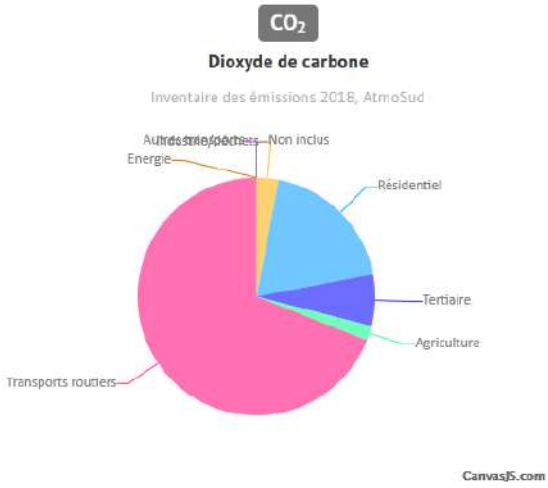
85 t



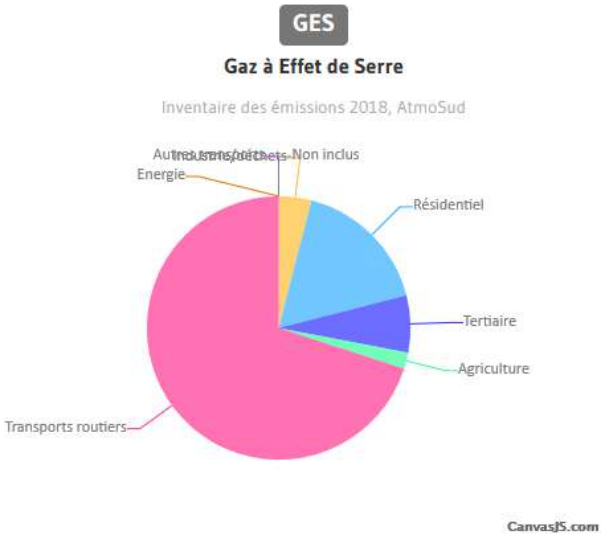
22 t



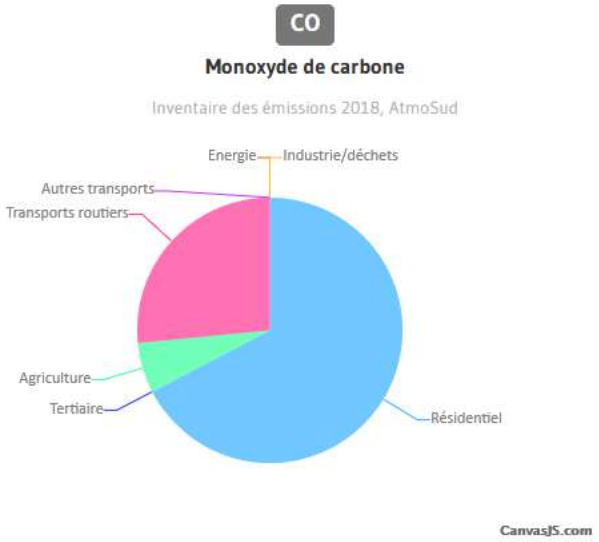
17 t



35 kt



32 kt eq.CO2



189 t

2. UNE GESTION DES DECHETS ASSUREE EN REGIE

La collecte des déchets ménagers et assimilés incombant à la communauté d'agglomération est assurée par la CA Sud Sainte Baume pour la commune de Saint-Cyr-sur-Mer. La communauté d'agglomération est membre du Syndicat Mixte Intercommunal de Transport et de Traitement des Ordures Ménagères de l'Aire Toulonnaise (SITTOMAT). Le SITTOMAT assure le suivi technique de différentes prestations et la partie financière est à la charge de la communauté pour la logistique des déchèteries, le tri des emballages ménagers collectés et l'incinération.

Une collecte des déchets recyclables est réalisée une fois par semaine. C'est une collecte par alternance : 1 semaine le papier/carton et 1 semaine le plastique. La communauté d'agglomération possède également des colonnes de points d'apports volontaires pour le tri sélectif (verre, plastique, papier/carton). Il s'agit de colonnes aériennes, semi-enterrées ou enterrées. Elles sont gérées directement par le SITTOMAT qui a la charge de la collecte et du traitement. Ces points permettent aux administrés non desservis en porte à porte de pouvoir participer à la collecte sélective. La commune comprend 13 colonnes à verre, 12 à plastique, 12 à papier carton et 7 à Ordures Ménagères.

En 2019, la commune a collecté 7 311 tonnes d'ordures ménagères contre 7 341 en 2018 et 5 410 en 2017. Les ordures ménagères collectées sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer sont transportées et traitées à l'usine d'incinération de Toulon. Les collectes sélectives dites en porte-à-porte sont évacuées et triées sur le site du centre de tri de la Société VEOLIA PROPRETÉ, situé sur la Zone Industrielle du Camp Laurent à La Seyne-sur-Mer. Ce centre de tri a reçu l'agrément de la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume et du SITTOMAT (source : rapport annuel 2019 de la CASSB).

3. PAS DE SITES POTENTIELLEMENT POLLUES RECENSES

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.

4. LES NUISANCES SONORES

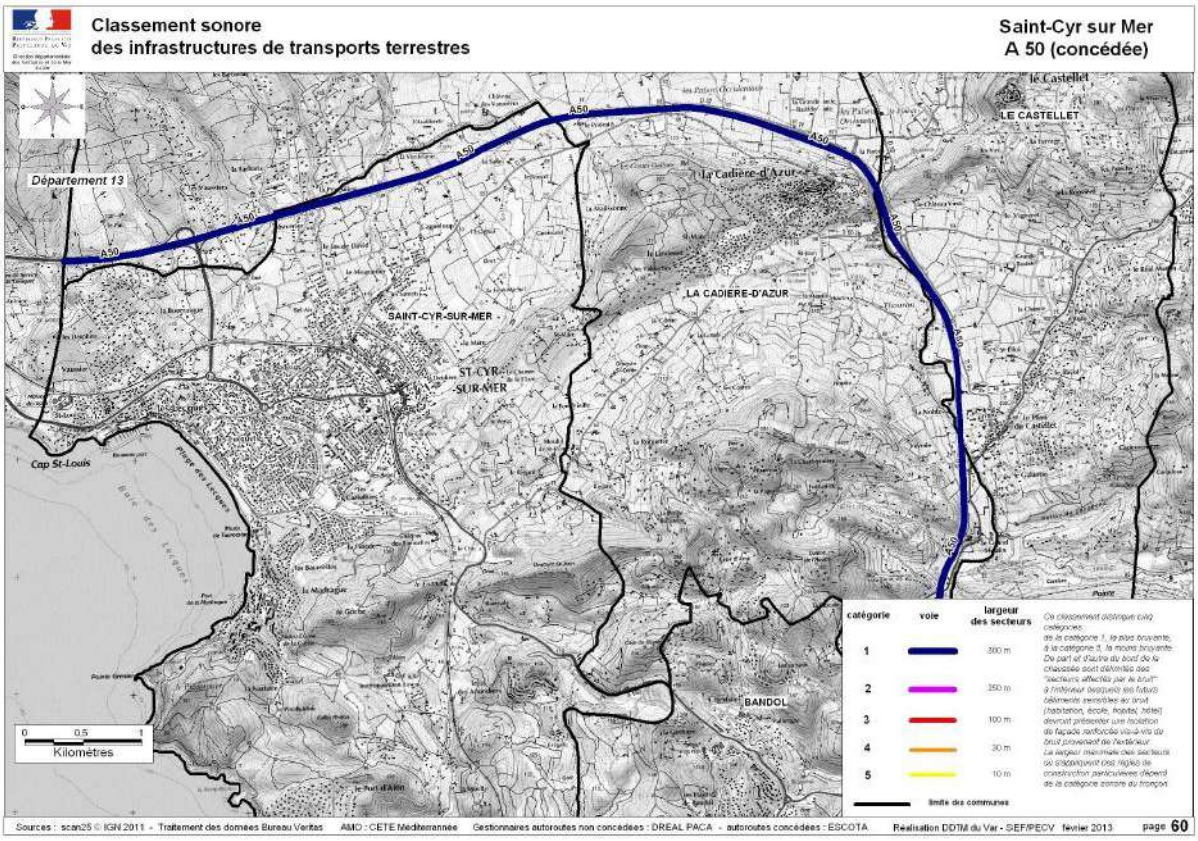
Les nuisances sonores sont très présentes sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, de par la présence de nombreuses infrastructures routières d'importance : autoroute, routes départementales, voie de chemin de fer, …

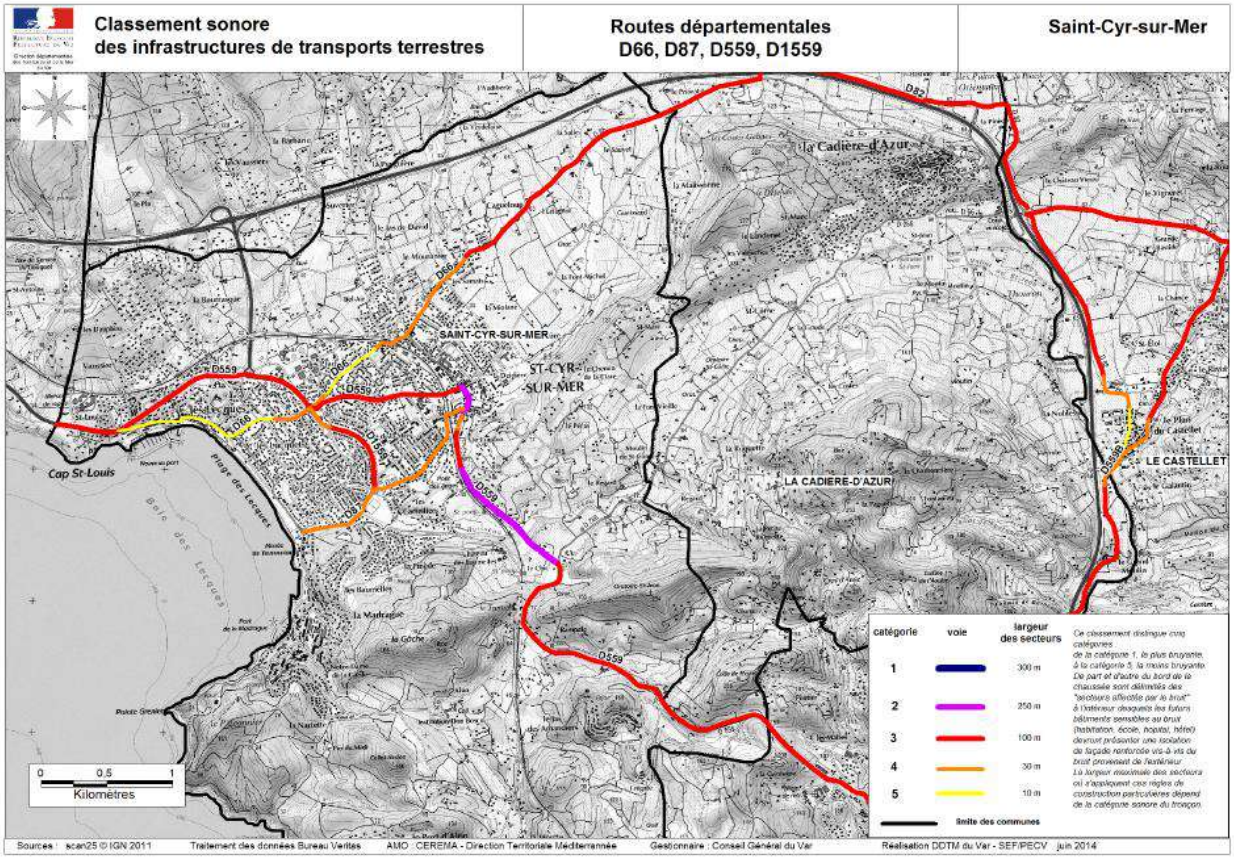
Les modalités de classement des grandes voiries sont réglementées par le décret du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres. Elles permettent de connaître la largeur maximale affectée par le bruit de chaque côté d'une infrastructure de transports, selon le principe suivant :

Catégorie de bruit	Niveau sonore de référence LAeq (6h-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 cartographique 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-sur-Mer, quatre infrastructures sont recensées comme bruyantes :

Voie bruyante 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

VII. LA GESTION DES RESSOURCES

1. LA RESSOURCE EN EAU

a. LA DIRECTIVE CADRE SUR L'EAU (DCE)

En adoptant le 23 octobre 2000 la directive cadre sur l'eau (DCE), l'Union européenne s'est engagée à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale, dans une perspective de développement durable.

Une obligation de rapportage au niveau européen est aussi imposée par la directive. Tous les États membres doivent rendre compte de façon régulière à la Commission européenne de la mise en œuvre des différentes étapes de la directive cadre sur l'eau, des objectifs fixés en justifiant des adaptations prévues et des résultats atteints. Les informations relatives au bassin sont transmises au ministère chargé de l'écologie et du développement durable.

b. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) ET SES OBJECTIFS

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la DCE ainsi que les orientations de la conférence environnementale.

Le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer est concerné par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027.

Le SDAGE actuel et son programme de mesures associé est entré en vigueur en avril 2022 pour une durée de 6 ans. Il arrête les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin et fixe les objectifs de qualité des eaux.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE RM sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique,
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques,
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau,
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux,
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides,
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Liste des objectifs par masse d'eau

Les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique à atteindre pour les différentes masses d'eau du bassin sont présentés sous forme de tableaux de synthèse conformes à l'arrêté ministériel du 17 mars 2006 relatif au contenu des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, modifié.

c. LISTE DES OBJECTIFS D'ETAT ECOLOGIQUE ET CHIMIQUE DES MASSES D'EAU DE SURFACE

Pour les eaux de surface, la liste des masses d'eau est organisée par sous unité territoriale du bassin (du Nord au Sud), puis par sous bassin, classés par ordre alphabétique. Le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer appartient à la sous unités « Côtiers côte d'Azur ».

Trois groupes de colonnes sont différenciés :

- L'identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;
- L'objectif d'état écologique où sont détaillés :
  - Le type d'objectif (bon état, bon potentiel) ;
  - L'échéance (2015, 2021, 2027) ;
    « Les masses d'eau évaluées en état bon ou très bon en juillet 2015 sont affichées avec un objectif de 2015. En revanche, les mesures proposées sur ces masses d'eau pour traiter les pressions à l'origine du risque sont conservées dans le programme de mesures car elles sont encore nécessaires pour consolider le bon état. »
  - La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN), coûts disproportionnés (CD) ;
  - Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation.
- L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état écologique auxquelles s'ajoute une différenciation entre :
  - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, incluant les substances considérées comme ubiquistes (hydrocarbures aromatiques polycycliques, tributylétain, diphénylétherbromé, mercure) ;
  - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, hormis les 4 substances ubiquistes.

Le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer est concerné par des masses d'eau des bassins versants du « Littoral La Ciotat – le Brusc » (LP_16_06) et « Eaux côtières La Ciotat-le Brusc » (LP_16_93). Parmi les cours d'eau référence au SDAGE sur le territoire communal est présent le ruisseau Le Dégouttant (FRDR11157). Ce dernier présente un bon état écologique et chimique.

			Objectif d'état écologique					Objectif d'état chimique			
Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de masse d'eau	Objectif d'état	Statut	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Echéance sans ubiquiste	Echéance avec ubiquiste	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation
Littoral La Ciotat - Le Brusc - LP_16_06											
FRDR11157	ruisseau le dégoutant	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		

d. LISTE DES OBJECTIFS D'ETAT ECOLOGIQUE ET CHIMIQUE DES MASSES D'EAU SOUTERRAINE

Pour les eaux souterraines, la liste des masses d'eau est organisée par sous unité territoriale du bassin (du nord au sud), puis par ordre croissant des codes des masses d'eau souterraine.
Quatre groupes de colonnes sont différenciés :

- Identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;
- L'objectif d'état quantitatif où sont détaillés :
  - Le type d'objectif1 (bon état),
  - L'échéance (2015, 2021, 2027),
  - La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN),
- Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation ;
- L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état quantitatif ;
- L'identification des polluants dont la tendance à la hausse est à inverser, lorsque les chroniques de données étaient suffisantes pour qualifier une tendance.

Sur le territoire du PLU, on distingue deux masses d'eau souterraines affleurantes : « Calcaires du Bassin du Beausset et du massif des Calanques » (FRDG168) et « Formations variées de la région de Toulon » (FRG514), qui présentent un bon état chimique et quantitatif.

La masse d'eau « Calcaires du Bassin du Beausset et du massif des Calanques » est également qualifiée à fort enjeu pour la satisfaction des besoins d'alimentation en eau potable. Par son fort caractère karstique et à sa recharge principalement par infiltration des eaux de pluie, cette masse d'eau est vulnérable aux pollutions de surface. Cette ressource représente un atout majeur en complément et secours pour la SCP dont il est nécessaire de délimiter une zone de sauvegarde.

		Objectif d'état quantitatif				Objectif d'état chimique				
Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Objectif d'état	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Objectif d'état	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Polluant dont la tendance à la hausse est à inverser
9 - Côtiers Côte d'Azur										
FRDG168	Calcaires du Bassin du Beausset et du massif des Calanques	Bon état	2015			Bon état	2015			
FRDG514	Formations variées de la région de Toulon	Bon état	2015			Bon état	2015			

e. LES EAUX COTIERES

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est également concerné par deux eaux côtières : « Bec de l'Aigle – Pointe de la Fauconnière » (FRDC07c) et « Pointe de la Fauconnière -îlot Pierreplane » (FRDC07d).

Ces deux dernières présentent un bon état écologique et chimique.

			Objectif d'état écologique					Objectif d'état chimique			
Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de masse d'eau	Objectif d'état	Statut	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Echéance sans ubiquiste	Echéance avec ubiquiste	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation
Eaux côtières La Ciotat - Le Brusc - LP_16_93											
FRDC07c	Bec de l'Aigle - Pointe de la Fauconnière	Eaux côtières	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDC07d	Pointe de la Fauconnière - Ilôt Pierreplane	Eaux côtières	bon état	MEN	2015			2015	2015		

f. PROGRAMME DE MESURES

Masses d'eau souterraine

Les mesures à mettre en œuvre pour l'atteinte du bon état des masses souterraines sont issues des diverses pressions à traiter.

Calcaires du Bassin du Beausset et du massif des Calanques - FRDG168	
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
Directive concernée : Qualité des eaux destinée à la consommation humaine	
AGR0503	Elaborer un plan d'action sur une seule AAC

Formations variées de la région de Toulon - FRDG514	
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
Directive concernée : Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole	
AGR0201	Limiter les transferts de fertilisants et l'érosion dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0301	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0803	Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de le Directive nitrates

g. QUALITE DES EAUX DE BAIGNADE DE LA MER MEDITERRANEE

Source : http://baignades.sante.gouv.fr

E Excellente qualité	B Bonne qualité	S Qualité suffisante	I Qualité insuffisante
P Insuffisamment de prélèvements		N Site non classé	

Le nombre situé avant la lettre correspond aux nombres de prélèvements effectués dans l'année.

A partir de la saison balnéaire 2013, le mode de calcul du classement est modifié en application de la directive européenne 2006/7/CE.

Commune	Point de prélèvement	Type d'eau	2022	2023	2024	2025
SAINT-CYR-SUR-MER	CRIQUE PORT D'ALON	mer	19B	20E	19E	18E
SAINT-CYR-SUR-MER	PLAGE LA MADRAGUE DE SAINT-CYR	mer	19S	20S	19B	18B
SAINT-CYR-SUR-MER	PLAGE LES LECQUES SAINT COME OUEST	mer	20S	20I	19S	18B
SAINT-CYR-SUR-MER	PLAGE LES LECQUES ST-COME EST	mer	20I	19I	18I	18S
SAINT-CYR-SUR-MER	PLAGE LES LECQUES VIEUX PORT	mer	19S	20I	19I	18I

Les eaux de baignade de la commune présentent globalement une bonne qualité bien que des fluctuations aient été observées ces dernières années à la suite d'épisodes de pollution ponctuels.

Pour rappel, la commune a engagé une démarche de Plan de Reconquête de la qualité des eaux de baignade (EDB) des sites de baignade des Lecques.

Ce plan s'appuie principalement sur des actions structurantes visant l'optimisation et la fiabilisation des réseaux d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales à l'échelle communale, compétences exercées par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume. L'intercommunalité souhaite réaliser un schéma directeur de gestion des eaux pluviales et un zonage pluvial afin de poursuivre les objectifs suivants :

- Comprendre le fonctionnement hydraulique du territoire, tant vis-à-vis des réseaux mineurs (canalisations, fossés ...) que majeurs (routes, espaces publics ...), et optimiser son fonctionnement compte tenu des dysfonctionnements et des enjeux identifiés ;
- Définir des règles de bonne conduite pour mieux gérer les eaux pluviales sur l'ensemble du périmètre de la commune à la fois dans les zones urbaines et dans les zones agricoles ou naturelles.

A l'occasion de l'élaboration du Schéma Directeur de Gestion des eaux pluviales de la CASSB, un diagnostic mené par des investigations de terrain a permis d'exposer plusieurs disfonctionnements du réseau d'assainissement pluvial de la commune. De plus, l'analyse des données relatives à l'impact des pluies sur la qualité des eaux de baignades révèle une corrélation entre les épisodes pluvieux et la dégradation de la qualité de l'eau. Dans ce cadre, plusieurs actions ont été engagées, notamment autour de l'élaboration d'un zonage pluvial et de l'amélioration du réseau d'assainissement, à travers des travaux de réhabilitation et d'optimisation des réseaux.

À titre d'exemple, des interventions ont été réalisées en 2024 dans le quartier des Lecques afin d'améliorer le fonctionnement de ces infrastructures. Les enjeux prioritaires consistent à lutter contre la pollution en mer, améliorer la qualité des eaux de baignades, prévenir les inondations ainsi que de préserver la ressource en eau.

Ces démarches sont réalisées par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, ses délégataires ainsi que l'Etat.

Cette amélioration future sera également à mettre en lien avec une politique de planification urbaine vertueuse permettant de freiner la densification des zones proches du rivage et d'imposer des règles permettant une limitation de l'imperméabilisation des sols.

2. L'EAU POTABLE

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer a confié, par convention d'affermage, à compter du 12/07/2012 la gestion du service public d'eau potable de commune à la « Société des Eaux de Marseille » pour une durée de 12 ans.

L'eau potable alimentant Saint-Cyr-sur-Mer provient exclusivement d'achat d'eau à la Métropole Aix Provence Marseille (MAMP) et à la Société Canal de Provence (SCP). Les forages communaux n'étant plus exploités à la suite d'une contamination aux nitrates et herbicides qui relève la question de la vulnérabilité de ces ouvrages.

L'approvisionnement se fait auprès de la MAMP, l'eau est livrée au centre-ville de Saint Cyr-sur-Mer et alimente en direct le réservoir de Madrague. L'eau du centre-ville est renvoyée vers les réservoirs de Gueyssards (2x250 m³) et Port d'Alon (1300 m³ + 2x180 m³) respectivement par les stations de pompage de Roumanieux et Nartette. L'eau achetée à la SCP est livrée au niveau du réservoir des Clares (2x500 m³), puis distribuée sur les secteurs Gueyssards, la Miolane, Super Lecques et vers la partie haute du secteur des Clares. La commune dispose alors de 5 réservoirs d'une capacité totale de stockage de 7160 m³.

L'eau achetée provient en grande partie du canal de Marseille avec environ 1 350 000 m³ et environ 40 000 m³ pour l'eau achetée à la SCP en 2020.

L'exercice 2019 a été marqué principalement par les évènements suivants :

- Une augmentation des volumes vendus du fait de la canicule du printemps et de l'été 2019
- Une parfaite qualité de l'eau distribuée : 100% des contrôles sanitaires ont été conformes aux normes bactériologiques et physico-chimiques en vigueur.

Le territoire communal recense 6 554 usagers domestiques. La ressource en eau qui alimente la commune est constituée du :

- Forage Baumelle n°2 : 62 m³/h ;
- Achat d'eau canal de Marseille - Usine de la CIOTAT : 288 m³/h
- SCP 61 m³/h.

En 2019, le réseau d'eau potable a distribué 1 516 376 m³ d'eau, soit 200 m³ par abonnés par an. La consommation spécifique est élevée et sensiblement supérieure à la moyenne nationale (120 m³). Ceci s'explique par le type d'habitat (nombreuses villas avec jardins et piscines).

Le réseau d'eau potable est composé de 122 km de canalisations dont 90% sont en fonte, ce qui explique les excellents résultats obtenus sur le rendement de réseau (88,6%). La conformité de la ressource, de la production et de l'eau distribuée est également excellente (100%). Tandis que l'Indice Linéaire de Perte est en hausse (3,83 m³/km/j en 2019 contre 2,23 m³/km/j en 2018).

3. L'ASSAINISSEMENT

a. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La Communauté a confié, par convention d'affermage, à compter du 12 juillet 2012 la gestion du service public d'assainissement collectif de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer à la Société des Eaux de Marseille pour une durée de 12 ans. Depuis le 13 juillet 2024, la gestion du service est assurée par SUEZ EAU France SAS. Le réseau d'assainissement collectif dessert 4 720 abonnés et comprend 62 811 mètres linéaires de canalisations. Les eaux usées de la commune sont traitées par l'usine de dépollution de Saint-Cyr-sur-Mer dont la capacité est de 35 000 Equivalent Habitant. Cette dernière présente une conformité des performances de 96%.

Des travaux de sécurisation sont envisagés sur la station d'épuration tels que :

- Mise en conformité de la sécurité détection incendie ;
- Création d'un système d'extinction automatique de départ de feu dans les armoires électriques ;

- Réhabilitation de l'émissaire en mer ;
- Etc.

La commune dispose d'une station d'épuration (STEP) d'une capacité de 35 000 équivalents habitants (EH), avec une charge maximale enregistrée d'environ 33 000 EH en 2021 et d'environ 20 000 EH en 2023. La population maximale estimée s'élève à 16 000 habitants, ce qui confère à l'installation une capacité résiduelle de 18 000 EH en période de pointe.

Le réseau d'assainissement de la commune, notamment sur certains secteurs tels que la rue Maréchal Juin, présentent des canalisations saturées et vétustes, impliquant une capacité limitée et nécessitant un redimensionnement. Toutefois, des dépassements de la capacité nominale sont observés par temps de pluie, avec des débits entrants pouvant atteindre 6 900 m³/j, traduisant une sensibilité du système aux épisodes pluvieux intenses.

L'effluent traité présente un coefficient moyen DCO/DBO5 de 2,72, indicateur de la biodégradabilité des effluents. À titre de référence, un ratio supérieur à 5 caractérise généralement un effluent difficilement biodégradable. Par ailleurs, les déversoirs d'orage des Lecques Plage et de la Madrague ont rejeté respectivement 90,5 kgDBO5 et 215 kgDBO5 en 2019, pour une valeur limite réglementaire fixée à 15 kg/j.

L'analyse de la qualité des eaux de baignade met en évidence des épisodes ponctuels de dégradation, caractérisés par une augmentation des concentrations en entérocoques et en E. coli. Ces dégradations sont notamment liées à des dysfonctionnements du réseau d'assainissement, tels que des ruptures de canalisation ou des débordements lors d'épisodes pluvieux, comme cela a été observé en 2021. Les données analysées montrent ainsi une corrélation entre les épisodes de précipitations supérieurs à 10 mm/j, ou cumulés sur 48 heures, et la dégradation de la qualité des eaux de baignade sur les plages de la Madrague et des Lecques.

b. L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

La Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume a confié, par contrat de prestation de service, à compter du 1er janvier 2019 et pour une période de deux ans, tous les contrôles relatifs à l'assainissement non collectif (vérification de conception et d'exécution, diagnostic du bon fonctionnement et d'entretien) à VEOLIA. Ces contrôles concernent les installations neuves ou réhabilitées à la demande des usagers, de la collectivité ou du prestataire et dans le cadre de vente.

En 2019, la commune de Saint -Cyr présente 762 installations d'ANC, soit une augmentation de3,5% par rapport à 2018. Sur l'année 2019, 38 contrôles de conception ont été réalisés, 25 d'exécution, 45 de bon fonctionnement et 5 de mise hors service. L'indice de mise en œuvre du contrôle de l'ANC est de 71% sur la commune.

Sur les 762 installations, 40% sont conformes, 59% sont non conformes nécessitant des travaux de mise en conformité sous un an et 1% sont non conformes avec un risque sanitaire avéré (travaux pour arrêter le risque sous 4 ans).

4. LES RESSOURCES ENERGETIQUES

a. CONTEXTE CLIMATIQUE

Les récentes lois Grenelle II et ALUR ont fortement participées à la révision du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Le PLU se voit ainsi impacté par ces changements et compte désormais de nouveaux objectifs énergétiques. Afin de parvenir à mettre en application la programmation post-Grenelle, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaidant 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]* ».

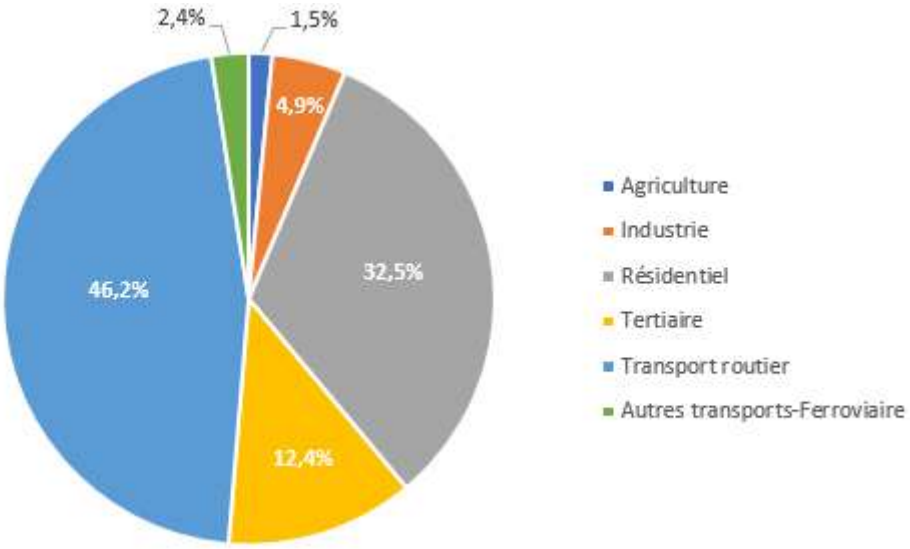
Désormais, « *Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées*. » (Art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

Les préoccupations d'époque amènent de nouveaux enjeux énergétiques à voir le jour. A travers sa démarche, le PLU cherche à la modération de la consommation énergétique tout en introduisant progressivement des modes de productions durables.

b. LA CONSOMMATION ENERGETIQUE

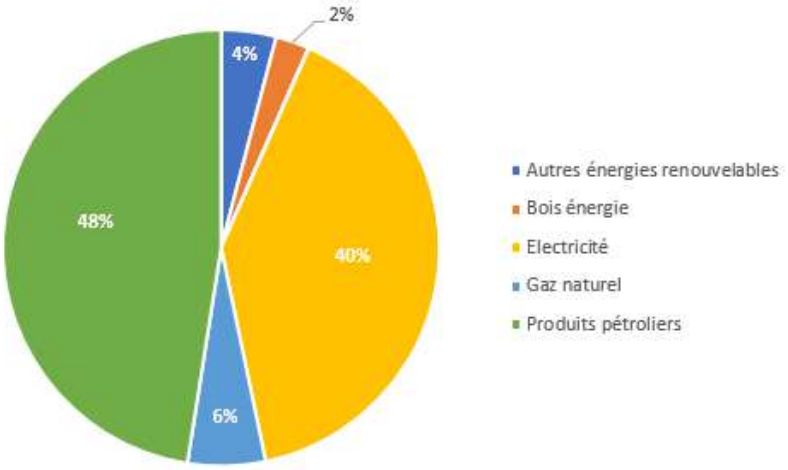
Sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, le secteur des transports routiers est le plus gourmand en énergie puisqu'il regroupe à lui seul 46,2 % des consommations énergétiques en 2018. Les consommations de ce secteur sont liées au réseau dense qui parcourt la commune et d'une desserte en transport en commun faible qui nécessite l'emploi de la voiture par les habitants.

Arrivent en deuxième position les secteurs résidentiel (32,5%) et le tertiaire (12,4%).



Consommation énergétique par secteur d'activité (source CIGALE, AtmoSud 2018)

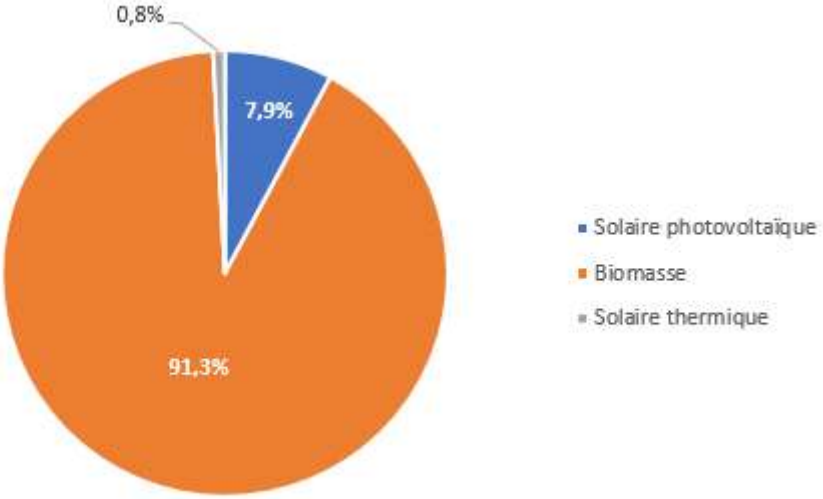
L'électricité (40,1%) et les produits pétroliers (47,5%) sont les sources d'énergies les plus utilisées sur la commune consommant respectivement 6 936,1 tep/an et 8 215,8 tep/an.



Consommation énergétique par type d'énergie (source : CIGALE, AtmoSud 2018)

c. *Potentiel en énergie renouvelable*

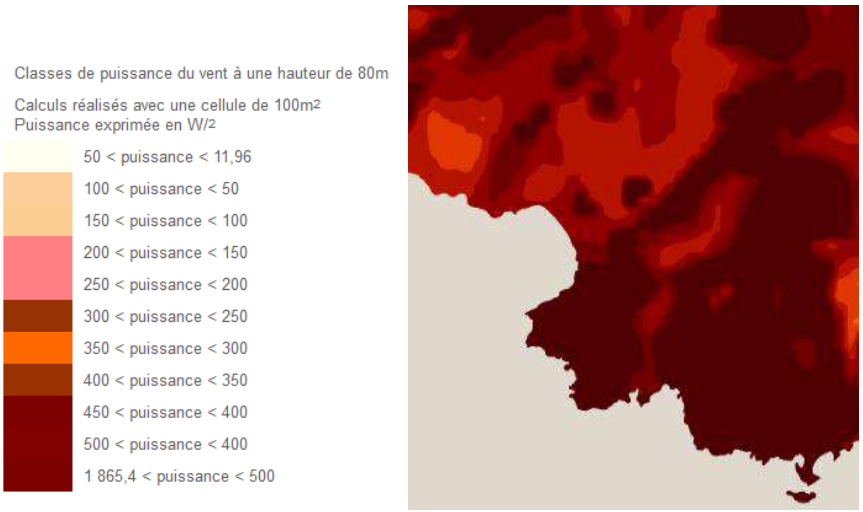
La commune produit deux type d'énergies renouvelables : photovoltaïque (électricité) pour 7,9% et solaire thermique pour 91,3%.



Production d'énergie par filière (Source : CIGALE, AtmoSud 2018)

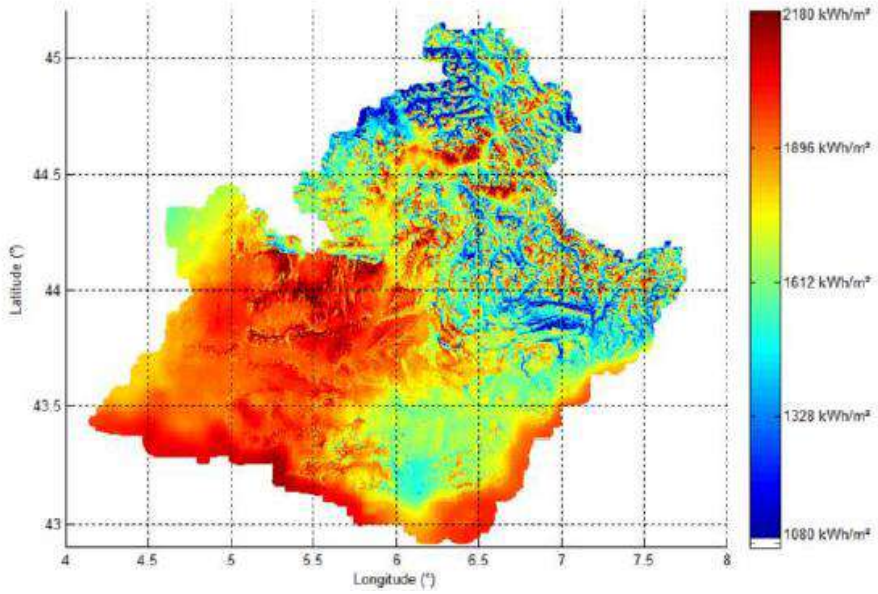
Eolien : un fort potentiel

Le potentiel éolien de la commune est très bon, cependant une succession de protections maintient le caractère naturel de la commune (Natura 2000) et empêche l'implantation d'éoliennes.



Potentiel éolien (source Géoportail)

Solaire : une région propice



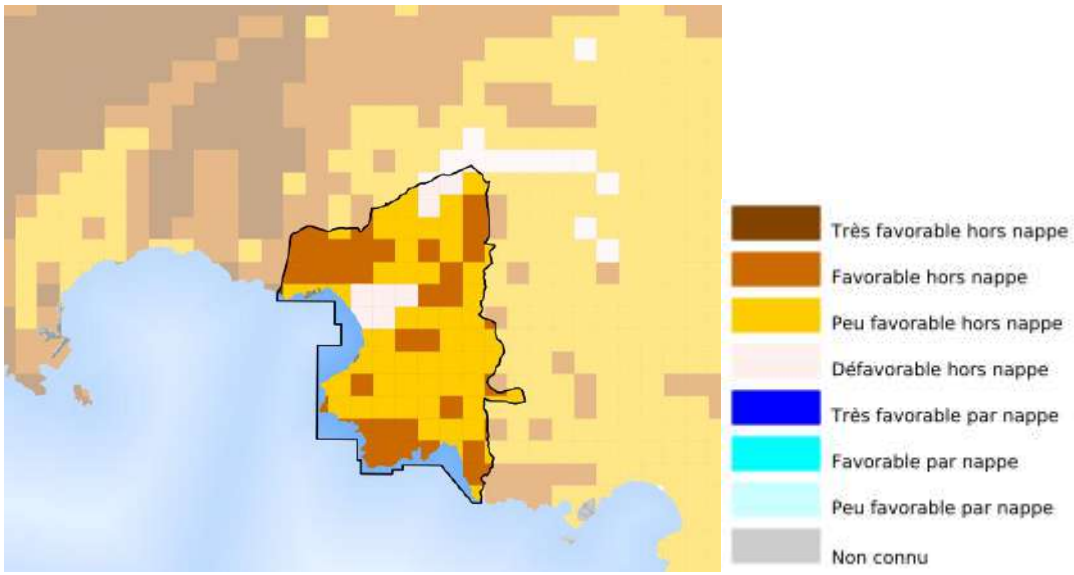
Carte des irradiations annuelles directes en incidence normale, moyennées sur la période 2004 - 2010

Saint-Cyr-sur-Mer est 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

Le 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 sont à une température constante d'environ 12°C, et se situent à une profondeur comprise entre 10 et 20m.

VIII. ENJEUX ET PERSPECTIVES DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Thématique	Constats	Enjeux
Milieu physique et naturel	- Formation géologique complexe ; - Hydrographie et topographie importante ; - Climat méditerranéen favorable au développement d'énergie renouvelable mais sensible aux catastrophes naturelles (inondations, sécheresse, etc.) ; - Des espaces collinaires majoritairement naturels ; - Un tissu urbain végétalisé favorisant les continuités écologiques ; - Une richesse écologique reconnue à travers divers périmètres de protection environnementale ; - Une trame verte composée de vastes espaces naturels en continuités du réseau naturel des communes alentour ; - Des éléments de rupture de la TVB : autoroute et voie ferrée	- Préserver le réseau hydrographique de qualité ; - Préserver les espaces naturels et agricoles en identifiant clairement les limites urbaines ; - Préserver et valoriser les continuités écologiques identifiées dans la TVB communale ; - Préserver les éléments existants de la nature en ville ; - Inciter au développement des énergies renouvelables.
Paysage et patrimoine	- Un paysage communal composé de 6 entités paysagères reconnues ; - Des unités paysagères à dominantes naturelle et agricole ; - Certaines entrées de ville peu valorisées ; - Une délimitation du tissu urbain parfois pas assez définie au Nord de la commune ; - Des éléments patrimoniaux identifiés : un site inscrit et un site classé, plusieurs monuments historiques et éléments patrimoniaux, 2 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.	- Définir une limite franche à l'urbanisation notamment au Nord de la commune ; - Valoriser la nature en ville et préserver les quartiers jardins ; - Maintenir la diversité et la qualité des paysages perçus ; - Valoriser le patrimoine agricole ; - Valoriser les sites paysagers et naturels, afin de les protéger au mieux de la pression touristique.
Risques, nuisances et pollutions	- Un PPR mouvement de terrain ancien ; - Une commune soumise à l'aléa feu de forêt et inondation à prendre en compte ; - Un aléa retrait-gonflement des sols et sismique faible ; - Des risques technologiques à prendre en compte ; - Un territoire concerné par les nuisances sonores de l'A50 et les départementales qui le traversent ; - Une qualité de l'air détériorée par les transports routiers ; - Pas de sites potentiellement pollués recensés.	- Préserver les biens et les personnes face aux risques naturels et technologiques ; - Limiter les nouvelles constructions au niveau des voies bruyantes ; - Favoriser le développement de voies douces pour limiter l'utilisation des voitures.

Ressource en eau et déchets	- Des masses d'eau souterraine et superficielle de bonne qualité ; - Une eau potable distribuée d'excellente qualité et un réseau d'adduction conforme ; - Un réseau d'assainissement collectif et non collectif contrôlé régulièrement pour assurer sa conformité ; - Un traitement des déchets géré en régie et conforme à la réglementation en vigueur.	- Préserver la qualité des eaux de surfaces et souterraines ; - Limiter les sources de pollution ; - Remplacer les canalisations en fonte ; - Poursuivre les actions menées pour sensibiliser la population au tri sélectif et à la diminution de déchets.

CHAPITRE 3 : ANALYSE URBAINE

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021

La consommation foncière décennale fait état de l'étendue brute de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles ou en friche sur les dix dernières années. Son évaluation permet de mieux appréhender le développement du territoire et les dynamiques spatiales d'urbanisation qui s'y produisent.

a. METHODE

La méthode utilisée repose sur trois étapes :

• l'interprétation des fichiers fonciers MAJIC permettant d'identifier les espaces construits depuis 10 ans ;

• le complément de cette donnée par l'identification des parcelles bâties (présentant des constructions nouvellement bâties), à partir de la comparaison entre le cadastre datant de 2011 et le cadastre actuel superposé, ainsi qu'une photo aérienne datant de 2021 (la superficie est minorée à un périmètre restreint autour du bâti dans le cas de grandes parcelles). L'ensemble du tènement foncier lié à la nouvelle construction est pris en compte, correspondant aux jardins et espaces aménagés autour de la construction) ;

• l'identification de l'occupation du sol originelle de la parcelle bâti (espace à dominante naturelle, agricole ou friche).

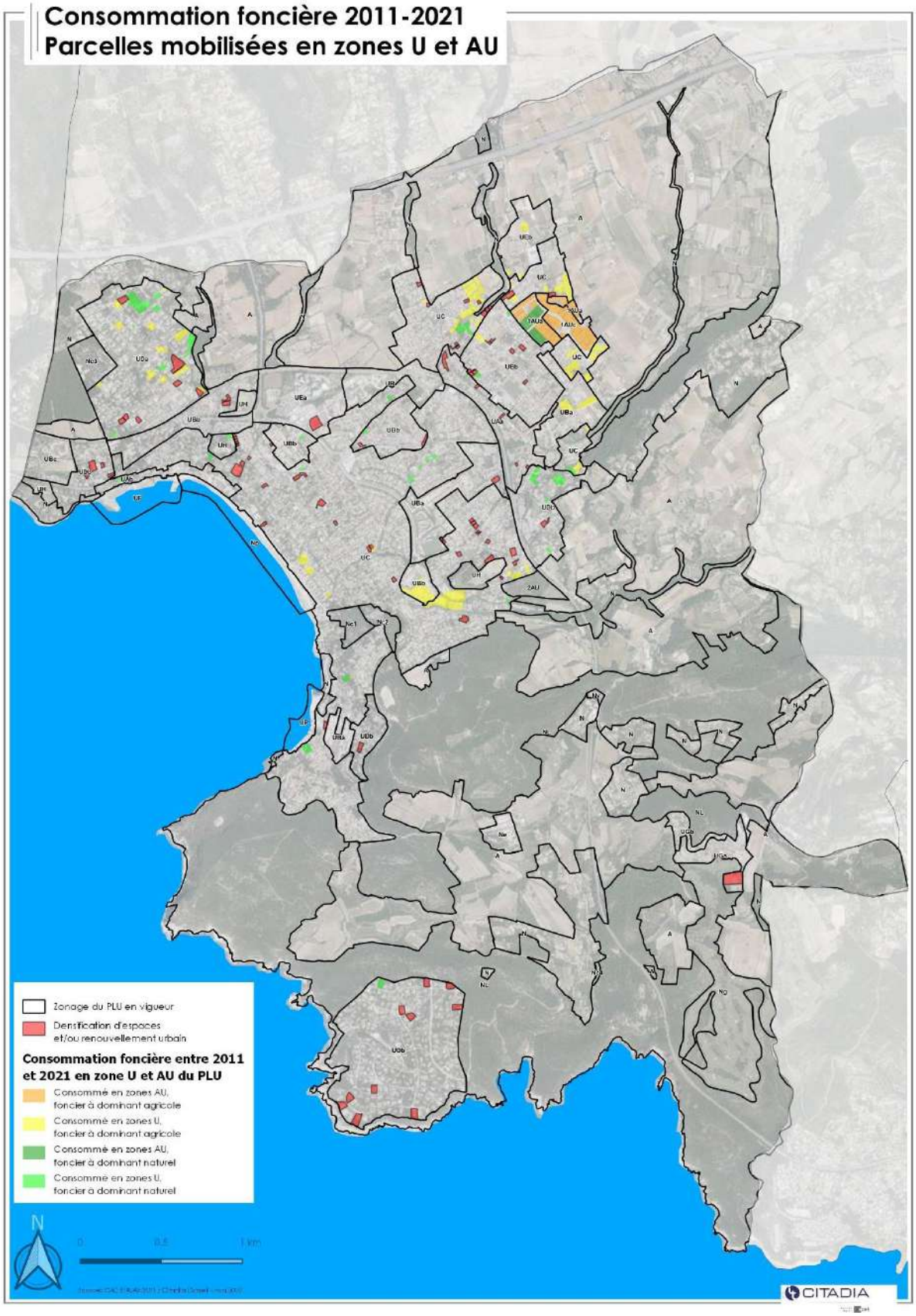
b. CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 POUR LES PARCELLES MOBILISEES EN ZONES U ET AU

L'analyse de la consommation foncière dans le cadre du PLU en vigueur met en évidence une consommation foncière totale de 46,69 ha dont 81,21 % concernent les zones constructibles (U, AU) ;

La consommation foncière a donc principalement pris place au sein des zones U et AU du PLU, espaces voués au développement urbain, pour un total de 37,95 hectares.

Au sein de la consommation foncière en zones U et AU se trouvent des parcelles déjà artificialisées (densification et renouvellement urbain) qui ont été l'objet d'un nouveau projet de construction : elles concernent 9,99 hectares (26,3%) au sein des zones U et AU. Pour le reste, cette consommation foncière en zone U et AU s'est réalisée à 56,2% sur des parcelles présentant une occupation du sol à dominante agricole au sein du tissu urbain (21,31 ha) et à 17,5% sur des parcelles présentant une occupation du sol à dominante naturelle au sein du tissu urbain (6,65 ha).

A noter que la consommation foncière globale sur la période est due pour environ un tiers à l'urbanisation du quartier de la Miolane à l'Est du centre-ville (environ une quinzaine d'hectares). Autrement, elle est principalement réalisée à la parcelle, outre quelques opérations plus grandes (comme le lotissement d'une vingtaine de maisons à l'Est de la Bourrasque).


Consommation foncière 2011-2021
Parcelles mobilisées en zones U et AU
Zonage du PLU en vigueur
Densification d'espaces et/ou renouvellement urbain
Consommation foncière entre 2011 et 2021 en zone U et AU du PLU
Consommé en zones AU, foncier à dominant agricole
Consommé en zones U, foncier à dominant agricole
Consommé en zones AU, foncier à dominant naturel
Consommé en zones U, foncier à dominant naturel
N
CITADIA

Type de zone au PLU en vigueur	Agricole	Naturel	Densification d'espaces	Renouvellement urbain	Total (ha)
UAa	0,00	0,03	0,00	0,42	**0,45**
UAb	0,00	0,08	0,00	0,00	**0,08**
UBa	0,94	0,00	0,14	0,00	**1,07**
UBb	1,69	0,27	0,77	0,10	**2,83**
UC	8,81	1,59	1,86	1,36	**13,61**
UDa	2,09	1,94	1,12	0,13	**5,28**
UDb	0,00	1,07	2,27	0,55	**3,89**
UEa	0,00	0,00	0,00	0,45	**0,45**
UEb	0,45	0,00	0,00	0,00	**0,45**
UGa	0,00	0,00	0,84	0,00	**0,84**
UH	0,00	0,10	0,00	0,00	**0,10**
Total U	**13,97**	**5,09**	**6,99**	**3,00**	**29,05**
1AUa	3,16	1,56	0,00	0,00	**4,72**
1AUc	4,18	0,00	0,00	0,00	**4,18**
2AU	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Total AU	**7,34**	**1,56**	**0,00**	**0,00**	**8,90**
Total	**21,31**	**6,65**	**6,99**	**3,00**	**37,95**
Total % des zones A et AU	**56,2%**	**17,5%**	**18,4%**	**7,9%**	**100,0%**

c. LE CAS PARTICULIER DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 EN ZONES A ET N

Le reste de la consommation foncière sur la période se situe à 7,1% en zones A, et à 11,6% en zones N. Cependant ces chiffres sont à relativiser car ils relèvent de constructions ayant eu lieu lorsque le droit des sols sur la commune le permettait.

L'occupation du sol des parcelles mobilisées en zones A et N du PLU en vigueur était à 77,2% à dominante agricole, à 15,9% à dominante naturelle, et à 7% des parcelles déjà artificialisées.

Type de zone au PLU en vigueur	Agricole	Naturel	Densification d'espaces	Renouvellement urbain	Total
Total A	**79,66%**	**16,26%**	**4,08%**	**0,00%**	**100%**
Total N	**75,62%**	**15,64%**	**5,69%**	**3,06%**	**100%**
Total zones N et A	77,2%	15,9%	5,1%	1,9%	100%

Des précisions sur le contexte règlementaire et administratif de la période 2011-2021 sont nécessaires, afin d'expliquer cette surestimation de la consommation foncière des zones agricoles et naturelles :

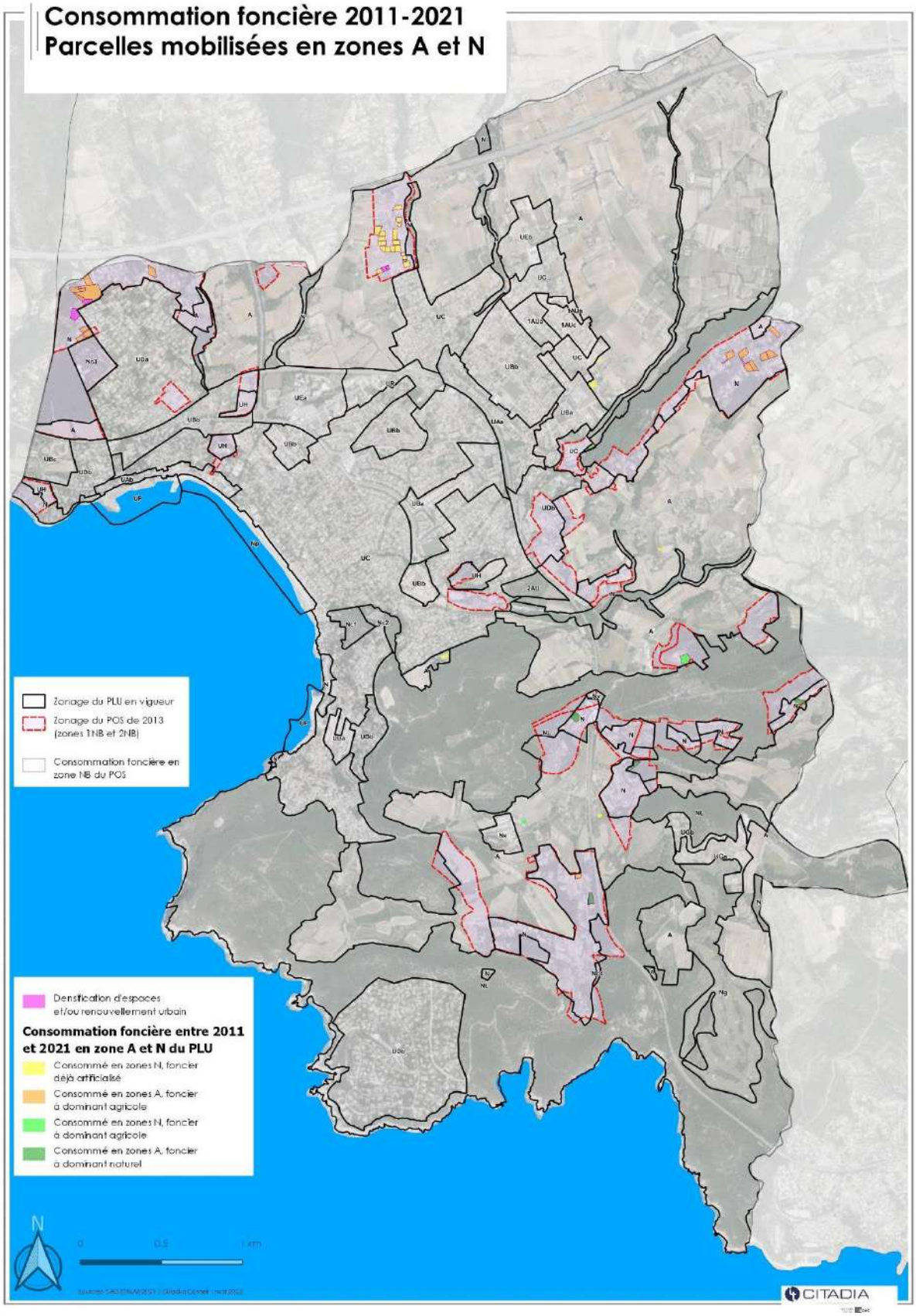
- **L'annulation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, par décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 24 mars 2014, a reclassé des zones naturelles et agricoles en zones NB (POS) qui ont généré des constructions qui étaient interdites au sein du zonage du PLU annulé. Pour rappel, les zones NB du POS sont des espaces naturels en partie bâtis. Les constructions pouvaient y être autorisées en fonction des équipements disponibles.**

- **De plus des zones urbaines ont été reclassées en zone A ou N, par la révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme en juin 2016, entrainant de ce fait une consommation foncière de zones « non urbanisées » par des autorisations mises en œuvre après 2011 et/ou délivrées entre mars 2014 et juin 2016.**

Ainsi, sur les 8,57 hectares consommés pour les parcelles en zone A et N du PLU en vigueur, 7,71 hectares concernent des parcelles qui étaient classées en zones NB, soit 90%. C'est pour cela que les constructions nouvelles de ces espaces sont concentrées sous forme de lotissement, et ne représentent pas un mitage incohérent et épars. Ce bâti se concentre en trois lieux majeurs, situés au Nord de la Bourrasque, au Nord de Bel-Air, et à Saint-Marc à l'Est du territoire.

Zone NB POS pour A et N PLU actuel	Agricole	Naturel	Densification d'espaces	Total (ha)	Total (%)
Total zones NB	6,03	1,23	0,44	7,71	**89,96%**
Total hors zones NB	0,78	0,08	0,00	0,86	**10,04%**
Total	**6,81**	**1,31**	**0,44**	**8,57**	**100,00%**

Le phénomène de consommation foncière en zones naturelles et agricoles (hors possibilités constructibles des zones NB, A et AU) est donc largement à la marge sur la période d'étude : il représente 0,86 hectares sur les 46,69 relevés (extensions ponctuelles, équipements ou ajouts d'infrastructures légères…)


Consommation foncière 2011-2021
Parcelles mobilisées en zones A et N
Zonage du PLU en vigueur
Zonage du POS de 2013 (zones 1NB et 2NB)
Consommation foncière en zone NB du POS
Densification d'espaces et/ou renouvellement urbain
Consommation foncière entre 2011 et 2021 en zone A et N du PLU
Consommé en zones N, foncier déjà artificialisé
Consommé en zones A, foncier à dominant agricole
Consommé en zones N, foncier à dominant agricole
Consommé en zones A, foncier à dominant naturel
N
0
0,5
1 km
CITADIA

a. CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE 2011-2021

L'analyse de la consommation foncière dans le cadre du PLU en vigueur met donc en évidence une consommation foncière totale de 46,69 ha :

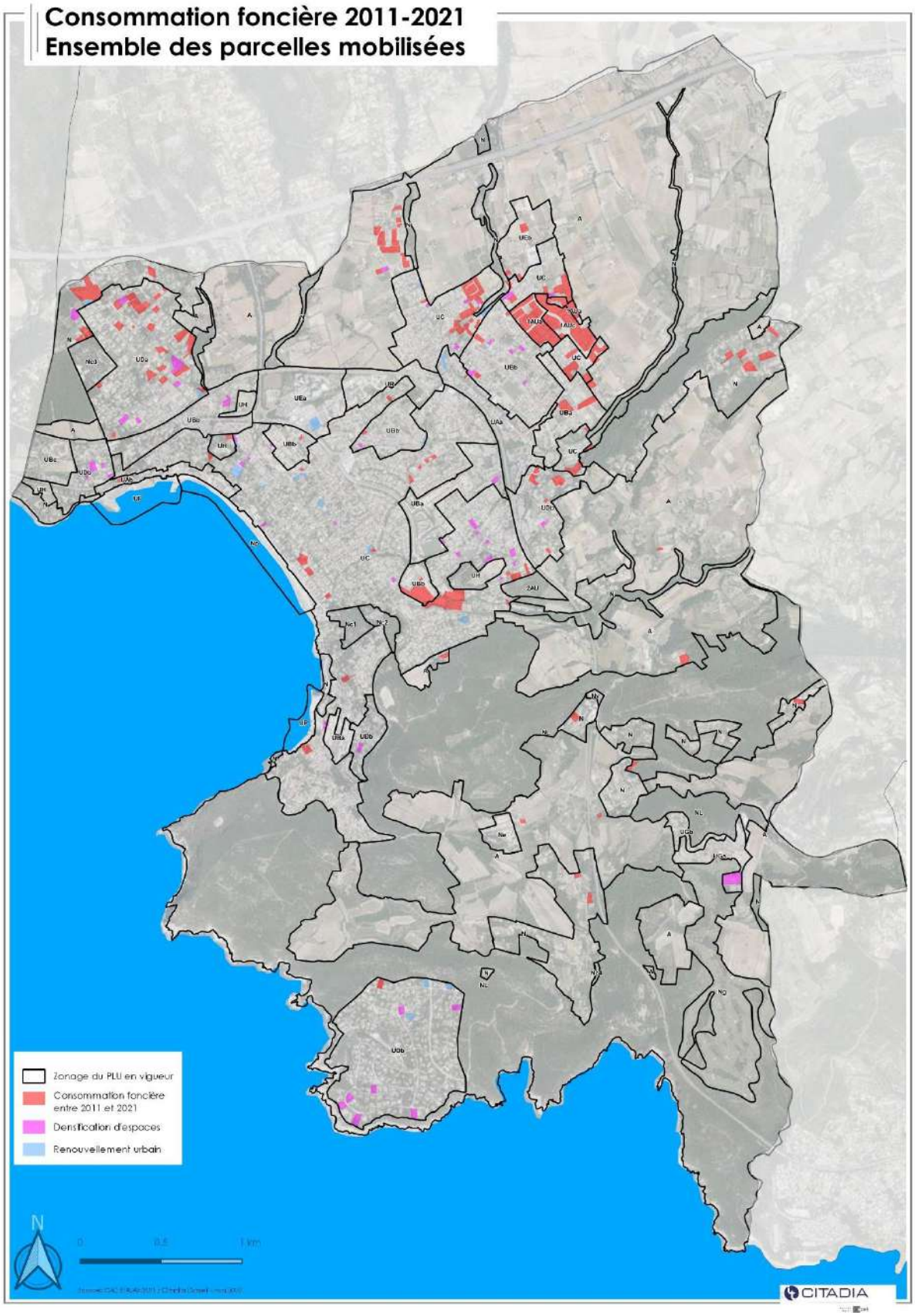
• 81,3 % concernent les zones constructibles (U, AU) ;

• 18,7 % des zones agricoles et naturelles (A et N), en lien avec l'évolution du contexte règlementaire et administratif communal entre 2014 et 2016.

Si on analyse cette consommation d'espaces au regard de l'occupation des sols du foncier mobilisé (abstraction faite du zonage du PLU en vigueur) la consommation foncière a principalement eu lieu sur des parcelles avec un foncier à dominante agricole, soit à 60,1%. En ce qui concerne les surfaces à dominante naturelle, elles concernent 17,2% du total. Au sein de la consommation foncière se trouvent des parcelles déjà artificialisées (densification et renouvellement urbain) qui ont été l'objet d'un nouveau projet de construction. Elles représentent 22,7% du total.

Type de zone au PLU en vigueur	Agricole	Naturel	Densification d'espaces	Renouvellement urbain	Total (ha)	Total (%)
UAa	0,00	0,03	0,00	0,42	**0,45**	**1,0%**
UAb	0,00	0,08	0,00	0,00	**0,08**	**0,2%**
UBa	0,94	0,00	0,14	0,00	**1,07**	**2,3%**
UBb	1,69	0,27	0,77	0,10	**2,83**	**6,1%**
UC	8,81	1,59	1,86	1,36	**13,61**	**29,2%**
UDa	2,09	1,94	1,12	0,13	**5,28**	**11,3%**
UDb	0,00	1,07	2,27	0,55	**3,89**	**8,3%**
UEa	0,00	0,00	0,00	0,45	**0,45**	**1,0%**
UEb	0,45	0,00	0,00	0,00	**0,45**	**1,0%**
UGa	0,00	0,00	0,84	0,00	**0,84**	**1,8%**
UH	0,00	0,10	0,00	0,00	**0,10**	**0,2%**
Total U	**13,97**	**5,09**	**6,99**	**3,00**	**29,05**	**62,2%**
1AUa	3,16	1,56	0,00	0,00	**4,72**	**10,1%**
1AUc	4,18	0,00	0,00	0,00	**4,18**	**9,0%**
2AU	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,0%**
Total AU	**7,34**	**1,56**	**0,00**	**0,00**	**8,90**	**19,1%**
A	2,63	0,54	0,13	0,00	**3,31**	**7,1%**
Total A	**2,63**	**0,54**	**0,13**	**0,00**	**3,31**	**7,1%**
N	4,11	0,64	0,31	0,17	**5,23**	**11,2%**
NL	0,00	0,21	0,00	0,00	**0,21**	**0,4%**
Nc3	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,0%**
Ng	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,0%**
Total N	**4,11**	**0,85**	**0,31**	**0,17**	**5,43**	**11,6%**
Total	**28,06**	**8,04**	**7,43**	**3,17**	**46,69**	**100,0%**

Total (%)	**60,1%**	**17,2%**	**15,9%**	**6,8%**	**100,0%**


Consommation foncière 2011-2021
Ensemble des parcelles mobilisées
Zonage du PLU en vigueur
Consommation foncière entre 2011 et 2021
Densification d'espaces
Renouvellement urbain
N
CITADIA

II. FONCTIONNEMENT URBAIN

1. PEUPLEMENT COMMUNAL ET DEFINITION DES ESPACES D'ANALYSE SECTORIELLE

Historique de peuplement

Les premières traces de peuplement sur les collines au sud de la vallée de Saint-Cyr-sur-Mer datent de la préhistoire. Lors de l'Antiquité le territoire a été occupé durant la période gallo-romaine, comme en témoignent les vestiges archéologiques présentés au sein du musée Tauroentum.

Peuplement récent

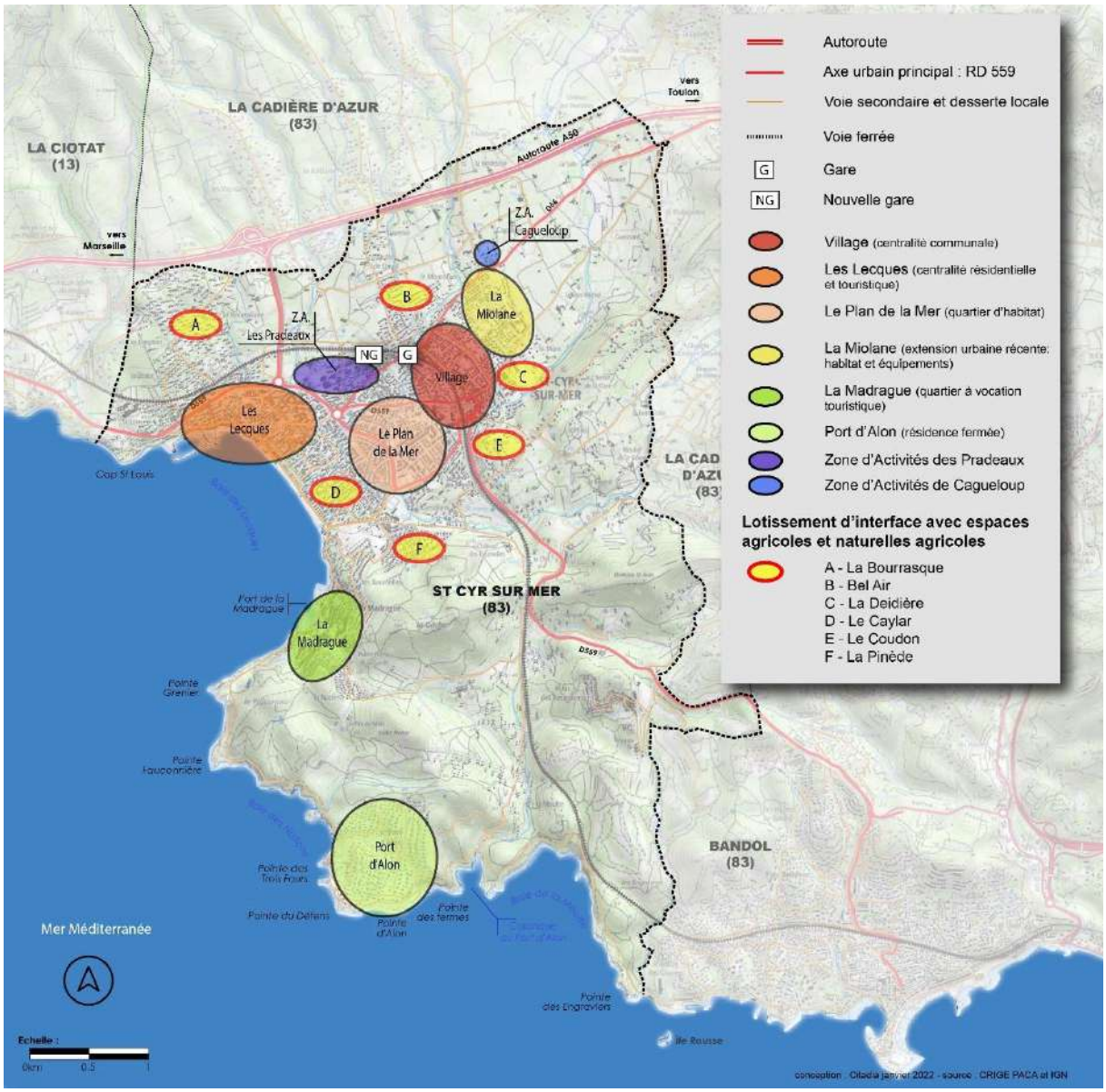
La commune de Saint-Cyr-sur-Mer a été séparée de la commune de La Cadière-d'Azur en 1825. L'urbanisation historique de la commune s'organise principalement sur trois périmètres :

- **Le village**, organisé autour d'un noyau urbain séculaire, il s'est étendu avec le développement d'un habitat de type pavillonnaire. Il abrite aujourd'hui la majorité des équipements administratifs, scolaires et culturels, ainsi que des commerces ;
- **Les Lecques**, originellement composé de maisons en bande le long de la RD 559, et d'un port, il s'est depuis développé vers l'Est.
- **La Madrague**, au sud de l'enveloppe urbaine, se développe en petit hameau sous forme d'habitat secondaire.

Ces trois quartiers historiques ont progressivement été reliés ou étendus en périphérie au cours des dernières décennies, par des extensions contemporaines :

- **Le quartier des Pradeaux**, zone d'activité majeure, facilement accessible depuis l'A50, et située stratégiquement au centre-Nord de la tâche urbaine ;
- **Le quartier du plan de la Mer**, ancienne ZAC débutée à la fin des années 90 dont le but de l'opération était de tirer un trait d'union entre le quartier des Lecques et le centre-ancien. C'est un espace principalement résidentiel, avec des activités économiques et équipements pour la population ;
- **Les extensions résidentielles récentes**, qui sont des lotissements d'interface avec les zones agricoles et naturelles (principalement au Nord et à l'Est de la commune).
- **Le quartier de la Miolane,** qui représente une extension fonctionnelle du centre-ville**.** De l'habitat pavillonnaires, du petit collectif et des équipements publics ont été développés ;
- **La zone d'activité de Cagueloup**, espace à dominante économique de petite taille au Nord de la Miolane, où persistent des fonctions d'habitat et d'exploitations agricoles.

Au sud, seul le quartier résidentiel de **Port d'Alon** demeure isolé. Sa localisation dans plusieurs périmètres de protections environnementales fige son développement.

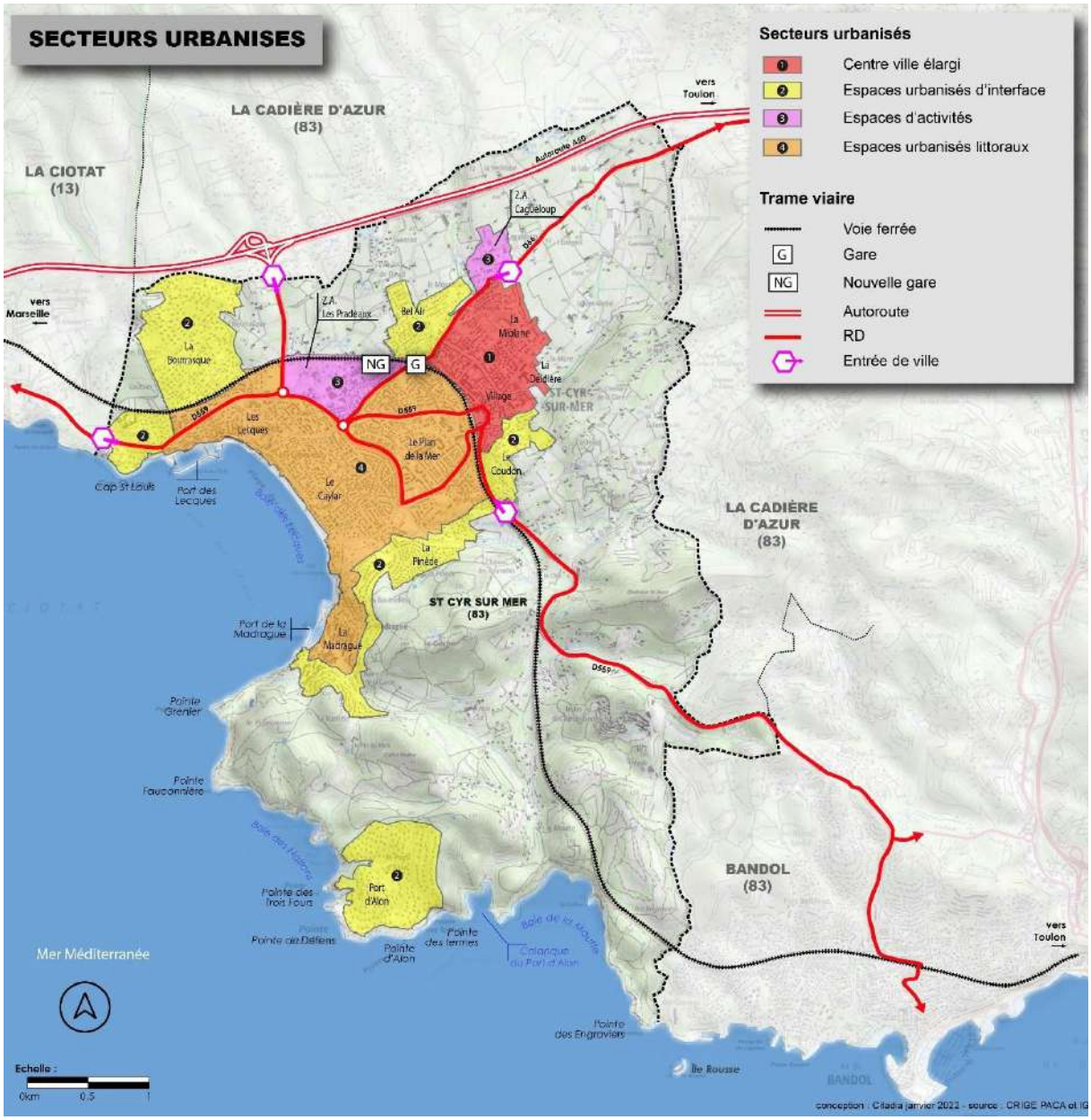


Carte de localisation des quartiers

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 ont été définis pour leurs fonctionnalités et caractéristiques urbaines propres, au sein de l'organisation territoriale générale :

- **Le secteur du « Centre-ville élargi »**, qui couvre le village historique ainsi que la Miolane
- **Les « espaces urbanisés d'interface »** qui intègrent les quartiers périphériques de la tâche urbaine dense que sont la Bourrasque, Bel-Air, le Coudon et la Pinède, l'extérieur de la Madrague, ainsi que le quartier de Port d'Alon situé au Sud
- **Les « espaces d'activités »** qui correspondent aux zones d'activités des Pradeaux et de Cagueloup
- **Les « espaces urbanisés littoraux »** qui recouvrent les quartiers des Lecques, du Caylar, du Plan de la Mer et le centre de la Madrague

L'analyse sectorielle donne à voir les typologies bâties, le fonctionnement urbain, le cadre paysager et les risques et nuisances propres à chaque secteur. Cela permettra ensuite d'alimenter la réflexion autour de l'étude de densification et de mutation du bâti de ces différents espaces.



Localisation des différents secteurs urbanisés

2. ANALYSE SECTORIELLE

a. LE CENTRE-VILLE ELARGI : LE CŒUR FONCTIONNEL URBAIN

Le centre-ville élargi constitue le cœur historique et fonctionnel de la ville. C'est dans cet espace que se trouvent la majorité des équipements. Cet espace regroupe deux secteurs majeurs que sont le centre ancien ainsi que le quartier de la Miolane, dont la partie Nord-Est a été récemment urbanisée.

Typologies bâties-développement urbain

Différents types de bâti se côtoient sur ce secteur :

- Le centre ancien aux formes urbaines denses, avec une implantation à l'alignement et une mitoyenneté des constructions
- Les bâtiments à vocation d'équipement qui représentent des emprises au sol plus vastes
- L'habitat pavillonnaire situé de manière diffuse à l'échelle de l'ensemble de la zone
- L'habitat collectif non mitoyen, œuvres récentes construites en extension du bâti, au Nord et à l'Est du territoire

Fonctionnement urbain

Réseau viaire et déplacements

Ce secteur de taille importante est organisé selon deux logiques viaires précises :

- Le réseau principal :
  - Deux voies selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est : le RD66 délimite la zone à l'Ouest, et à l'Est le chemin du Sauvet
  - Voies Est-Ouest que sont la RD87 au Sud, le boulevard Jules Ventre au centre, et le boulevard de la Litorne à l'Est
- Le réseau secondaire :
  - Un trajet permet de traverser ce secteur par le centre selon un axe Nord-Sud, par le chemin de la Miolane puis par la traversée Jean Moulin
  - Un trajet permet de traverser cet espace selon un axe Est-Ouest, par le chemin de la Miolane et par la rue Jean Moulin
  - Le reste du secteur est composé de petites voies permettant la desserte des habitations, et se terminant souvent en impasses
  - Le secteur de la Mairie est accessible par la D559

Ainsi, la particularité du réseau viaire de ce secteur est que les voies majeures sont peu nombreuses, et situées en périphérie de l'espace. Le réseau secondaire permet la desserte des habitations, mais les traversées du secteur ne sont pas optimisées. Les impasses ne favorisent pas les mobilités en direction des équipements publics.

En ce qui concerne les aménagements cyclistes, seule une bande pour vélo a été réalisée sur la partie Est de la RD87.

L'accès à la gare SNCF et aux transports en commun

La gare actuelle est située en limite Sud-Ouest du périmètre. Elle est rapidement accessible depuis le centre par le boulevard Jean Jaurès, puis par 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.

La nouvelle gare de la LNPCA sera située à proximité. Son accès sera facilité par divers aménagements internes et externes (mobilités douces), afin de favoriser les flux.

Equipements

Les équipements se situent principalement dans la partie Sud-Est de la zone :

- la Mairie, les supérettes SPAR et Carrefour City et de nombreux commerces dans le centre-ancien
- le groupe scolaire de la Deidière et le gymnase des Oliviers
- le collège Romain Blache, l'école primaire le Petit Prince, le stade Lucien Sisco et l'ancien gymnase
- les jardins partagés.

L'aire multisport de la Miolane située au Nord-Ouest de la zone est venue équilibrer et compléter l'offre déjà existante.

Stationnement

L'offre de stationnement est multiforme :

- Un stationnement linéaire
  - Le long des boulevard Jean Jaurès, Jules Ventre et de la rue Victor Hugo.
  - Le parking de l'aire multisport
- 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.

On peut aussi distinguer deux petites poches de stationnement ; devant l'espace petite Enfance et le long de l'avenue Aimé Carbonnel.

Le stationnement particulier est géré à la parcelle, de façon ponctuelle dans les lotissements ou au cœur du bâti d'habitat collectif récent au Nord-Est du territoire.

Espaces publics

En plus des équipements publics sportifs, quelques espaces ouverts au public facilitent la promenade ou la pratique d'activités ludiques au Sud-Est de la zone :

- La place Portalis, unique lieu du secteur accueillant des terrasses de restaurants / bars ;
- Le boulodrome.

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 plus lorsque l'on gagne les quartiers d'habitat pavillonnaire, et à nouveau de manière plus importante une fois les espaces de bâti issus de l'urbanisation récente atteints. L'emprise au sol des bâtiments y est moins importante, les voies sont plus larges.

Les franges avec les espaces agricoles offrent une ouverture sur de larges vues (dont vues sur le massif de la Sainte-Baume).

Patrimoine

- Hôtel de ville,
- Église,
- Bâti environnant la place Portalis.

Risques

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 classé comme voie bruyante de catégorie 3, puis 2 sur la traversée du centre-ville. La voie ferrée est quant à elle classée en catégorie 1.

Constat et enjeux :

ATOUTS / FORCES

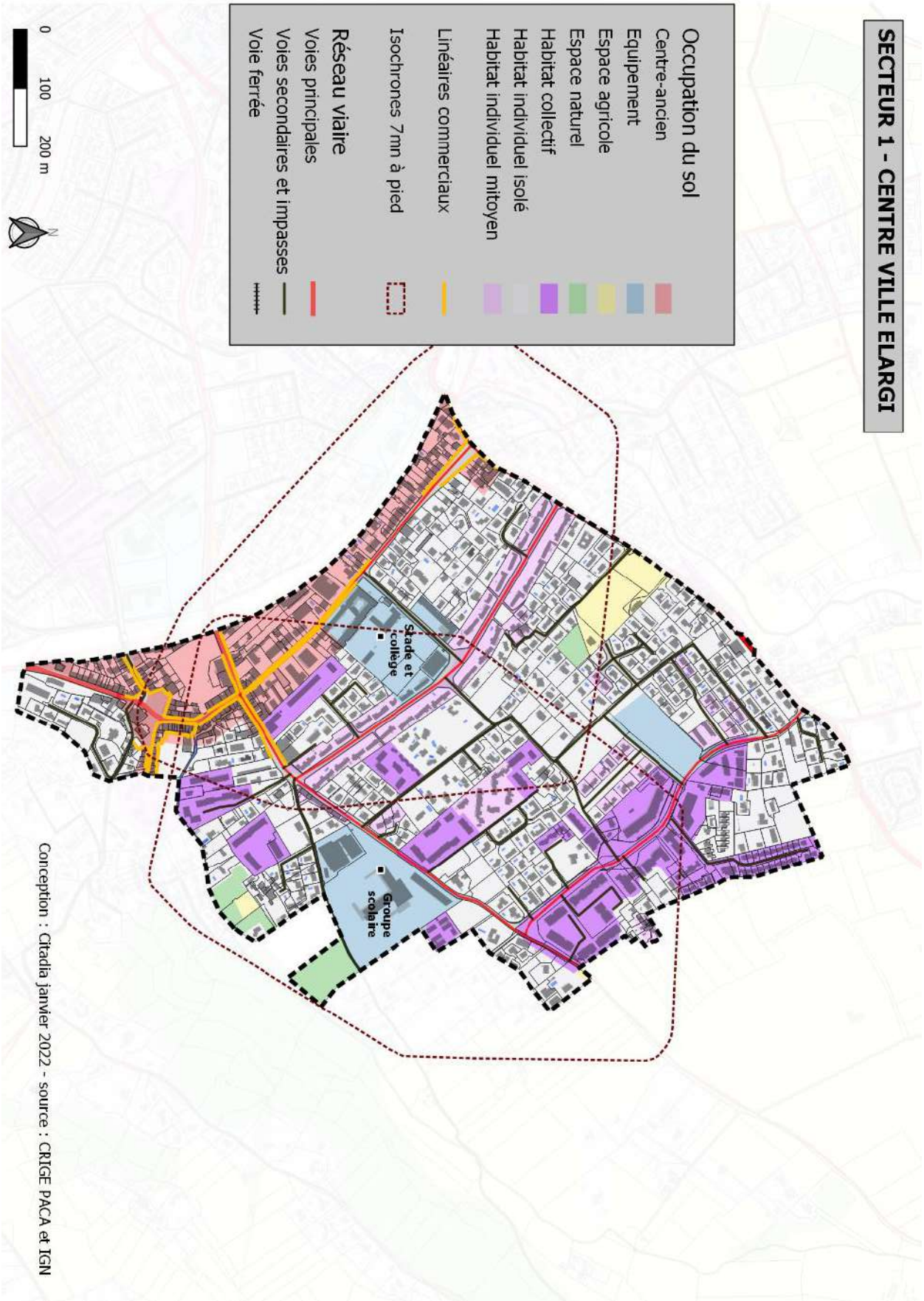
- Le centre de vie de la commune : polarité majeure
- Présence à proximité d'une gamme complète d'équipements : scolaires, commerciaux, sportifs, administratifs, etc.
- Proximité à la gare actuelle et à la future gare
- Offre en stationnement conséquente.

CONTRAINTES / FAIBLESSES

- Des voies principales situées en périphérie de l'espace ; peu de voies pour la mobilité interne, avec de nombreuses impasses
- Faible densité urbaine pour un centre-ville.

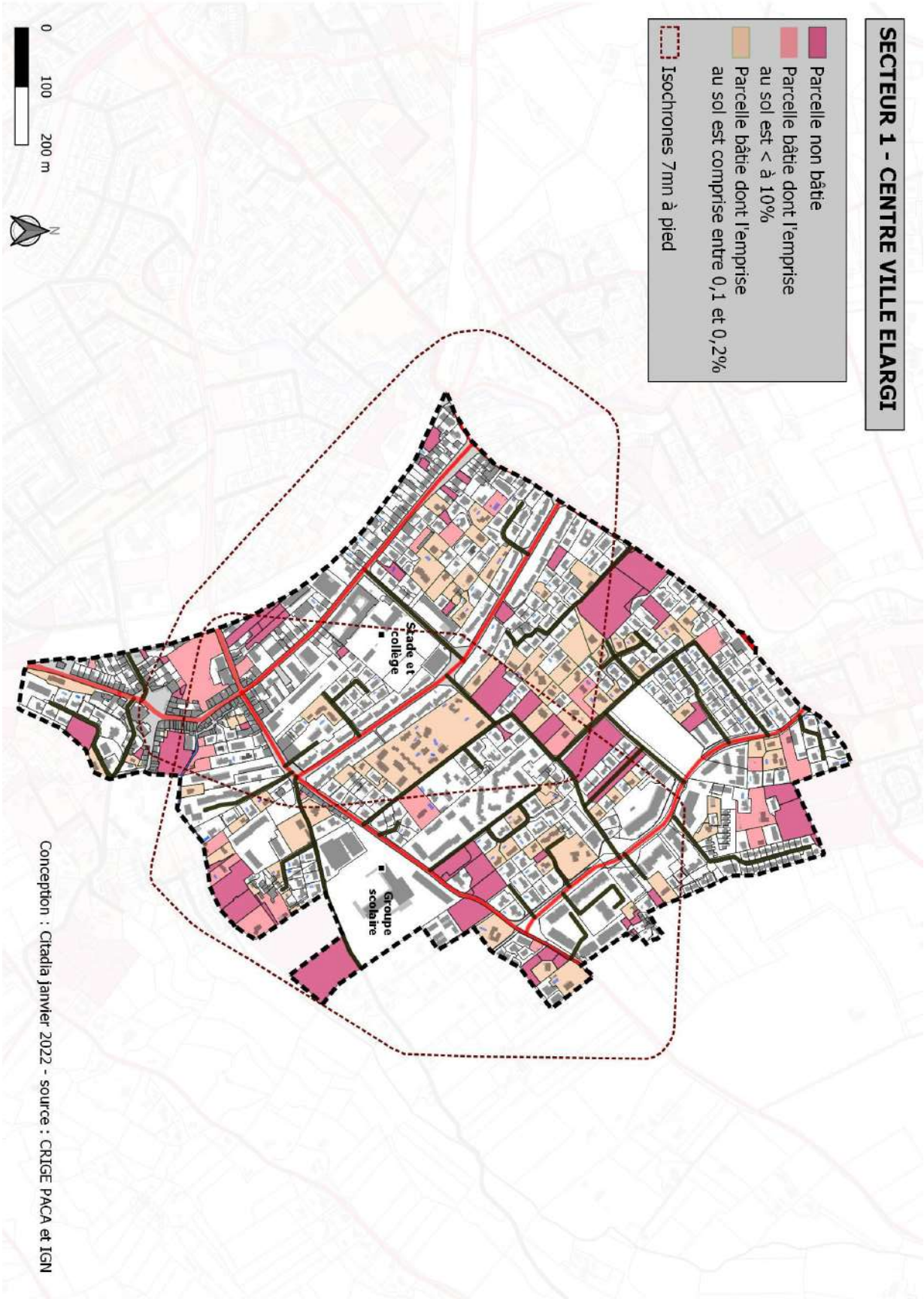
Le principal atout du centre-ville élargi est de disposer de nombreux équipements, à vocation du quartier ou communal. Cependant ce secteur ne dispose pas d'une densité importante à certains endroits, de par la présence de bâti pavillonnaire. Les circulations internes ne sont pas maximisées, du fait de la faiblesse de voies structurantes et de la présence d'impasses.

L'enjeu du secteur est de penser son renouvellement afin d'optimiser sa densité, les déplacements globaux internes avec prise en compte des modes doux, pour proposer à la population un centre-ville recomposé à vivre dans la proximité.

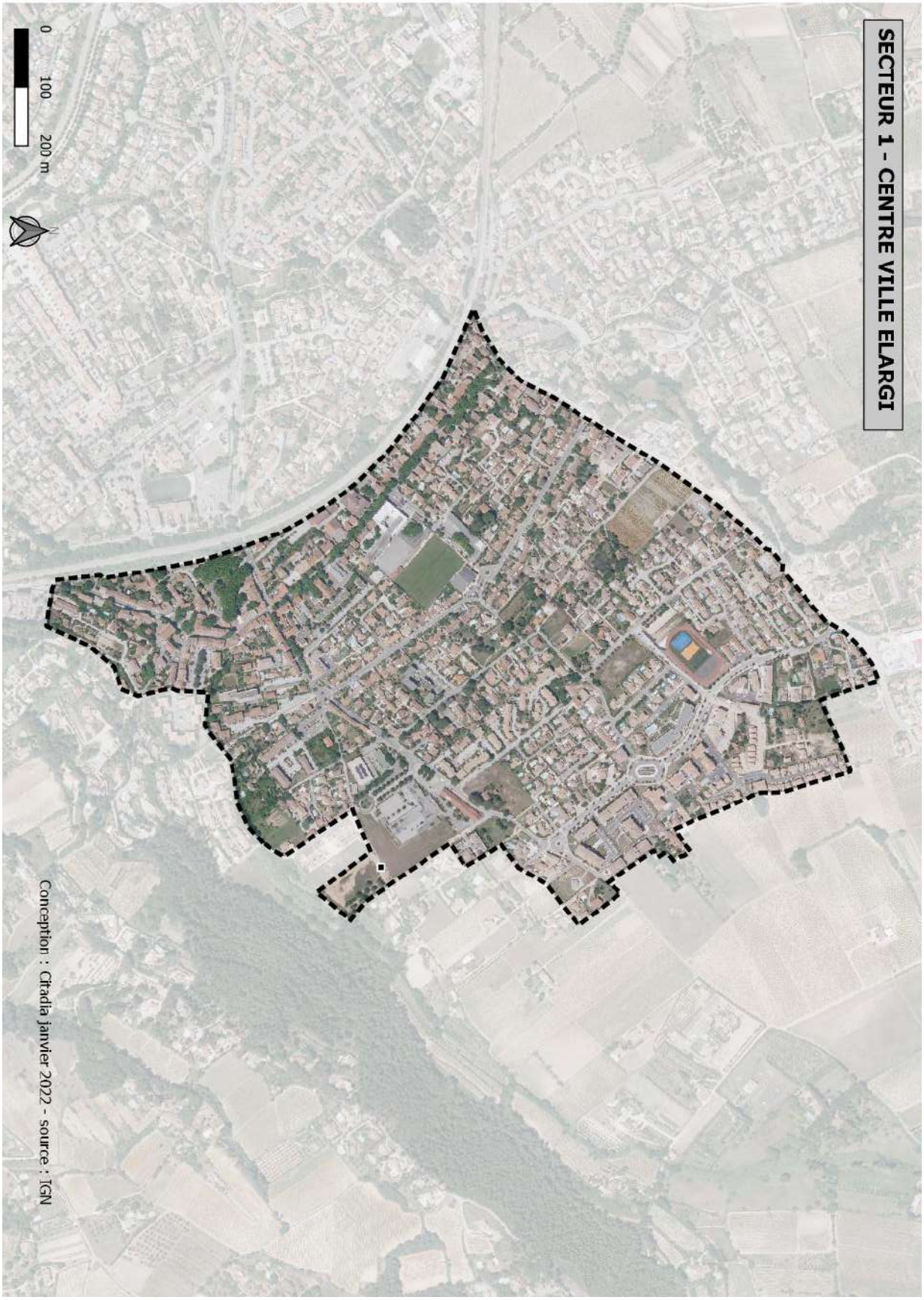


Carte de fonctionnement urbain

Occupation du sol



Carte de l'emprise bâtie au sol



Vue aérienne

b. ESPACES URBANISES D'INTERFACE : UNE UNITE ET UN CADRE DE VIE A PRESERVER

Les espaces urbanisés d'interface sont situés en périphérie de la tâche urbaine centrale, à l'exception de Port d'Alon. Ils constituent une interface entre :

- Le noyau urbain, plus densément peuplé et avec une emprise au sol globale plus artificialisée ;
- Et les parcelles agricoles et naturelles à l'extrémité de l'urbanisation.

Ces espaces identifiés sont au nombre de cinq :

- La Bourrasque, au Nord-Ouest
- Bel-Air, au Nord
- Le Coudon, à l'Est
- La Pinède, le Coudon et la périphérie de la Madrague au Sud-Est
- Port d'Alon, au Sud

Leurs points communs sont ici d'abord exprimés, puis chaque secteur est observé dans le détail.

Typologies bâties-développement urbain

Ces espaces sont à vocation résidentielle. La typologie du bâti est monotypée, correspondant à des lotissements de maisons individuelles avec jardin.

Sur le plan touristique, ces secteurs sont l'objet d'un développement important d'offre de location saisonnière.

Fonctionnement urbain

Réseau viaire et déplacements

Les réseaux viaires de ces secteurs sont principalement composés de voies secondaires et d'impasses dédiées à l'accès aux résidences, ou à rejoindre les autres secteurs du territoire par les voies structurantes. Les voies sont de petite taille, et principalement dédiées aux déplacements en voiture. Il n'y a pas d'aménagements spécifiques aux vélos et trottinettes, et les voies piétonnes sont peu sécurisées.

Equipements

Différents types d'équipements sont présents dans chaque zone.

Stationnement

Le stationnement est géré à la parcelle, hors exception.

Espaces publics

Il n'y a pas d'espace public remarquable, hors exception.

Paysages

Le paysage interne de ces sites est celui des lotissements de maisons individuelles avec jardin. La trame viaire secondaire offre peu de perspective, mais le bâti de faible hauteur n'obstrue pas la visibilité des éléments naturels remarquables environnants, rendue possible notamment par la topographie escarpée de ces secteurs. Le caractère moins artificialisé de l'emprise au sol et la végétation des jardins et éléments boisés repérés offrent une ambiance plus apaisée qu'au sein du noyau urbain.

1. LA BOURRASQUE

Le secteur de la Bourrasque est divisé par la voie ferrée en deux espaces. L'espace au Nord est plus vaste que celui au Sud.

Fonctionnement urbain

Réseau viaire et déplacements :

- Le secteur Nord est en partie isolé du reste de la tâche urbaine par la voie ferrée qui délimite cet espace au Sud. Seuls deux points de passages sont possibles, au niveau de l'avenue des Heures Claires à l'Ouest, et du chemin de Sorba au centre. Cette voie est la principale du réseau interne de l'espace Nord, avec la Carraire des Lecques. Ces points de passage permettent de rejoindre la route départementale 559, et d'accéder aux autres secteurs de la ville, et premièrement le quartier des Lecques.
- Le secteur Sud est moins enclavé, car il est traversé par la route départementale 559 en son centre.

Equipements :

- Sportifs :
    - Secteur Nord : le Tennis Club Saint Cyprien est situé au Nord de la voie ferrée. Le club compte une vingtaine de terrains. Deux autres terrains sont situés au centre et à l'Ouest de la zone.
    - Secteur Sud : un terrain de tennis est présent à l'Ouest

- Santé :
    - Secteur Sud : l'EHPAD du groupe MGEN est situé au Nord de la D559. Il compte environ 140 places.

- Economiques :
    - Secteur Nord : présence du camping AEC, de 85 mobile-homes de catégorie 3 étoiles. Cet espace est fortement arboré.

Stationnement :

- Secteur Sud : parking présent au Sud de l'EHPAD

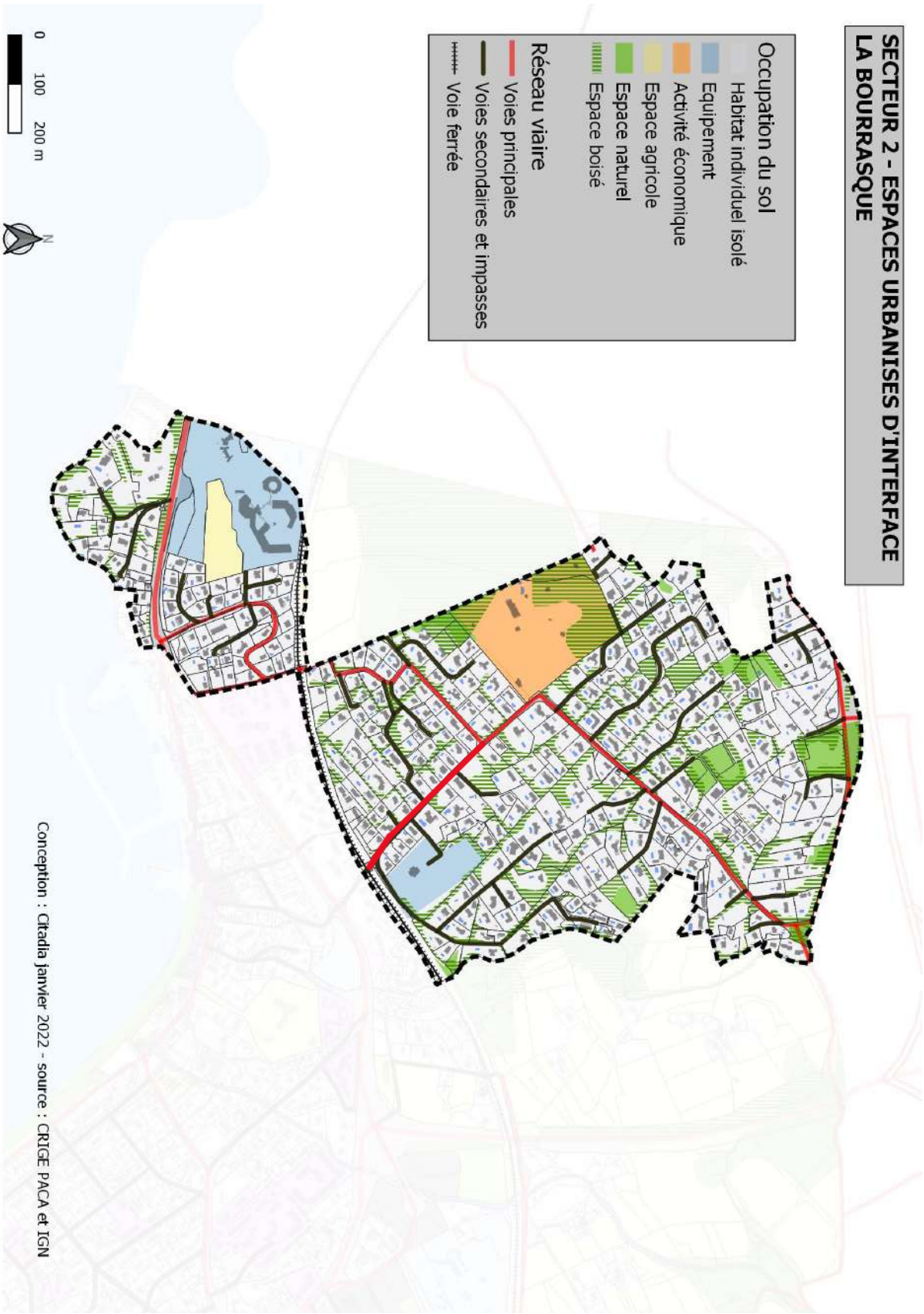
Paysage :

- Vues sur le mont de la Gâche et sur l'Oratoire de Saint-Jean
- Vues sur la baie des Lecques depuis le secteur Sud

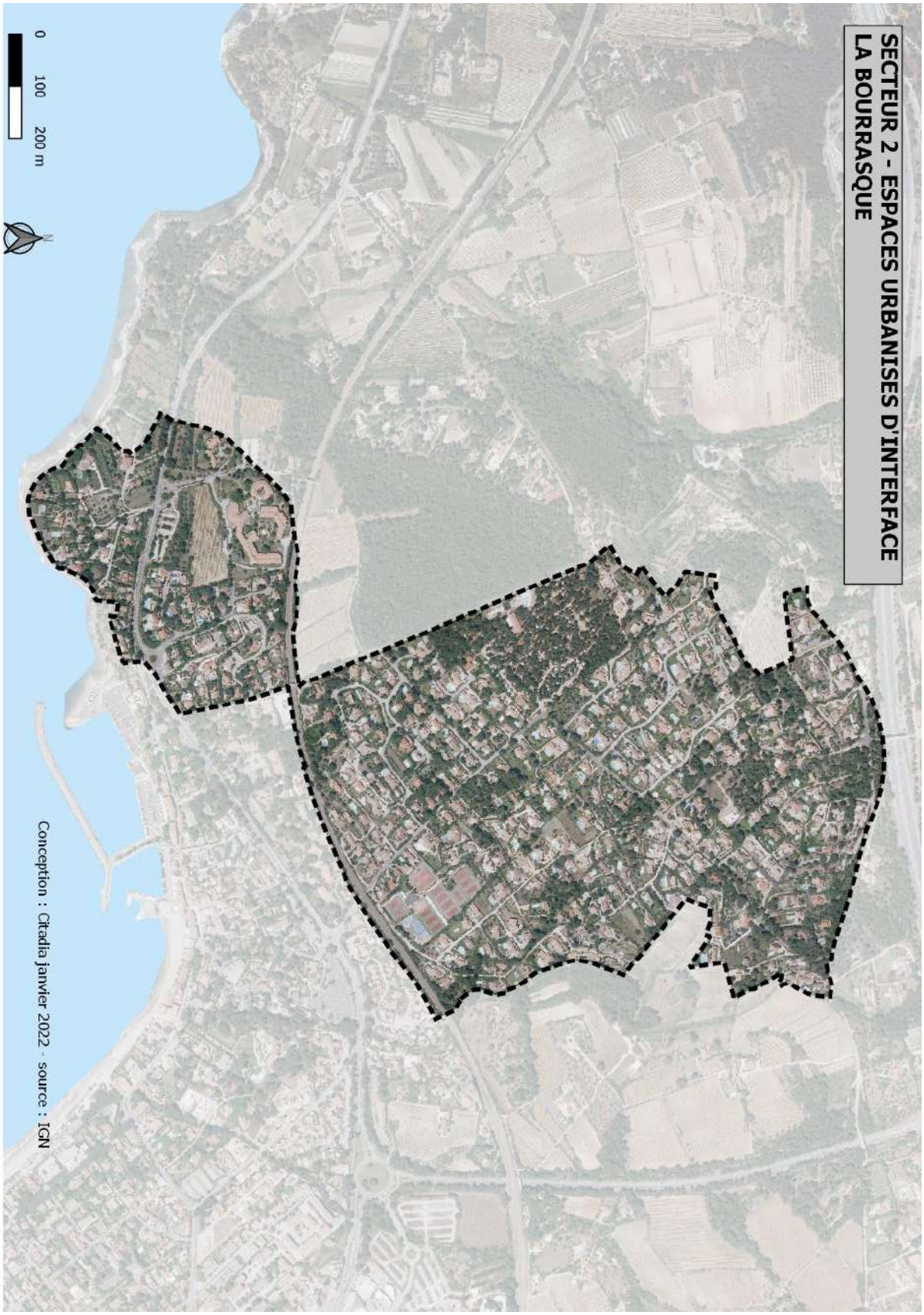
Risque :

- Risque fort de mouvements de terrains :
    - Secteur Nord : concerne quelques parcelles à l'Est de la zone, au niveau du centre du chemin du Vallon
    - Secteur Sud : concerne la bande littorale
- Aléa transport de matière première le long de la RD559
- La zone nord est concernée par l'aléa feu de forêt

La RD 559 est classée comme voie bruyante de catégorie 3



Carte de fonctionnement urbain



Vue aérienne

Sud de l'espace de la Bourrasque

Sud de l'espace de la Bourrasque

2. BEL-AIR

Le secteur Bel-Air est situé au Nord de la tâche urbaine, entre le secteur du centre-ville élargi et la zone d'activité des Pradeaux.

Des activités économiques de restauration sont situées à l'Est de la gare.

Fonctionnement urbain

Réseau viaire et déplacements :

- Le secteur est concerné par de petites voies dédiées à la desserte des habitations, et se terminent fréquemment en impasse. Cependant cet espace a accès rapidement aux lieux situés à l'extérieur de la ville par la gare actuelle qui est localisée au Sud de la zone. Aussi, le quartier du centre-ville élargi est situé directement à l'Est, une fois la RD66 traversée. Le reste de la ville est plus difficilement accessible, toujours par la RD66.

Equipements :

- Education :
    - Crèche Espace Petite Enfance de 60 places, située au niveau du chemin de la Péguière, d'une capacité de 60 places

Stationnement :

- Parking de la gare SNCF de Saint-Cyr-Les Lecques, rapidement saturé
- Parking d'environ 90 places, en soutien à celui de la gare (à l'Est)

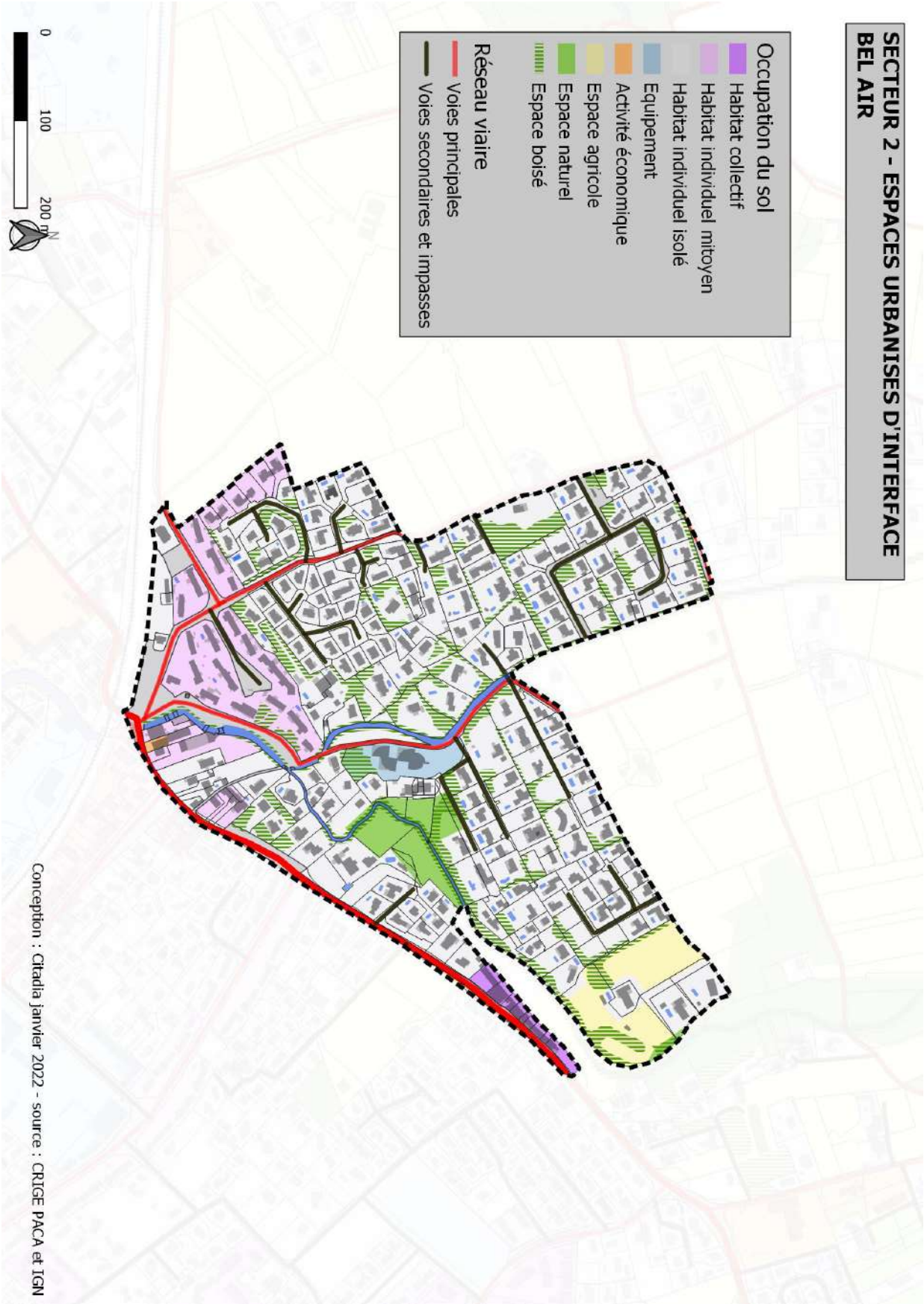
Paysage :

Les vues se dégagent en limite d'urbanisation :

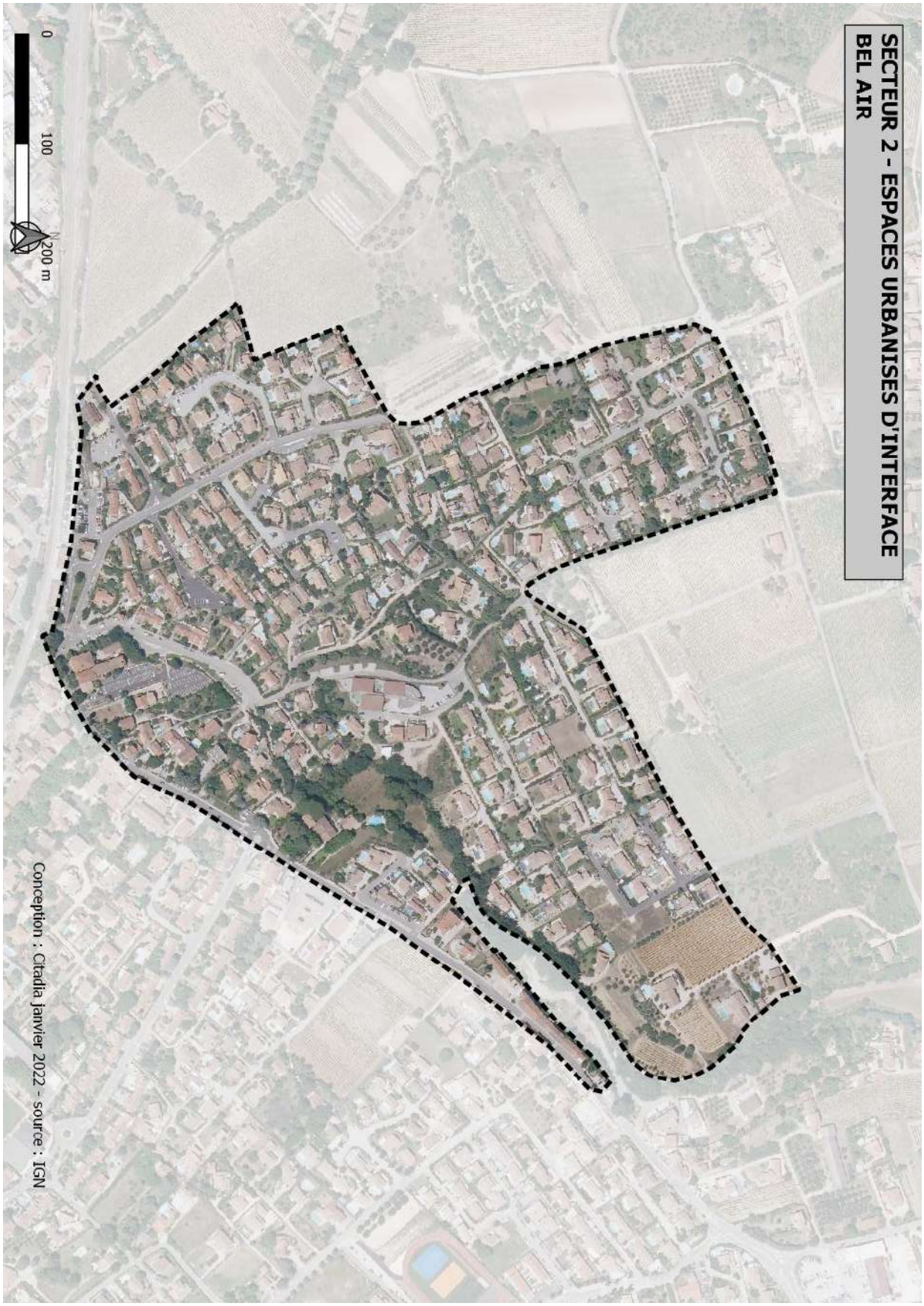
- À l'est, sur les versants agricoles et la Sainte-Baume en arrière-plan ;
- À l'ouest, depuis le chemin de la Barbarie, la mer est perceptible.

Risque :

- Risque d'inondation du cours d'eau Le Fainéant



Carte de fonctionnement urbain



Vue aérienne

Vue aérienne en 3D

3. LA PINEDE/ SUD DE LA MADRAGUE – LE COUDON

Ce secteur spatialisé en longueur est divisé en deux parties par la RD559 : le secteur de la Pinède et du Sud de la Madrague au Sud-Ouest, et celui du Coudon au Nord-Est.

Fonctionnement urbain

Réseau viaire et déplacements :

- Les voies sont sinueuses à l'échelle de l'ensemble du secteur, s'adaptant à la morphologie du territoire. Le secteur Sud peut accéder rapidement aux espaces littoraux, par la route de la Madrague au Sud, ou par la RD 87 au centre. Cette même voie permet l'accès au centre-ville élargi vers le Nord.
- Le Coudon est directement à proximité du centre-ville élargi et de ses équipements, accessibles par des voies de desserte locale, tel que le chemin Jourdan Leca. Cependant ces voies sont de gabarit étroit.

Equipements :

- Le cimetière communal est situé au bord de la RD559, dans le quartier du Coudon

Stationnement :

- Le stationnement est géré à la parcelle

Espaces publics

- Pas d'espaces publics aménagés sur l'ensemble du secteur.

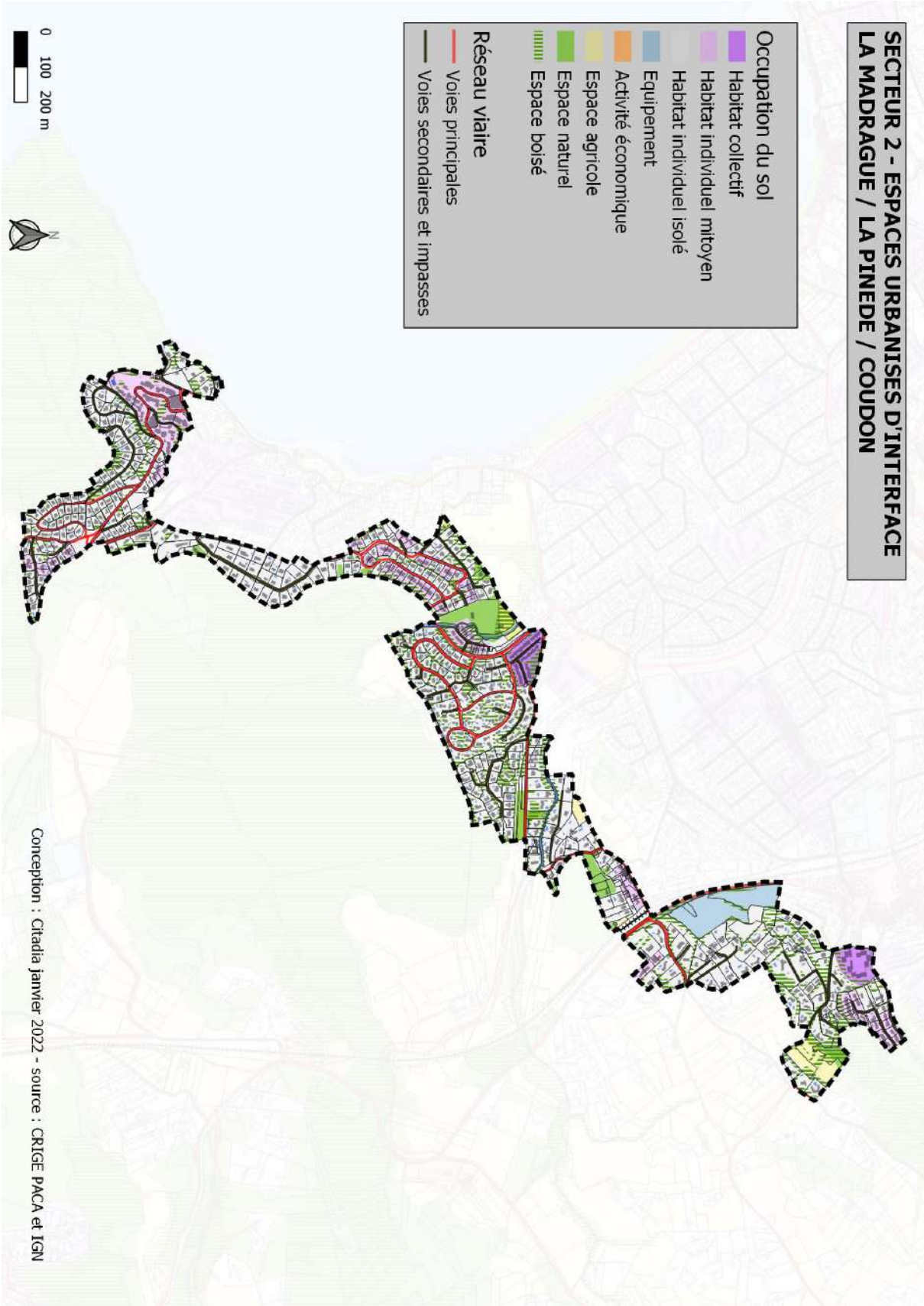
Paysage :

- **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 ; ou depuis le quartier de la Madrague
- **Vues sur le village, la plaine agricole et le massif de la Sainte-Baume** depuis le chemin du Péras ;
- Des perspectives s'ouvrent sur des terres agricoles et viticoles jusqu'au massif de l'Oratoire depuis le chemin de la Clare.
- **Vues sur les monts de La Gâche, du Pigeonnier et du Collet Redon** depuis le quartier de la Madrague

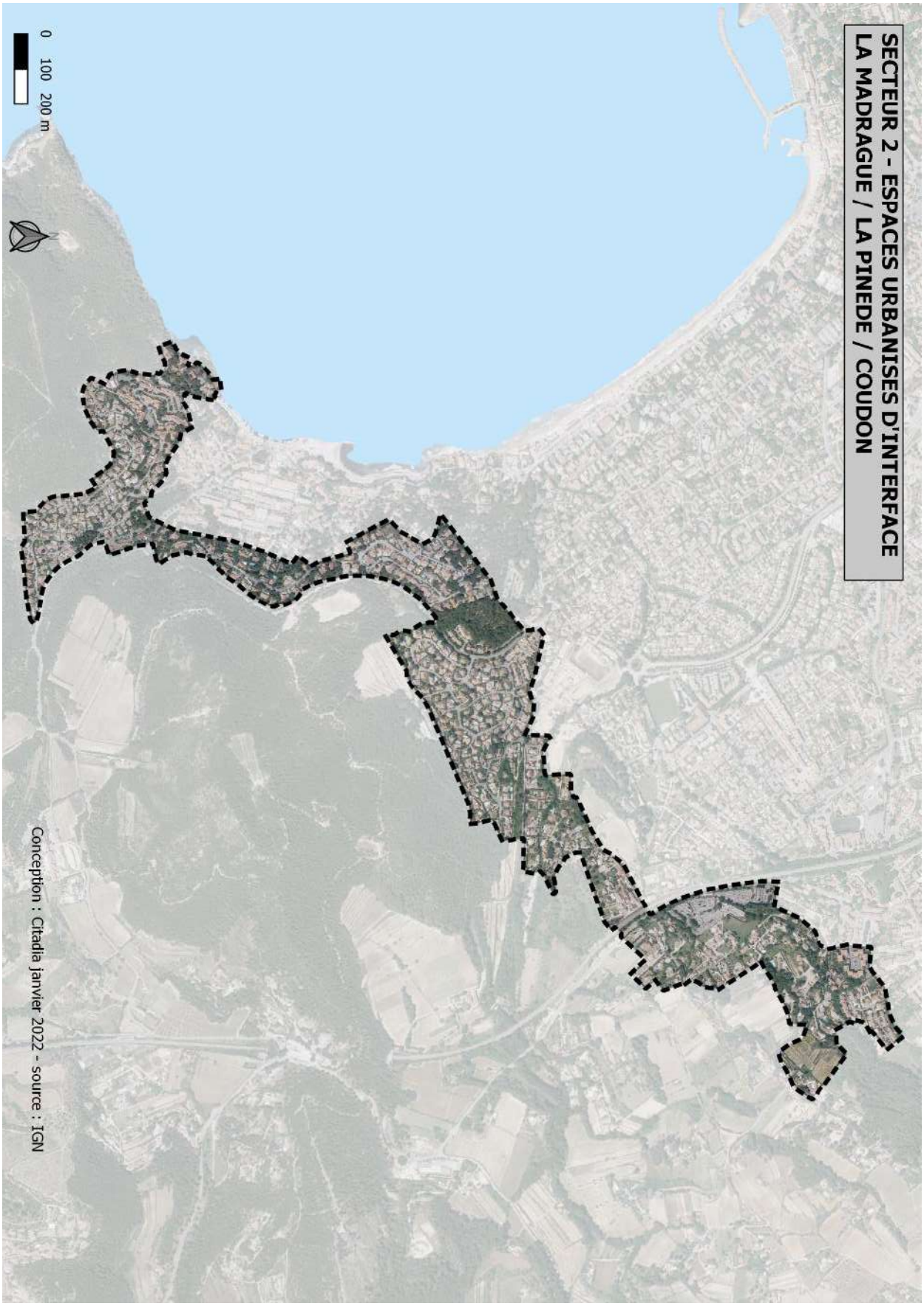
Risque :

- Aléa transport de matières dangereuses le long de la RD559
- Aléa inondation présent le long du ruisseau de Saint-Côme
- Le quartier de la Madrague est concerné par l'aléa feux de forêt
- Risque moyen de glissement de terrain présent :
    - Sur toute la partie Sud de la Madrague
    - Sur les parcelles des maisons individuelles situées entre le parc de la Madrague et les immeubles de la résidence des Aigues Marines
    - Sur une dizaine de parcelles situées à l'Est et au Sud-Est de la résidence Marie-Jeanne au Coudon

Pour la problématique des nuisances, la RD559 est classée comme voie bruyante de catégorie 3.



Carte de fonctionnement urbain



Vue aérienne

Vue aérienne 3D de l'espace du Sud de la Madrague

Vue aérienne 3D de l'espace de la Pinède

Vue aérienne 3D de l'espace du Coudon

4. PORT D'ALON

Port d'Alon représente une unité circulaire de lotissements de maisons individuelles avec jardin situé en hauteur sur le relief de la pointe d'Alon. Ce quartier est concerné par plusieurs zones de protection environnementale, ce qui limite son développement.

Fonctionnement urbain

Réseau viaire et déplacements :

- Les voies sont de petites tailles et sont dédiées à la desserte des habitations. Le lieu est relativement isolé du reste de la commune, la Mairie étant située à une quinzaine de minutes en voiture, en passant par la route de Port d'Alon puis par la RD559.

Equipements :

- Sportifs :
  - 3 terrains de tennis situés au centre de la zone

Stationnement :

- Un parking est situé à l'Ouest de Port d'Alon, et est dédié à l'accès à la calanque.

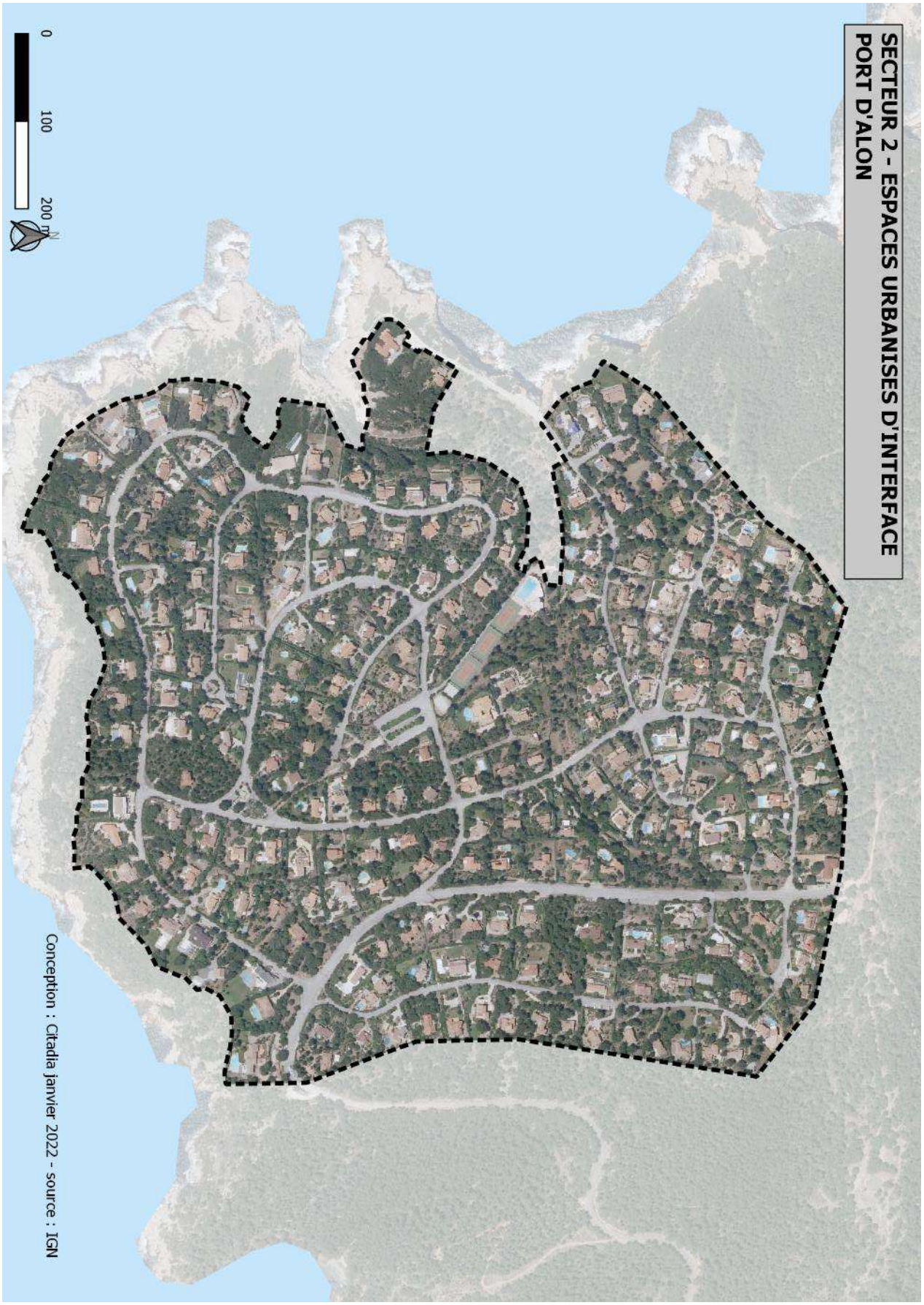
Paysage :

- Vues sur les monts collinaires au Nord, le Pigeonnier et le Collet Redon, puis la Gâche.
- A l'Ouest, vue sur la baie de la Ciotat
- A l'Est, vue sur la partie Sud de la pointe des Engraviers

Risque :

- Le secteur est bordé par un risque moyen à fort de glissement de terrain au niveau des falaises

Carte de fonctionnement urbain



Vue aérienne

Vue aérienne 3D

Synthèse des espaces urbanisés d'interface

Constat et enjeux :

ATOUTS / FORCES

- Une qualité paysagère par la présence d'éléments naturels et agricoles au sein ou dans l'environnement des zones
- Un cadre de vie apaisé du fait de la faible densité

CONTRAINTES / FAIBLESSES

- Des voies de petite taille adaptées à la desserte locale
- Une présence de risque de mouvement de terrain

Les espaces urbanisés d'interface ont pour particularité d'être des quartiers de frange urbaine, entre le noyau de la ville, et les espaces agricoles ou naturels. Ils offrent un cadre de vie apaisé, du fait de la faiblesse de la densité du bâti pavillonnaire. Les effets paysagers sont qualitatifs, du fait de la présence des jardins privés, des espaces naturels classés, ou d'éléments remarquables à proximité que le bâti de faible hauteur n'obstrue pas.

L'enjeu de ces quartiers est de préserver leur cadre de vie tel qu'il existe. Le gabarit et la fonctionnalité des voies n'est pas adaptée à une densification, qui viendrait nuire à leur qualité paysagère et morphologique. De plus, ces espaces sont soumis à des risques, qui augmenteraient avec une population plus importante.

c. LES ESPACES D'ACTIVITES : DES OPPORTUNITES FONCIERES A MOBILISER

Les espaces d'activités sont au nombre de deux à l'échelle de la ville :

- Les Pradeaux au centre de la tâche urbaine dense. Très accessible depuis l'A50, elle est la principale zone d'activité communale
- Cagueloup à l'Est, de taille plus modeste

Ce sont des zones à dominante économique, mais qui abritent également d'autres fonctions, comme de l'habitat et/ou de l'agriculture.

1. LES PRADEAUX

Typologies bâties-développement urbain

Le quartier des Pradeaux est pour la partie économique, une ancienne ZAC. Les activités y sont diverses :

- Le commerce (petites ou moyennes surfaces) ;
- 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.

L'habitat présent est principalement situé à l'Est de la zone. Ce sont des maisons individuelles avec jardins.

Fonctionnement urbain

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.

Ce site est d'enjeu majeur car il est le lieu de la future gare de la LNPCA, au Nord du secteur. L'accès actuel 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 mobilités douces. L'ensemble de ces éléments sera amélioré afin de favoriser l'accès au pôle multimodal de la future gare.

Equipements économiques spécifiques :

- Le supermarché Casino, situé au centre de la zone : c'est l'unique moyenne surface de la ville
- Une supérette Spar

Stationnement

Plusieurs parkings s'étendent sur le site. Devant chaque enseigne commerciale les places de stationnement sont nombreuses, sûrement 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 saisonnière.

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.

Paysages

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 descend jusqu'au rond-point d'entrée de ville, dans un bassin récepteur des eaux de pluie.

Risques

Plusieurs aléas sont recensés sur le secteur :

- **L'aléa inondation** est présent sur la moitié Est du site, principalement au Sud-Est ;
- L'aléa transport de matières dangereuses également, le long de la RD 559.

La RD559 est classée comme voie bruyante de catégorie 3.

Constat et enjeux :

ATOUTS / FORCES

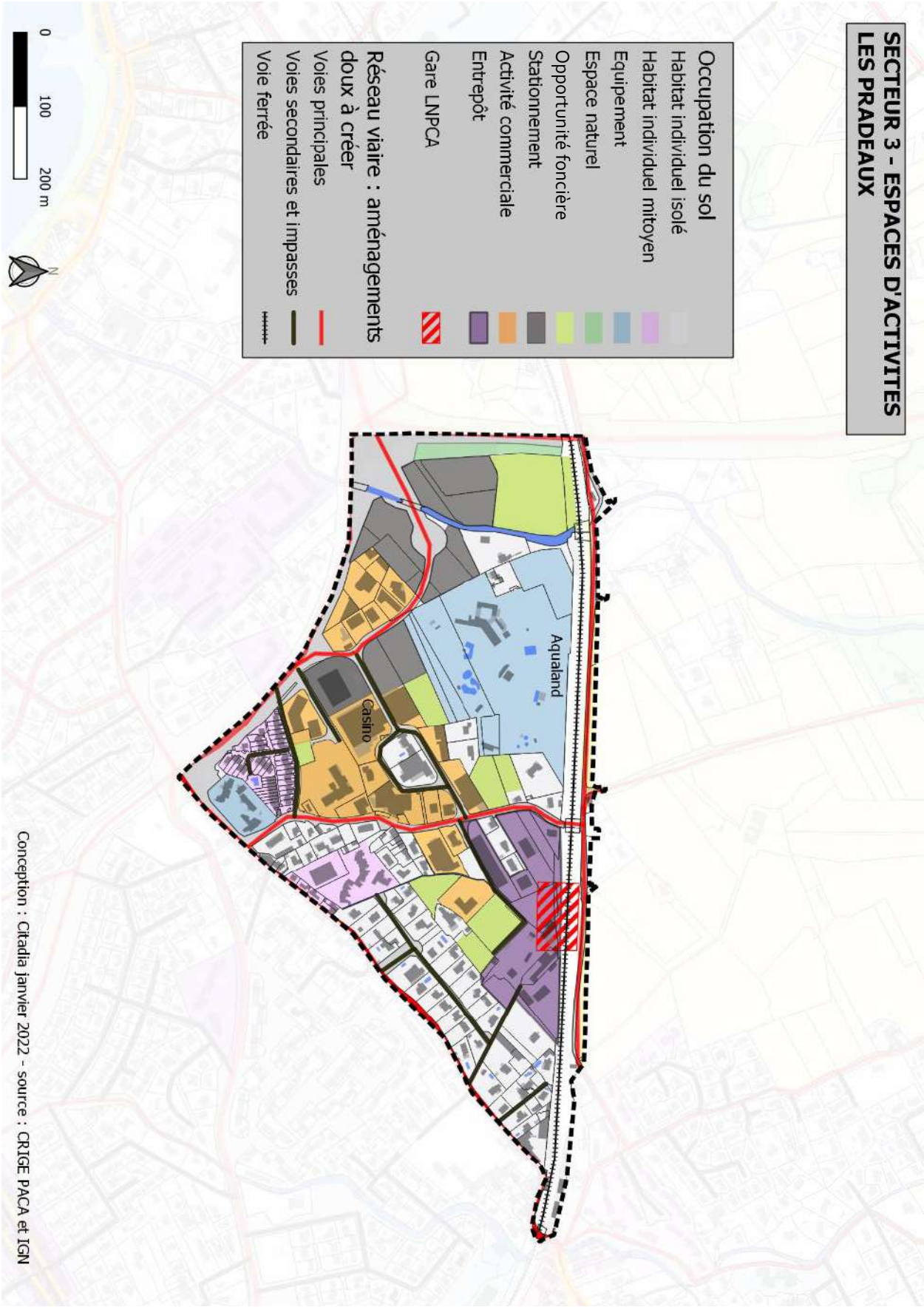
- Une bonne accessibilité depuis l'A 50, le centre-ville et les Lecques ;
- Proximité avec la gare actuelle, puis à la nouvelle gare
- Présence d'un établissement au rayonnement régional ;
- Bonne fréquentation du site ;
- Espaces fonciers mobilisables.

CONTRAINTES / FAIBLESSES

- L'importante emprise foncière d'Aqualand et de sa zone de stationnement ;
- Quelques opportunités foncières,
- 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.

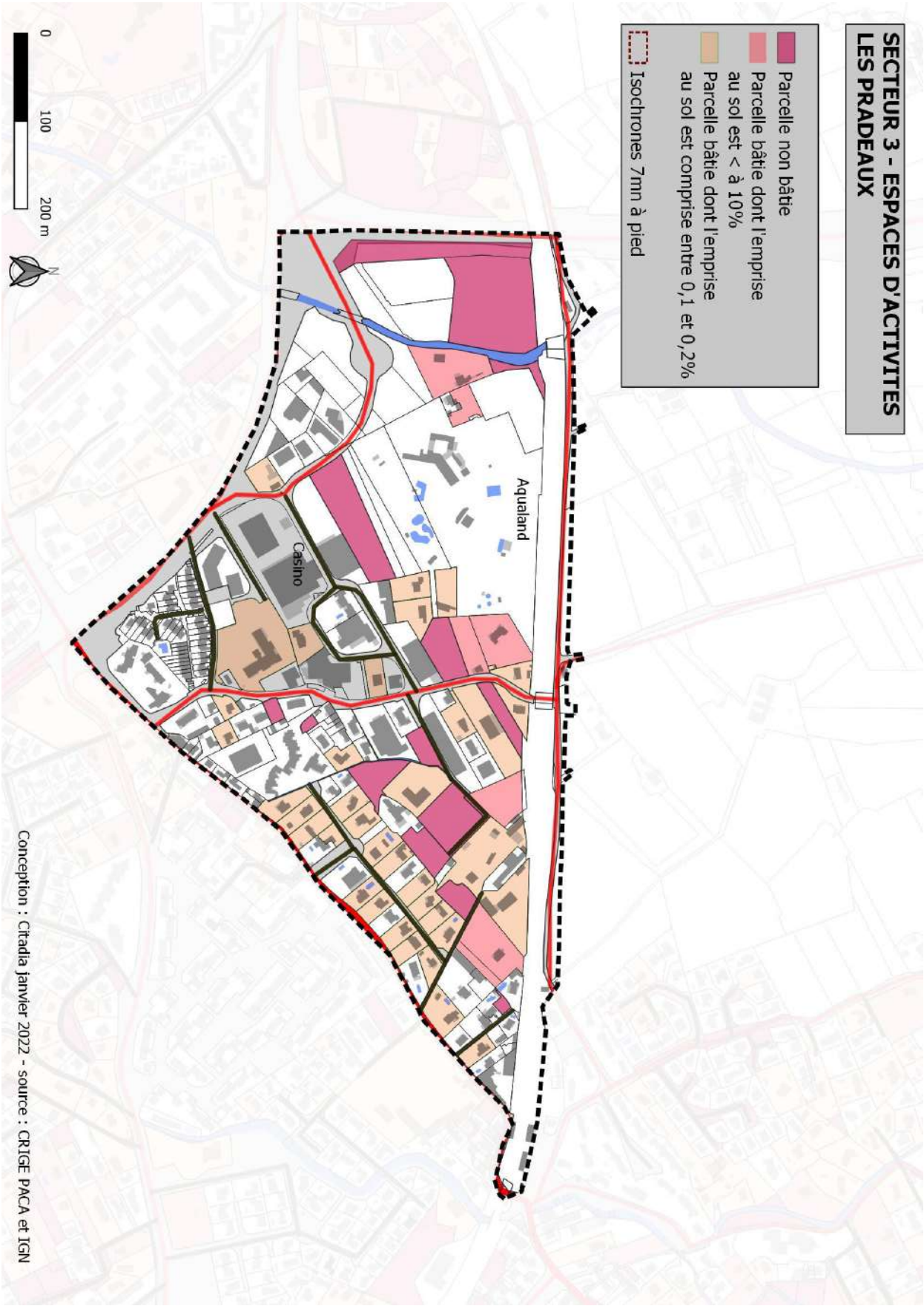
L'enjeu majeur de ce secteur est sa reconnexion avec les espaces périphériques, et le réaménagement de sa partie Est pour un meilleur fonctionnement global. Il s'agit d'améliorer son accessibilité pour tous types de modes (dont les transports en commun et les mobilités douces), notamment vers la gare actuelle, et le futur pôle multimodal de la gare issu du projet LNPCA (phases 1 et 2).

Il s'agit également d'intégrer davantage le secteur dans son environnement paysager et d'en optimiser le foncier afin de créer un pôle dense et fonctionnel autour de la future gare.

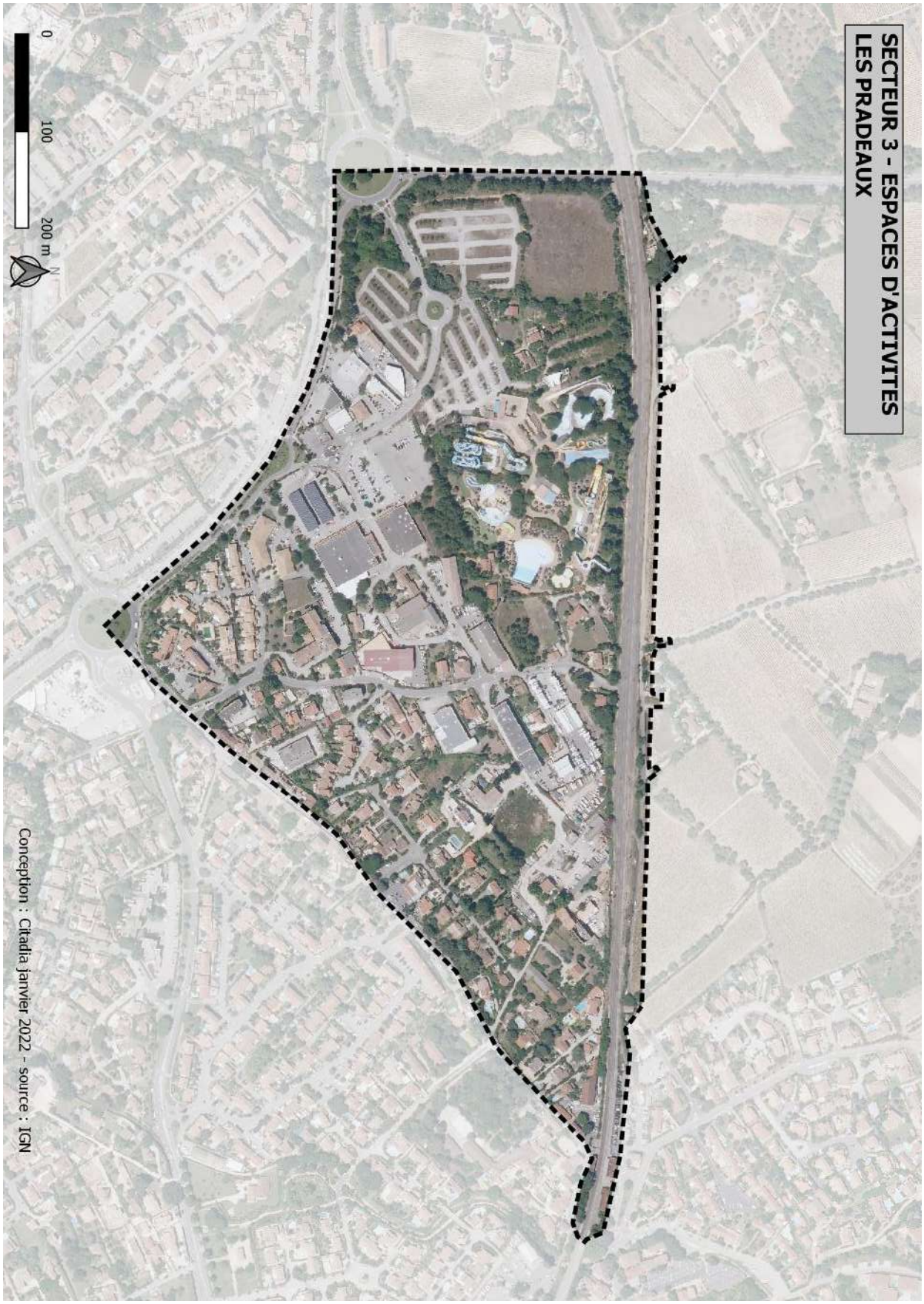


Carte de fonctionnement urbain

Carte de fonctionnement urbain



Carte de l'emprise bâtie au sol



Vue aérienne

2. CAGUELOUP

Typologies bâties-développement urbain

Le quartier de Cagueloup est principalement concerné par des activités d'artisanat, de stockage et d'entrepôt.

L'habitat de type individuel, est faiblement représenté. Son implantation est diffuse sur l'ensemble de la zone, avec présence du lotissement des Eglantines à l'Est.

L'espace est aussi composé de parcelles agricoles réparties sur l'ensemble de la zone, avec des bâtiments qui sont liés aux exploitations.

Fonctionnement urbain

Réseau viaire et déplacements

- L'espace est accessible depuis le Sud par la RD66. A l'intérieur de la zone, les déplacements empruntent des voies secondaires, mais permettant le passage de véhicules de taille importante.

Equipements :

- Aucun équipement spécifique

Stationnement

- Le stationnement est réalisé à la parcelle, que la fonction soit résidentielle ou économique

Espaces publics

- Pas d'espace public

Paysages

- Le paysage global est assez confus, il n'y a pas de lisibilité générale sur cet espace, du fait de la mitoyenneté non planifiée de différents types d'occupation du sol.
- Vues sur les monts collinaires situés au Sud-Est de la tâche urbaine.
- A l'Est, vue sur la plaine agricole

Risques

- Le risque inondation concerne les parcelles bordant le cours d'eau Le Dégouttant à l'Ouest

En termes de nuisances, la RD66 est classée comme voie bruyante de catégorie 1.

Constat et enjeux :

ATOUTS / FORCES

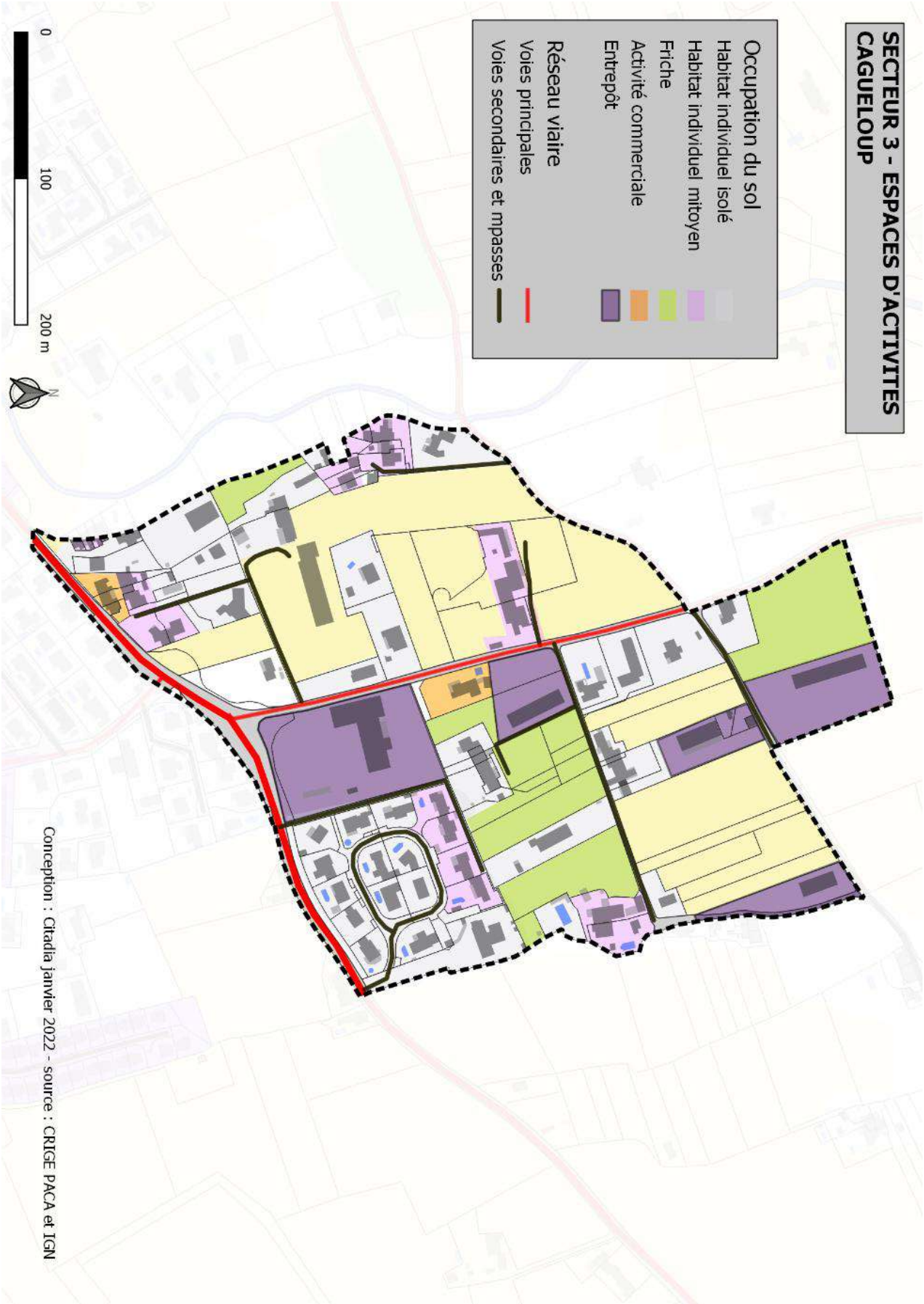
- Une bonne accessibilité depuis l'A 50, une forte proximité au centre-ville élargi ;
- Proximité avec la gare actuelle, et à la nouvelle gare via la RD66
- Espaces fonciers mobilisables.

CONTRAINTES / FAIBLESSES

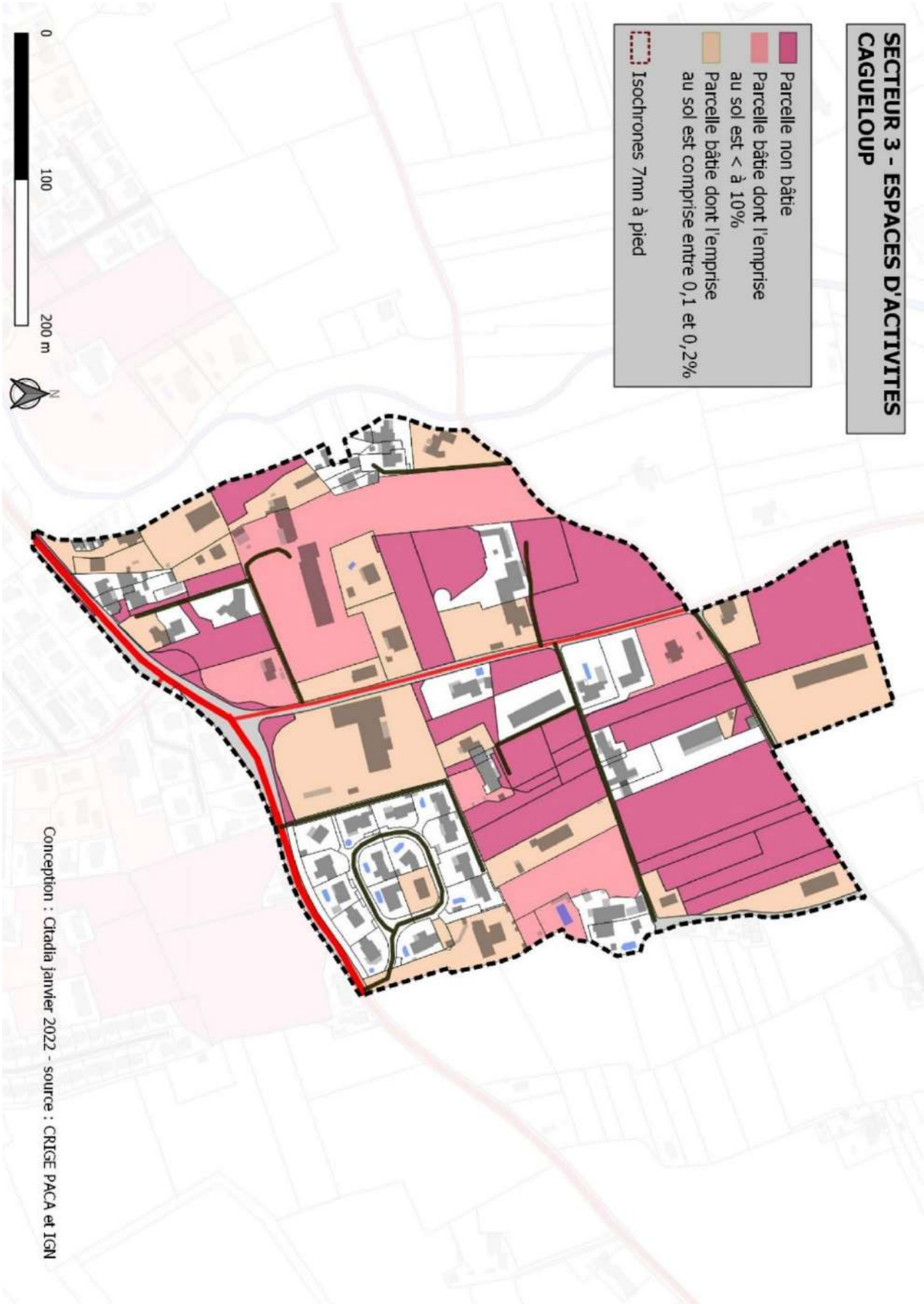
- L'absence de planification de la zone : gaspillage d'espaces ;
- Pauvreté architecturale : bâtiments désuets, non intégrés dans le paysage ;
- La forte représentation de garages et stockages de pièces aux emprises importantes ;

Le site de Cagueloup est un espace peu lisible, où se mêlent sans réflexion globales différentes occupations du sol. Cet espace situé en périphérie de la tâche urbaine offre cependant l'opportunité d'être peu dense, situé à proximité immédiate du centre-ville, et proche de la gare par la RD66.

L'enjeu de ce secteur est d'y apporter une réelle réflexion sur son devenir par des opérations de renouvellement urbain, afin d'éviter la poursuite de son développement aléatoire.



Carte de fonctionnement urbain



Carte de l'emprise bâtie au sol

Vue aérienne

d. LES ESPACES URBANISES LITTORAUX

Les espaces urbanisés littoraux concernent une vaste partie de la tâche urbaine dense. Ils sont constitués de différents quartiers que sont :

- Les Lecques au Nord-Ouest
- La Madrague au Sud
- La ZAC du plan de la Mer à l'Est
- Le quartier du Caylar au centre

Les trois premiers quartiers cités forment chacun une polarité majeure, tandis que le quartier du Caylar est plus résidentiel.

Typologies bâties-développement urbain

Différents types de bâti se côtoient sur ce vaste secteur :

- Du bâti collectif :
    - Dans le centre des Lecques, lieu de peuplement ancien, se trouvent des immeubles collectifs mitoyens allant ponctuellement jusqu'à une hauteur de R+3
    - La résidence Provence Parc à l'Est des Lecques
    - Les immeubles au centre du quartier du plan de la Mer
    - La résidence des Aigues marines dans le quartier de la Madrague
- De l'habitat mitoyen individuel au Sud de la Madrague, et la résidence Les Lavandes au centre du quartier des Lecques
- L'habitat pavillonnaire est fortement représenté. Il est situé de manière diffuse à l'échelle de l'ensemble de la zone, ou parfois constitue la quasi-totalité du bâti comme dans le cas du quartier du Caylar. Dans ces quartiers, on trouve une part importante de résidences secondaires.

Fonctionnement urbain

Réseau viaire et déplacements

- Le réseau primaire, composé des RD1559, RD559, RD66 et RD87, permet de bien desservir l'ensemble des espaces de la zone en véhicules motorisés vers et depuis le centre-ville ou l'extérieur du territoire communal. Seul le quartier de la Madrague est plus isolé. Les voies principales citées drainent les flux vers le centre de la zone, mais ne permettent pas toujours une bonne desserte des lieux périphériques de résidence, assurée par le réseau viaire secondaire. Ainsi, il existe une faible connexion entre les différents secteurs.

Cheminements doux :

- Il existe deux cheminements piétons majeurs au sein de la zone : au bord de la plage et le long de la RD1559
- Le long de la RD559, du rond-point Marro jusqu'au bord de la zone à l'Ouest, prend place une bande cyclable.

Equipements

Les espaces littoraux polarisent les flux, autour des trois espaces majeurs que sont le port des Lecques, le port de la Madrague, et la plage des Lecques jusqu'au quartier du Caylar.

- Economie et tourisme :
    - Les Lecques est le principal pôle de la zone, organisé autour du port et de la plage. Il regroupe divers hôtels (Grand Hôtel Les Lecques, Ibis Budget hôtel, hôtel Chanteplage, etc.), et de

nombreux commerces au bord de la RD66 et de la plage. Présence de l'office de tourisme, Place de l'Appel du 18 juin.
  - La Madrague est le second pôle. Le tourisme y est moins fort, et se concentre dans des résidences construites entre le rivage et la Corniche Varoise. Divers commerces sont situés autour du port, ce sont principalement des restaurants. Le musée gallo-romain du Tauroentum est situé au bord de la route de la Madrague.
  - Le quartier du Caylar est aussi une polarité touristique durant la période estivale, où des restaurants de plage viennent compléter l'offre globale communale.

- Sportif :
  - Au Plan de la Mer : le stade municipal Saulnier, équipement sportif municipal majeur, et le stade de la Falquette

- Education :
  - Située au Nord du Plan de la Mer, l'école primaire Jean de Florette et l'école maternelle Manon des Sources

Stationnement

- Le quartier des Lecques dispose d'une importante offre de stationnement :
  - Les parkings du Vieux Port et du Nouveau Port, ouvrages majeurs aux abords de la Capitainerie
  - Le parking « Lecques 2 » composé de deux ensembles de grandes tailles situés au Sud de la RD559
  - Le parking au centre du secteur au croisement entre l'avenue de la Mer et le Boulevard des Lavandes, de taille moyenne,
  - Le parking « Les Cyclades » situé à l'Est, en bordure de la D559 et du rond-point Marro
  - Le reste de l'offre de stationnement est situé au sein des parcelles

- Madrague :
  - Le parking de Madrague Plage, en épi, est situé au pied de la capitainerie
  - Le parking des Hameaux de la Madrague

- Plan de la Mer
  - Le parking de la Falquette
  - Le parking Pas de Graine
  - Le parking P2 de la Rambla
  - Les parkings en épi bordant la plage
  - Le reste de l'offre est situé au sein des parcelles d'habitat individuel, ou en pied d'immeuble
  - Le parking du « Stade Guion »

- Caylar :
  - Le parking de la plage des Lecques, parking important en épi qui permet l'accès à la plage
  - Le reste de l'offre en stationnement est situé au sein des parcelles des résidences individuelles, ou au pied des immeubles d'habitat collectif

Espaces publics

- Les espaces publics principaux se trouvent à proximité du littoral, aux abords des ports et le long de la plage.

Paysages remarquables

- Depuis le littoral :
  - Vues sur la pointe Grenier et sur le mont du Pigeonnier depuis les espaces littoraux des Lecques et du quartier du Caylar.
  - Vue sur la baie de la Ciotat depuis la Madrague
- La présence de la plage, des ports et des commerces environnants, crée une ambiance de villégiature sur le littoral lors de la période estivale. Les quartiers où se concentrent les résidences secondaires sont alors plus vivants.
- Le paysage au Plan de la Mer est plus urbain et caractéristique de l'urbanisme planifié de ZAC, avec des voies et des perspectives plus importantes

Risques

Les principaux risques rencontrés sur le secteur :

- **L'aléa inondation** par débord des cours d'eau concerne la quasi-totalité de l'espace, sauf l'Ouest du quartier des Lecques, et le quartier de la Madrague.
- **L'aléa faible à la submersion marine,** qui concerne les deux capitaineries et les aménagements littoraux à proximité, et la plage
- **Le risque mouvement de terrain moyen** est présent à la Madrague, au Sud de l'avenue de l'Abbé Dol
- **L'aléa feux de forêts** du quartier de la Madrague jusqu'à la RD87
- Le risque lié au transport des matières dangereuses le long des RD 559, 87 et 1559, et de la voie ferrée.

En termes de nuisances, la RD559 et la RD1559 sont classées comme voies bruyantes de catégorie 3, la RD87 comme catégorie 2, et la RD66 comme catégorie 1.

La voie ferrée est quant à elle classée de catégorie 1.

Constat et enjeux :

ATOUTS / FORCES

- Un lieu de vie agréable qui constitue une polarité touristique, commerciale et de loisirs au sein des pôles des Lecques et de la Madrague, et tout au long du littoral
- Des unités paysagères et morphologiques selon les différents quartiers
- Diverses voies majeures maillant la zone drainant les flux vers le centre de la zone, le centre-ville élargi ou l'extérieur du territoire communal

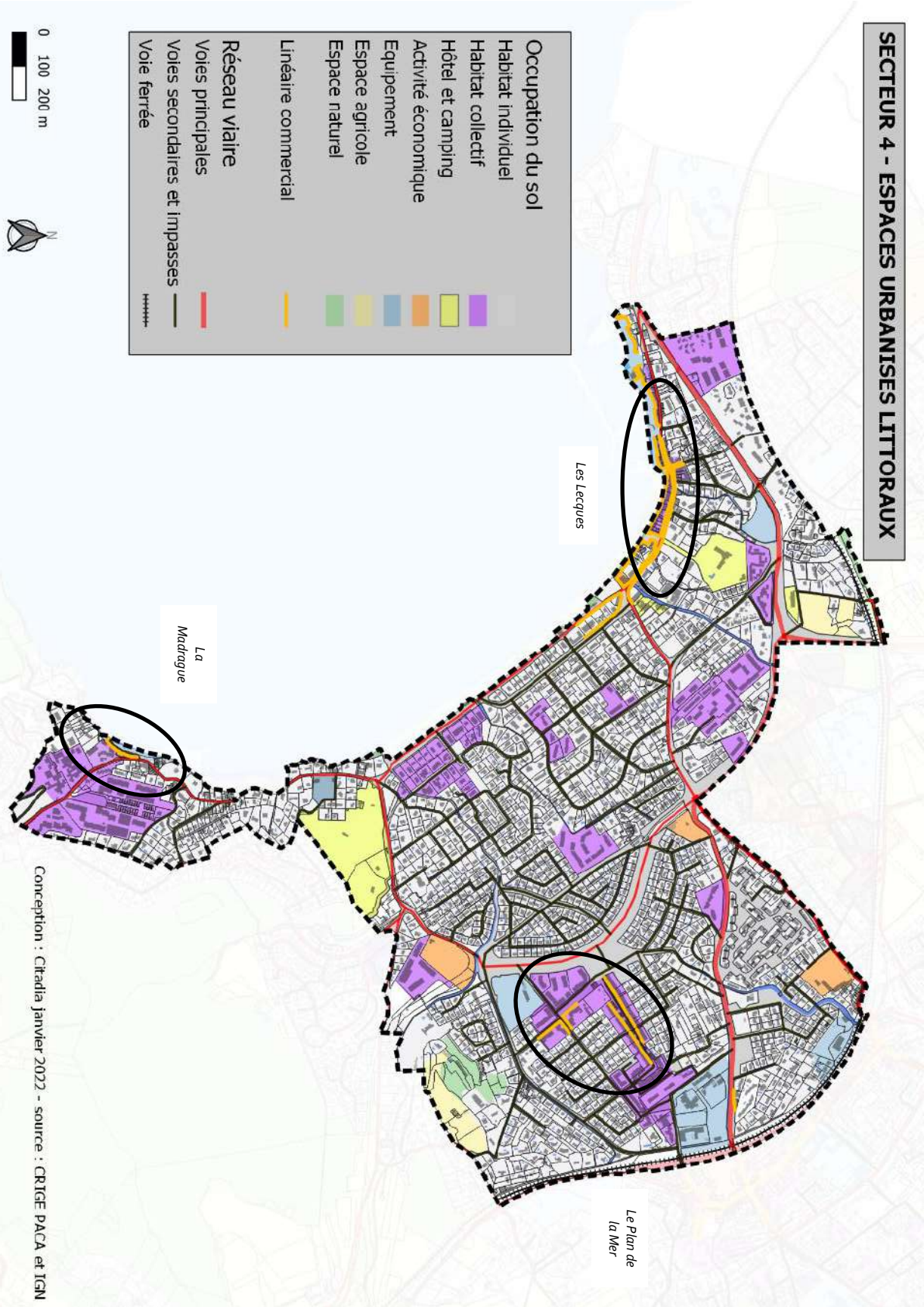
CONTRAINTES / FAIBLESSES

- De faibles connexions entre les différents quartiers
- Présence de l'aléa inondation sur la quasi-totalité du secteur
- De très rares aménagements dédiés aux mobilités douces

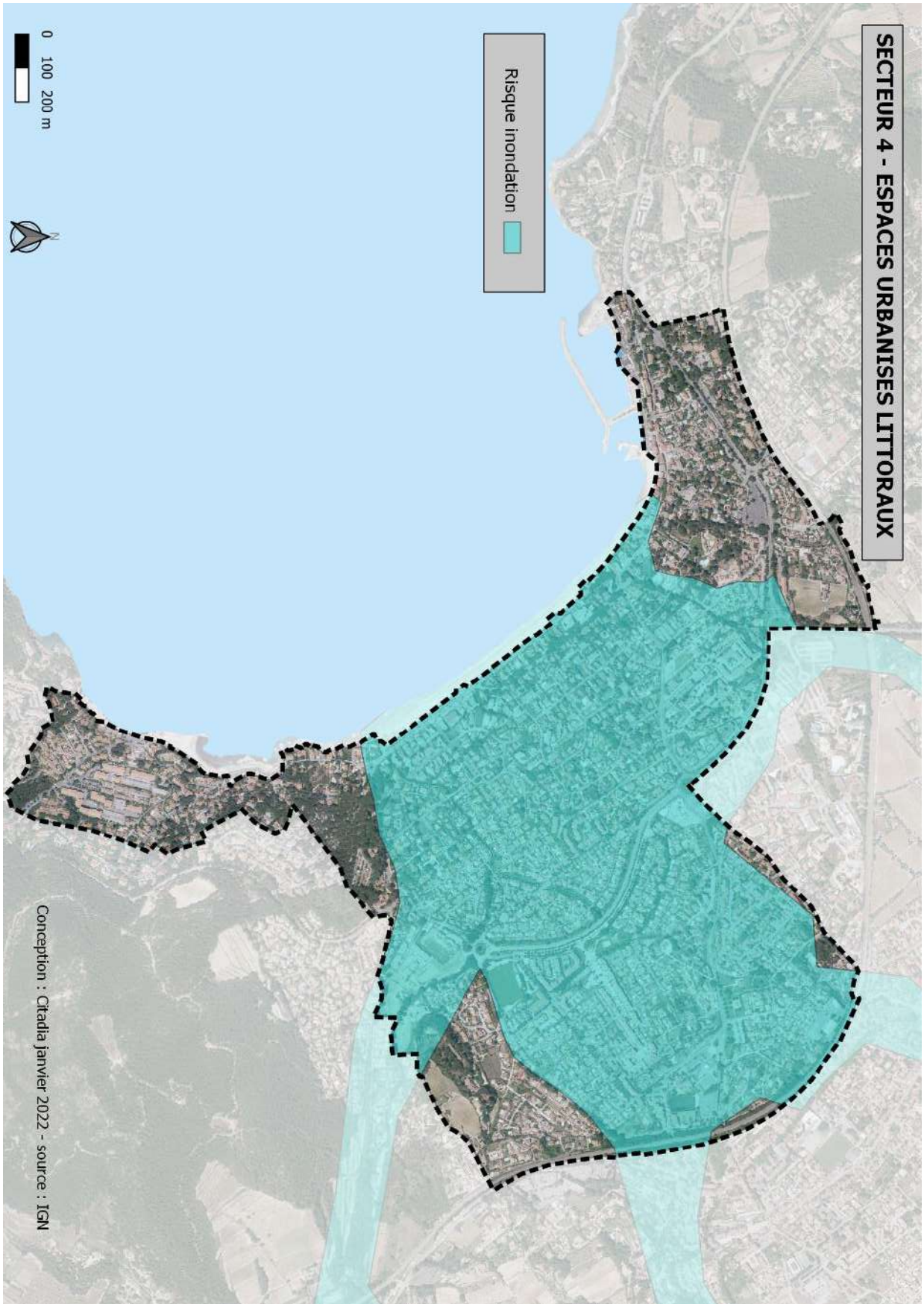
Les espaces urbanisés littoraux représentent une vaste partie du territoire communal, organisés selon 3 polarités majeures. Ces espaces offrent un cadre de vie privilégié du fait de la proximité aux paysages de mer, aux activités commerciales et de loisirs de bord de plage. Ces éléments expliquent notamment la présence d'une part importante de l'offre touristique communale, et de résidences secondaires.

L'enjeu majeur des espaces urbanisés littoraux est de préserver leur cadre de vie privilégié de la densification. De plus les trois polarités que sont le centre des quartiers des Lecques, de la Madrague et du Plan de la Mer offrent déjà une densité importante du fait de la présence d'immeubles collectifs. Les espaces pavillonnaires disposent d'une identité paysagère à préserver. De plus, une très grande partie de l'espace central est fortement soumise au risque inondation, que la densification viendrait accentuer.

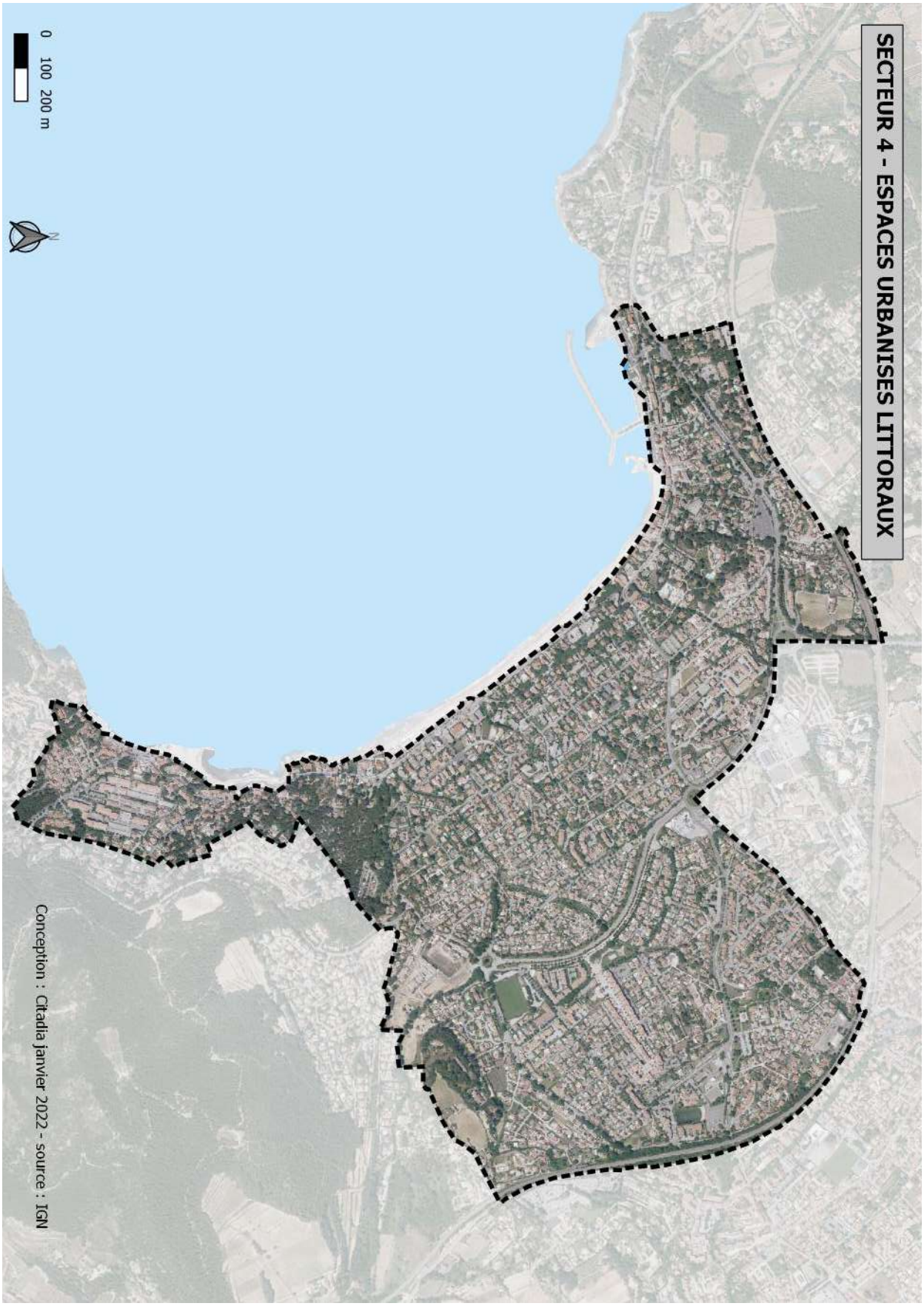
Un second enjeu important de ce secteur est de permettre une meilleure connexion entre les différents pôles en présence ainsi qu'avec le reste de la ville via les mobilités douces. Les voies majeures sont de taille importante et offrent la possibilité de réaliser ces aménagements.



Carte de fonctionnement urbain



Risque inondation sur le secteur



Vue aérienne

Vue aérienne 3D de l'espace des Lecques

Vue aérienne 3D de l'espace de la Madrague

Vue aérienne 3D de l'espace du Plan de la Mer

Vue aérienne 3D de l'espace central du littoral

III. ETUDE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Il s'agit dans cette partie de qualifier le potentiel de densification et de mutation des parcelles bâties selon diverses variables quantitatives et qualitatives. L'observation est réalisée au sein des zones U et AU. La densification correspond à la possibilité de gagner en surface bâtie en emprise au sol, alors qu'une mutation revient à faire évoluer le bâti en hauteur.

Dans un premier temps, les données correspondent à l'étude liée aux variables spatiales, soit horizontales :

- Capacités foncières résiduelles ;
- Emprise au sol libre à la parcelle ;
- Emprise au sol résiduelle au regard de l'emprise au sol réglementaire ;
- Potentiel de densification au regard de l'emprise réglementaire.

Dans un second temps, les données relèvent d'une description verticale du bâti :

- Niveau de bâti existant ;
- Bâti de 2 étages ou moins pouvant être augmenté au regard du PLU en vigueur ;
- Bâti de 2 étages ou moins inferieur au niveau des bâtis voisins.

1. ETUDE SELON LES VARIABLES LIEES A L'EMPRISE AU SOL

a. CAPACITES FONCIERES RESIDUELLES

La capacité foncière résiduelle issue du PLU en vigueur correspond au foncier mobilisable au regard des règles actuelles. Deux typologies sont identifiées :

- Foncier libre : il s'agit soit d'une parcelle unique, soit d'une sous-division parcellaire, ou d'un tènement foncier (plusieurs parcelles composant une même unité foncière). La parcelle est qualifiée de "dent creuse" lorsqu'elle est comprise au sein de l'enveloppe urbaine et non en extension du bâti ;
- Foncier densifiable : foncier partiellement bâti dans lequel une division foncière pourrait être envisagée.

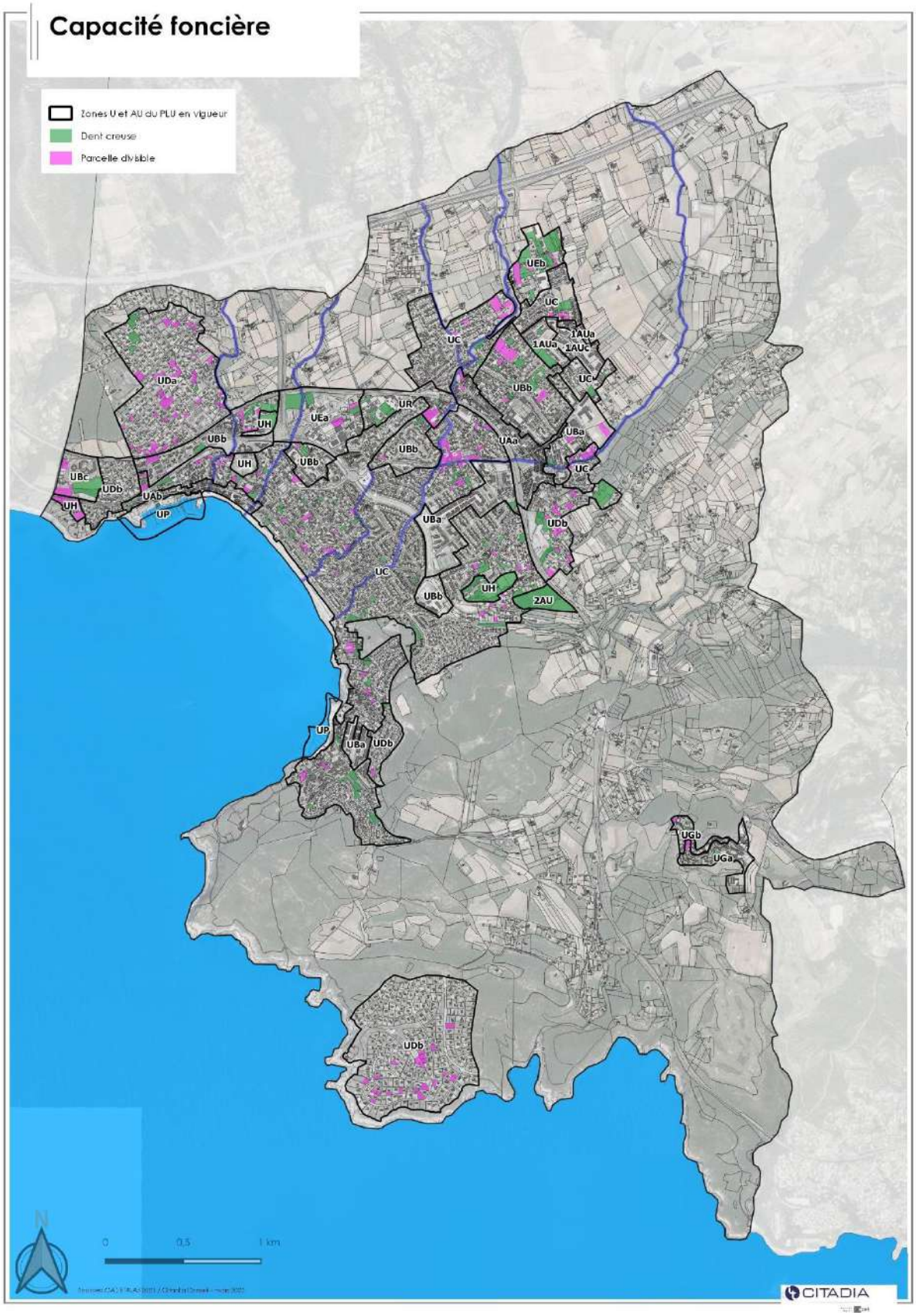
Méthode :

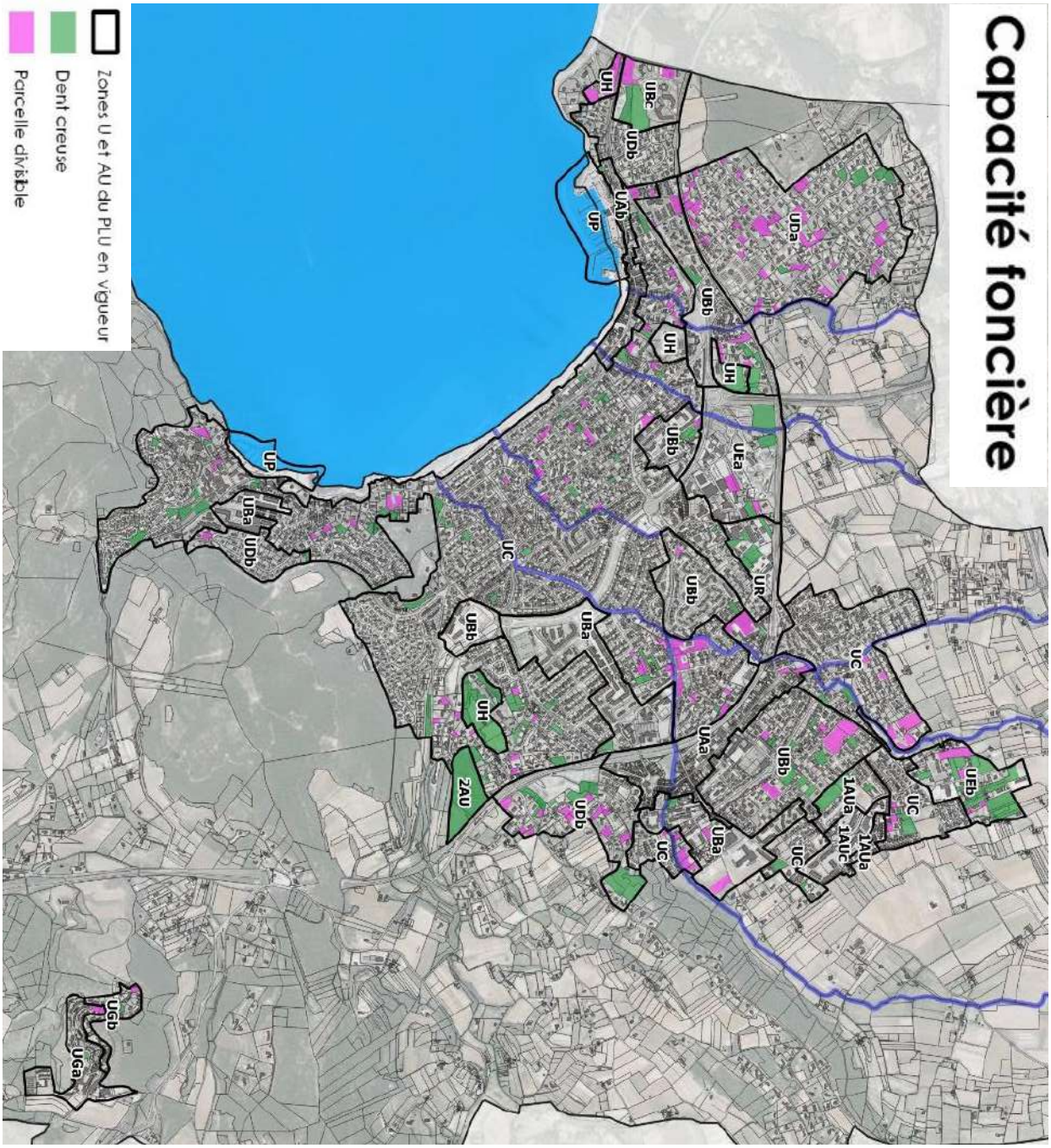
La présente méthode utilisée pour définir les capacités foncières résiduelles consiste en un repérage, par photo-interprétation, des espaces potentiellement libres et constructibles des zones U et AU, desquels sont soustraits les espaces concernés par des emplacements réservés, les zones non constructibles au titre des risques et les espaces boisés classés (EBC) notamment. Sont également pris en compte les sites potentiels de renouvellement urbain (habitat, équipement, économie).

Les zones prospectées sont les zones actuellement constructibles ou potentiellement urbanisables. La capacité foncière résiduelle totale du PLU en vigueur est estimée à 53,05 hectares. Les parcelles identifiées sont réparties de manière diffuse à l'échelle de la tâche urbaine. Les parcelles de foncier libre les plus importantes sont situées majoritairement en extension de la tâche urbaine (exemple de la zone d'activités de Cagueloup qui correspond à la zone UEb du PLU au Nord de la commune).

Toutefois, ce potentiel foncier est à minorer. Certaines parcelles réglementairement considérées comme constructibles au titre du PLU sont soumises à différentes contraintes (liées aux risques ou au relief) qui limitent toute urbanisation ou en réduise fortement l'intérêt.

Type	Dent creuse	Parcelle divisible	Total
1AUa	1,07		1,07
1AUc			0,00
2AU	3,97		3,97
UAa	0,02	0,21	0,23
UAb	0,15		0,15
UBa	0,33	0,51	0,85
UBb	2,67	2,32	4,99
UBc	1,73	0,80	2,53
UC	7,18	6,89	14,07
UDa	0,94	3,73	4,67
UDb	2,76	3,63	6,39
UEa	1,61	0,44	2,05
UEb	3,52	0,77	4,29
UGa	0,18	0,16	0,35
UGb	0,04	0,10	0,14
UH	4,48	0,95	5,43
UP			0,00
UR	0,99	0,90	1,89
Total (ha)	31,64	21,42	53,05


Capacité foncière
Zones U et AU du PLU en vigueur
Dent creuse
Parcelle divisible
UEb
UC
1AUa
1AUc
UDa
UBb
UR
UEa
UH
UAa
UBa
UBc
UDb
UAb
UP
2AU
UGb
UGa
0
0,5
1 km
CITADIA


Capacité foncière
Zones U et AU du PLU en vigueur
Dent creuse
Parcelle divisible
UH
UBc
UDb
UAb
UP
UDa
UBb
UEa
UR
UC
UBa
UAa
UEb
1AUa
1AUc
2AU
UGb
UGa

b. EMPRISE AU SOL LIBRE A LA PARCELLE

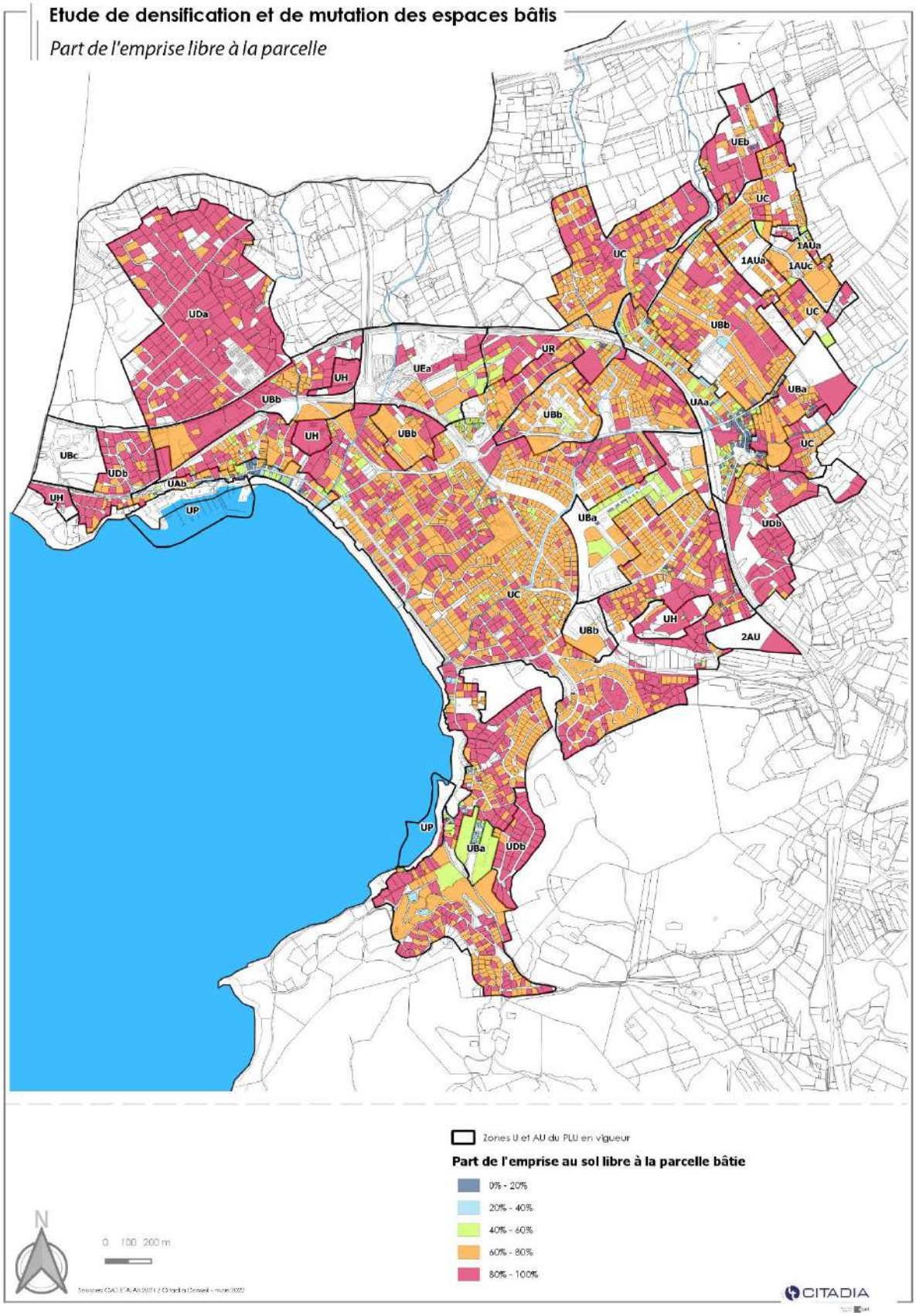
L'emprise au sol libre à la parcelle correspond au rapport entre la superficie de la parcelle et l'emprise vide de bâti, en pourcentage. Cette donnée permet de comparer des densités exprimées au regard du parcellaires et d'affecter des comparaisons intra communales entre différents espaces. L'identification des parcelles ne tient pas compte des nombreuses contraintes réglementaires, environnementales et techniques.

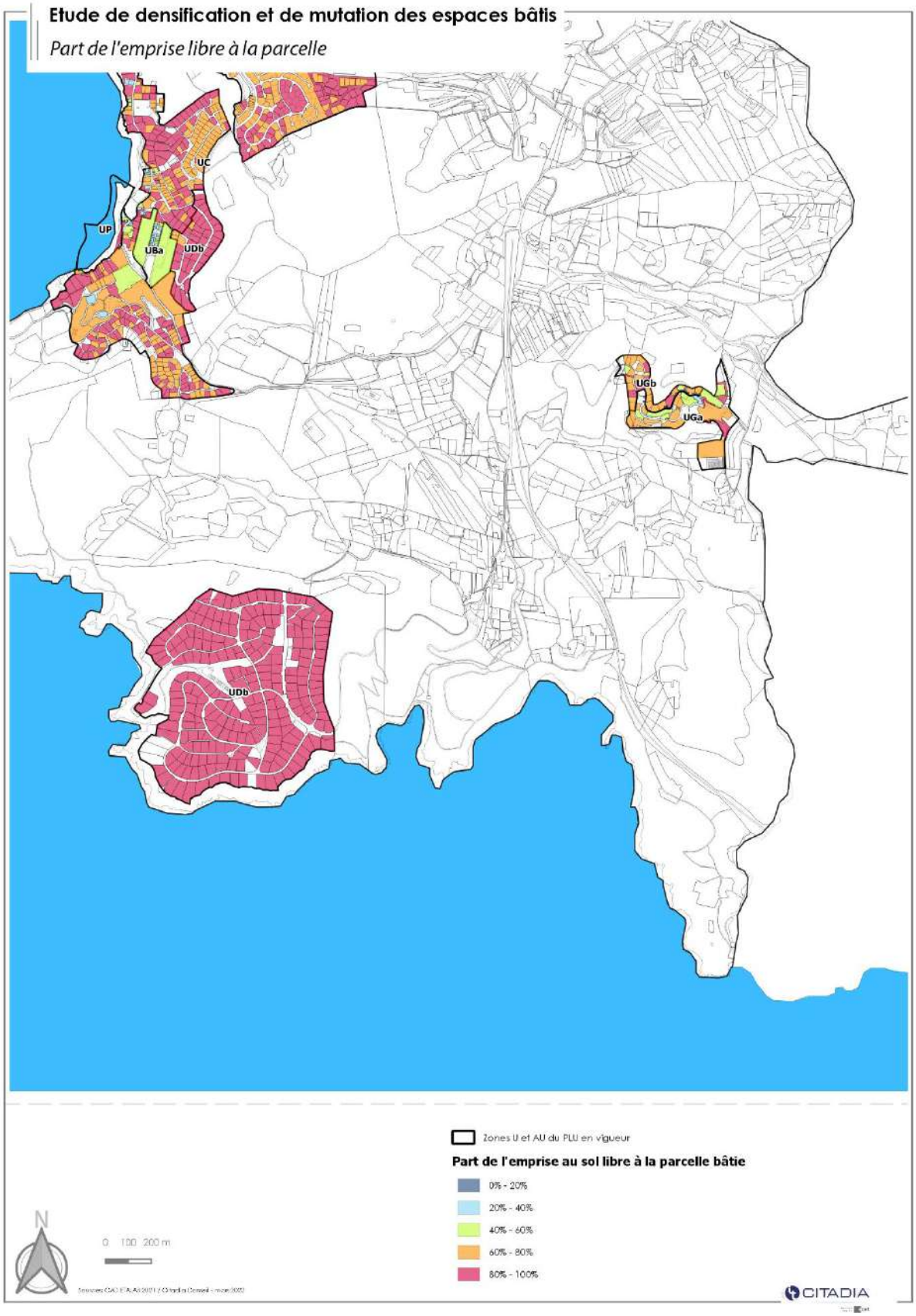
Description et répartition du phénomène à l'échelle communale :

L'emprise au sol libre à la parcelle varie très fortement à l'échelle de la tâche urbaine, allant de 0 à 100%. Cependant la majeure partie des parcelles ont une emprise au sol libre très importante (de 80% à 100%) ou moyennement importante (de 60% à 80%).

Ce sont principalement des lotissements, bien que concernant aussi des immeubles, du fait d'espaces verts au sein de résidences comme pour les nouvelles constructions du quartier de la Miolane. Les parcelles avec une part de l'emprise au sol libre moyenne (de 40% à 60%) correspondent globalement à des immeubles (Plan de la Mer, centre-ancien) ou à des bâtiments d'activités économiques (secteur des Pradeaux).

Les parcelles correspondant aux emprises au sol libre les moins importantes sont presque exclusivement situées dans les lieux d'urbanisation les plus anciennes, soit le centre-ancien et le quartier des Lecques.


Etude de densification et de mutation des espaces bâtis
Part de l'emprise libre à la parcelle
UEb
UC
1AUa
1AUc
UC
UC
UBb
UDa
UR
UH
UEa
UBb
UBa
UAa
UBb
UH
UBb
UC
UBc
UDb
UAb
UH
UP
UBa
UDb
UC
UH
UBb
2AU
UP
UBa
UDb
Zones U et AU du PLU en vigueur
Part de l'emprise au sol libre à la parcelle bâtie
0% - 20%
20% - 40%
40% - 60%
60% - 80%
80% - 100%
N
0 100 200 m
CITADIA


Etude de densification et de mutation des espaces bâtis
Part de l'emprise libre à la parcelle
UC
UP
UBa
UDb
UGb
UGa
UDb
Zones U et AU du PLU en vigueur
Part de l'emprise au sol libre à la parcelle bâtie
0% - 20%
20% - 40%
40% - 60%
60% - 80%
80% - 100%
N
0 100 200 m
CITADIA

c. EMPRISE AU SOL RESIDUELLE AU REGARD DE L'EMPRISE AU SOL REGLEMENTAIRE

Le coefficient d'emprise au sol résiduelle correspond à la surface sur laquelle il est encore possible de construire du bâti, au regard du bâti déjà présent sur la parcelle, et du règlement. Par exemple, une parcelle bâtie à 10%, et pouvant l'être jusqu'à 30% au total, aura un coefficient de 0,2. Il ne s'agit pas de multiplier le bâti par 0,2 mais de voir de combien peut être augmenté l'espace bâti par rapport à la parcelle entière.

Ce phénomène varie fortement à l'échelle de la tâche urbaine en fonction du bâti et des règles en vigueur, correspondant aux choix de la municipalité pour l'urbanisation de son territoire, et s'adaptant à la typologie urbaine des différents espaces.

La majeure partie des parcelles de la tâche urbaine disposent d'un coefficient d'emprise au sol résiduelle de faible emprise, soit compris entre 0 et 0,4. Dans le cas de certaines parcelles, ce coefficient est nul (emprise réglementaire déjà atteinte, voire dépassée).

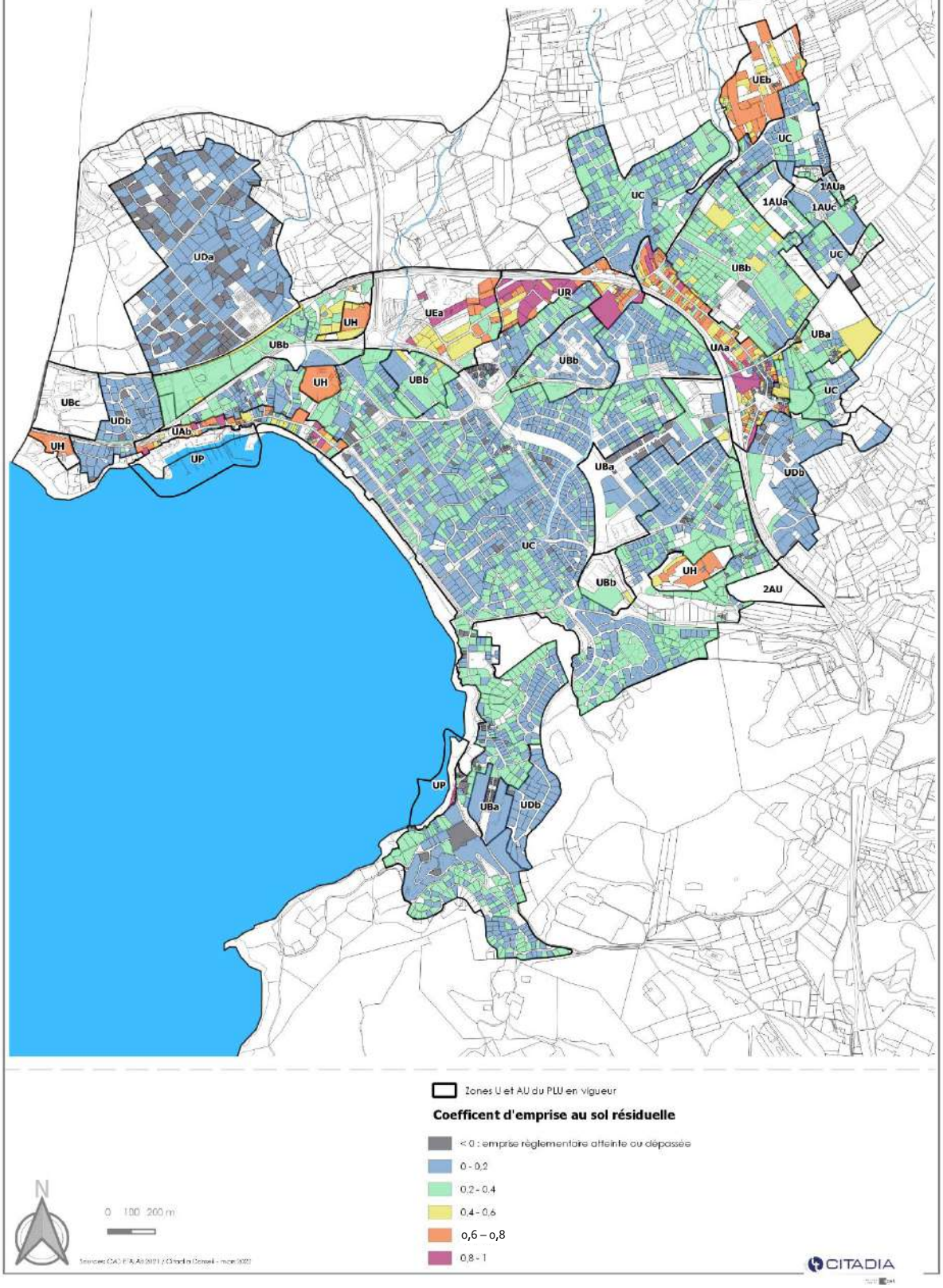
Ces parcelles sont réparties à l'échelle de l'ensemble de la commune et correspondent pour beaucoup aux parcelles disposant d'une emprise au sol libre importante. Cela est caractéristique d'espaces de lotissements, où les règles en vigueur permettent de préserver la typologie de bâti et le cadre de vie existants, en limitant la densification.

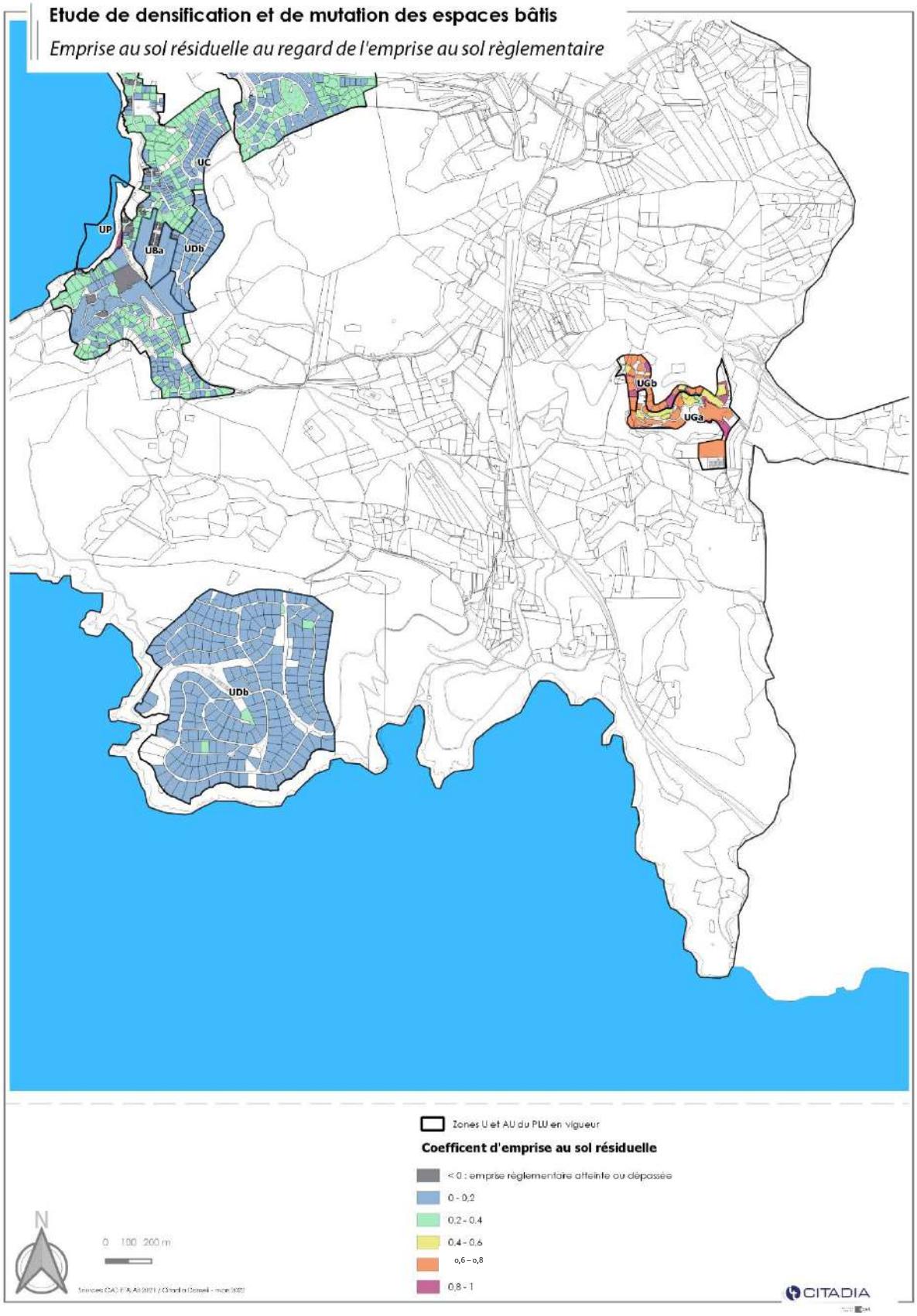
Les zones où le coefficient d'emprise au sol résiduel est moyen jusqu'à important, correspondent aux règles d'urbanisme répondant à des logiques propres à chaque secteur en question :

- Les zones UAa et UAb correspondant aux secteurs de typologie de centre-ancien,
- Les zones UEa et UR du secteur des Pradeaux,
- La zone UEb de la zone d'activité de Cagueloup, espace offrant des opportunités foncières importantes,
- Les zones UH et la possibilité d'augmenter les capacités hôtelières,

Etude de densification et de mutation des espaces bâtis

Emprise au sol résiduelle au regard de l'emprise au sol règlementaire



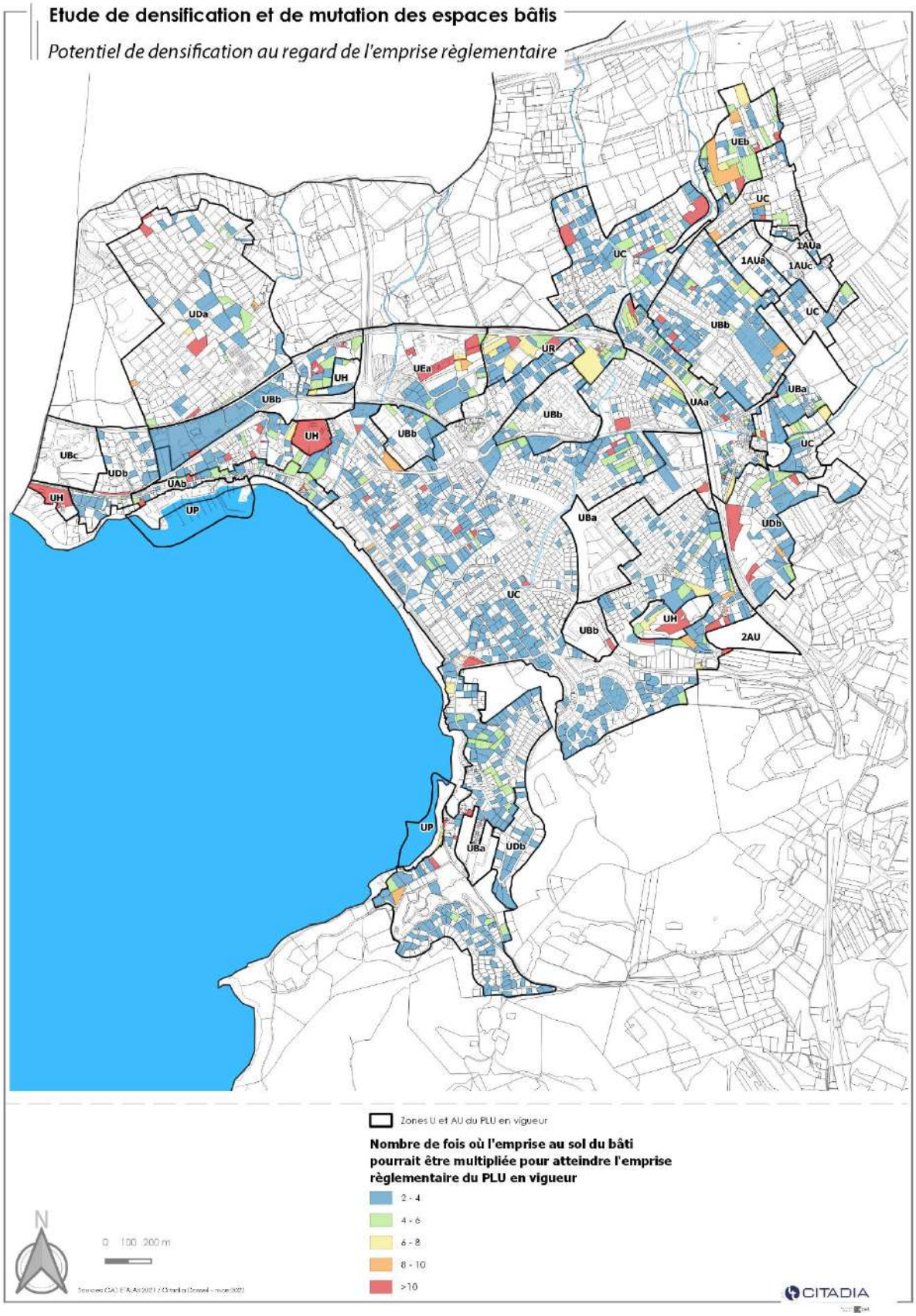

Etude de densification et de mutation des espaces bâtis
Emprise au sol résiduelle au regard de l'emprise au sol règlementaire
UC
UP
UBa
UDb
UGb
UGa
UDb
Zones U et AU du PLU en vigueur
Coefficent d'emprise au sol résiduelle
< 0 : emprise règlementaire atteinte ou dépassée
0 - 0,2
0,2 - 0,4
0,4 - 0,6
0,6 – 0,8
0,8 - 1
N
0 100 200 m
CITADIA

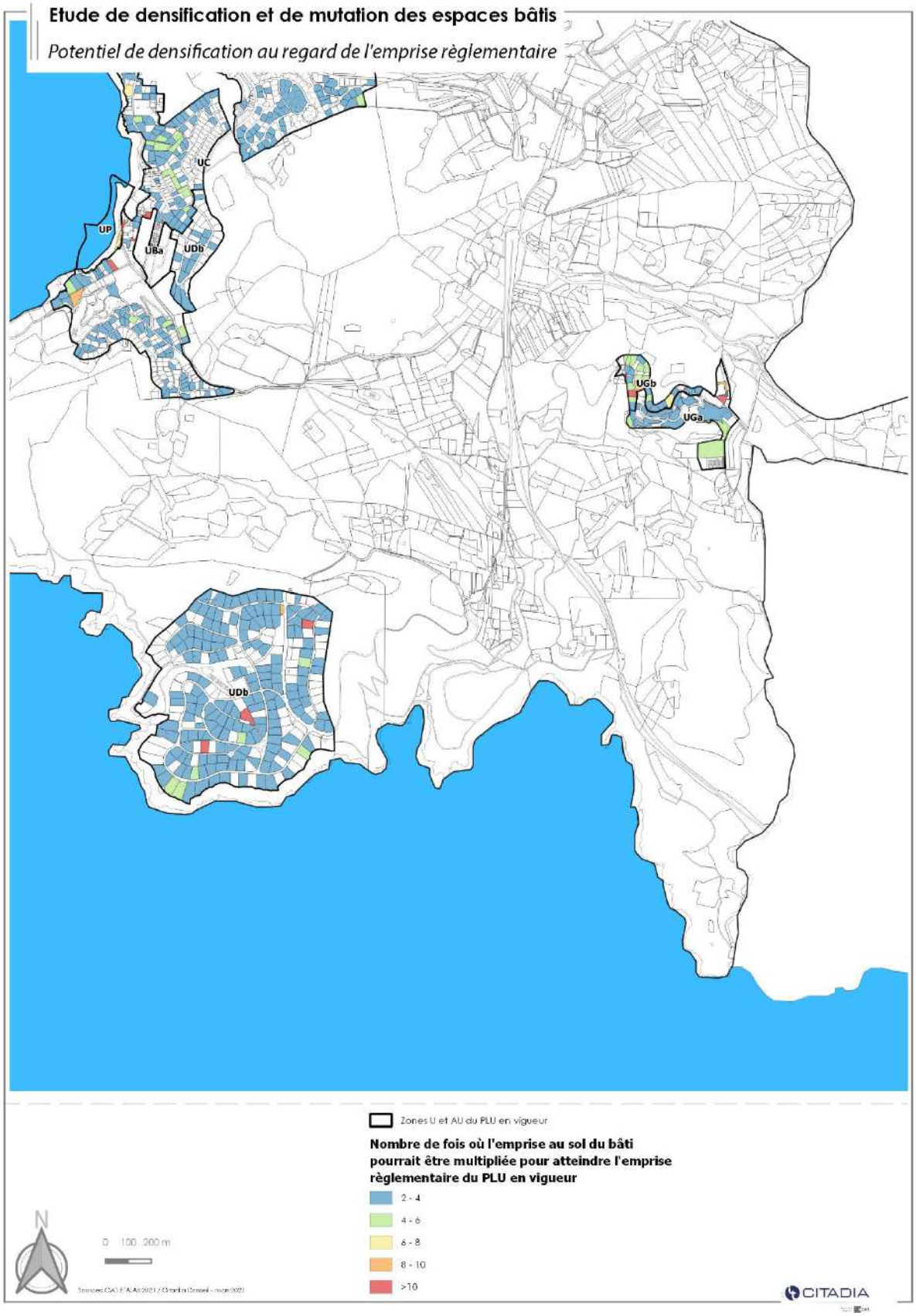
d. POTENTIEL DE DENSIFICATION AU REGARD DE L'EMPRISE REGLEMENTAIRE

Le potentiel de densification au regard de l'emprise réglementaire correspond au nombre de fois où l'emprise au sol du bâti pourrait être multipliée pour atteindre l'emprise réglementaire maximale du PLU en vigueur. Cette variable met en avant des parcelles où le bâti est de petite taille, et peut être multiplié au moins par 2.

A l'échelle de la commune, la majeure partie des parcelles ne possède pas une emprise bâtie qui peut être multipliée au moins par 2. Cette donnée met en avant une certaine maximisation de l'emprise au sol réglementaire disponible à la parcelle par les propriétaires du foncier.

Mais il existe cependant une importante quantité de parcelles dont l'emprise bâtie peut être multipliée. Les parcelles dont l'emprise bâtie peut-être multipliée de 2 à 4 fois sont majoritaires, et sont réparties de manière diffuse sur la commune. Les parcelles offrant les plus grandes possibilités de multiplication de l'emprise bâtie sont situées en zone UH, dans le secteur des Pradeaux ou de Cagueloup.


Etude de densification et de mutation des espaces bâtis
Potentiel de densification au regard de l'emprise règlementaire
UEb
UC
1AUa
1AUc
UDa
UBb
UR
UEa
UH
UBa
UAa
UBc
UDb
UAb
UP
2AU
Zones U et AU du PLU en vigueur
Nombre de fois où l'emprise au sol du bâti pourrait être multipliée pour atteindre l'emprise règlementaire du PLU en vigueur
2 - 4
4 - 6
6 - 8
8 - 10
>10
N
0 100 200 m
CITADIA


Etude de densification et de mutation des espaces bâtis
Potentiel de densification au regard de l'emprise règlementaire
UC
UP
UBa
UDb
UGb
UGa
UDb
Zones U et AU du PLU en vigueur
Nombre de fois où l'emprise au sol du bâti pourrait être multipliée pour atteindre l'emprise règlementaire du PLU en vigueur
2 - 4
4 - 6
6 - 8
8 - 10
>10
N
0 100 200 m
CITADIA

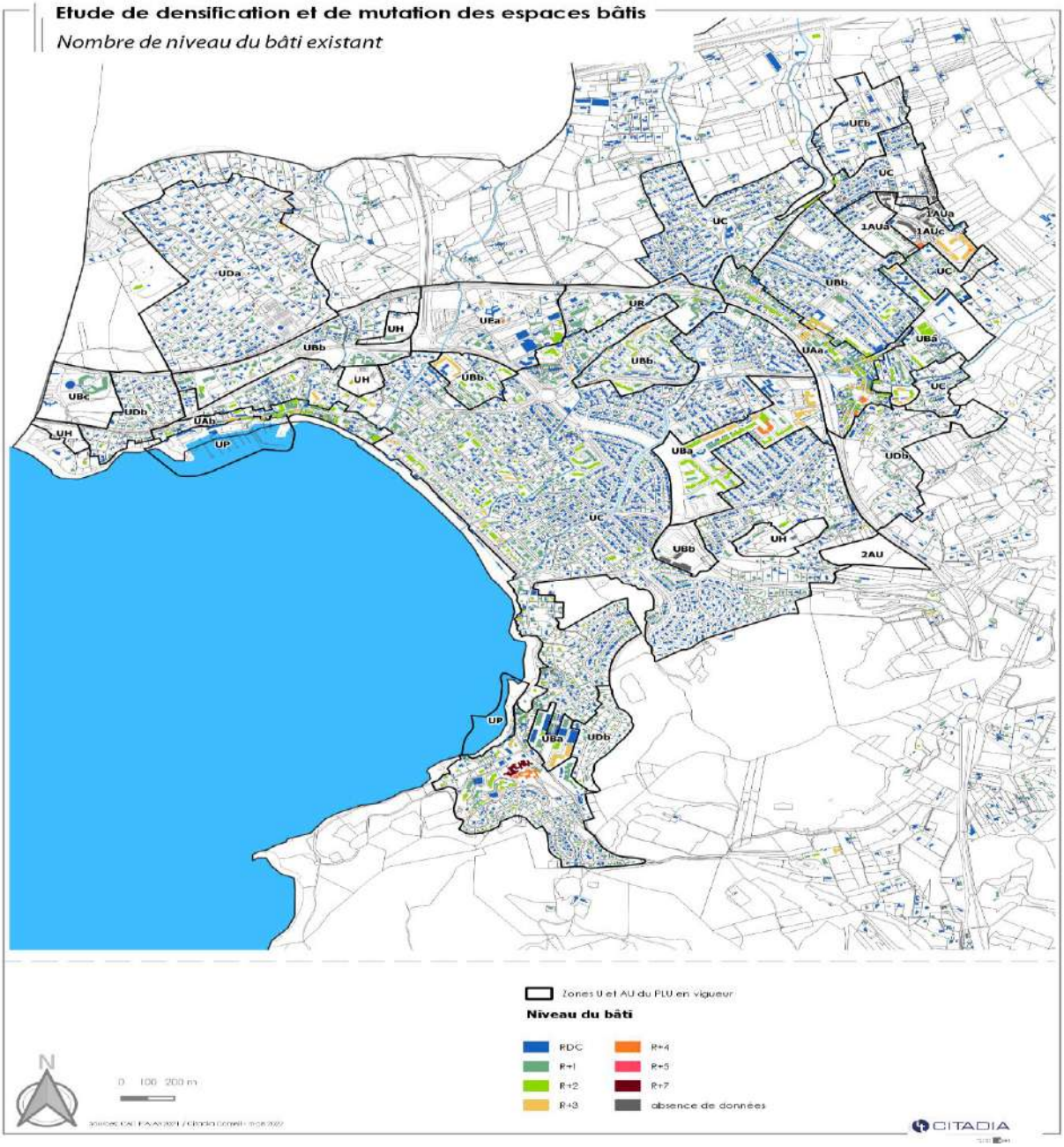
2. ETUDE SELON LES DONNEES VERTICALES DU BATI

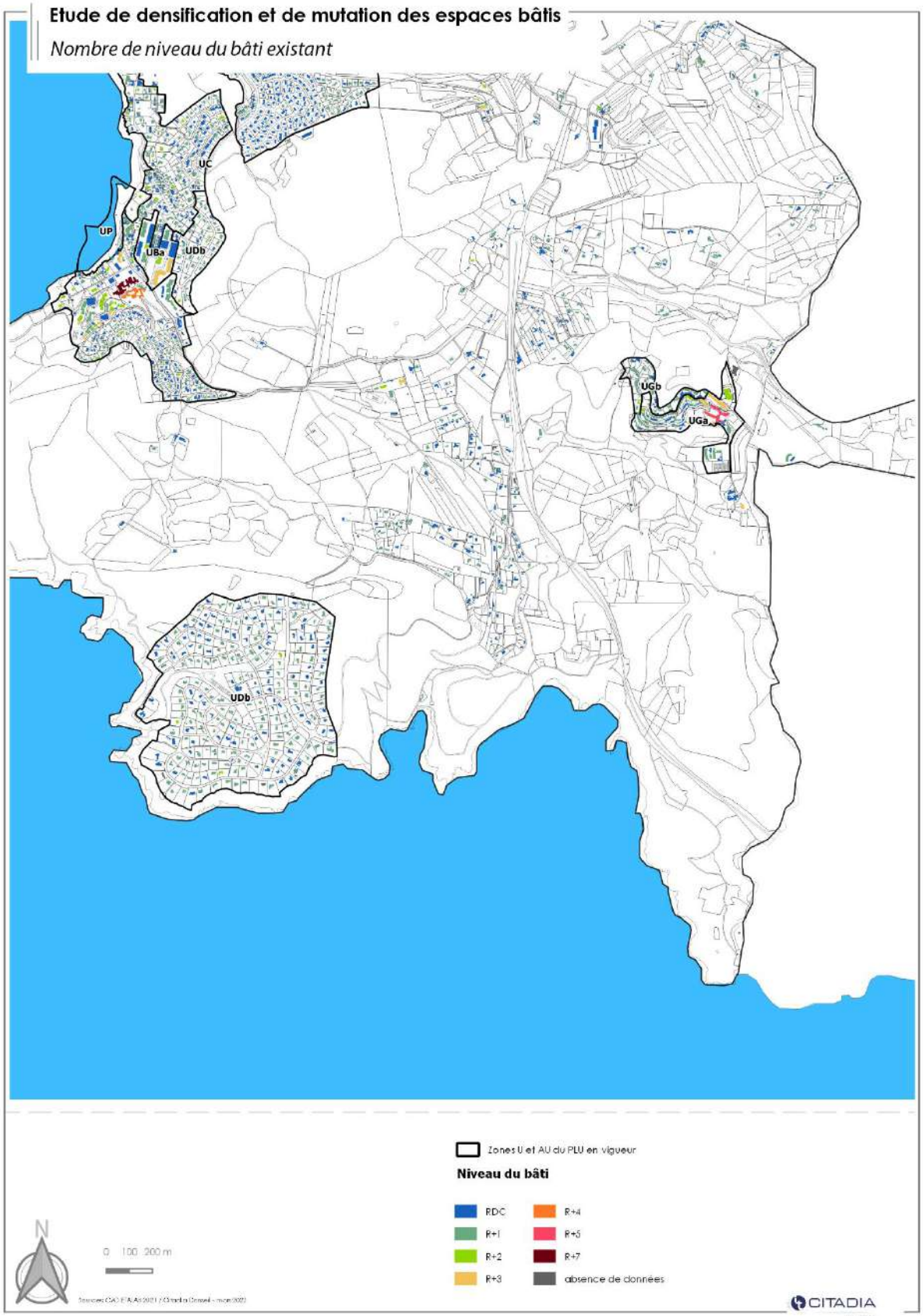
a. NIVEAU DE BATI EXISTANT

L'étude du niveau de bâti existant sur la commune permet de mettre en avant les typologies de bâti sur la commune. Du fait de la spatialisation du bâti à la parcelle, cela donne des éléments de caractérisation du paysage des différents lieux de la tâche urbaine. Cependant, la hauteur du bâti n'est pas prise en compte dans ce phénomène, et donc être très différente pour un même niveau de bâti.

La majeure partie du bâti dispose d'un niveau équivalent à du rez-de-chaussée, ou à du R+1. Ces niveaux sont caractéristiques de lotissements, mais ils peuvent aussi correspondre à d'autres types de bâti, comme des entrepôts au sein de la zone des Pradeaux.

Le bâti de plus haut niveau, allant de R+2 jusqu'à R+5, voire R+7 (cas d'une résidence du quartier de la Madrague), correspond à des immeubles anciens situés dans le centre et au quartier des Lecques, ou à des immeubles plus récents comme au Plan de la Mer ou à la Miolane, ainsi qu'à certains des pavillons situés au niveau des espaces proches de la mer.

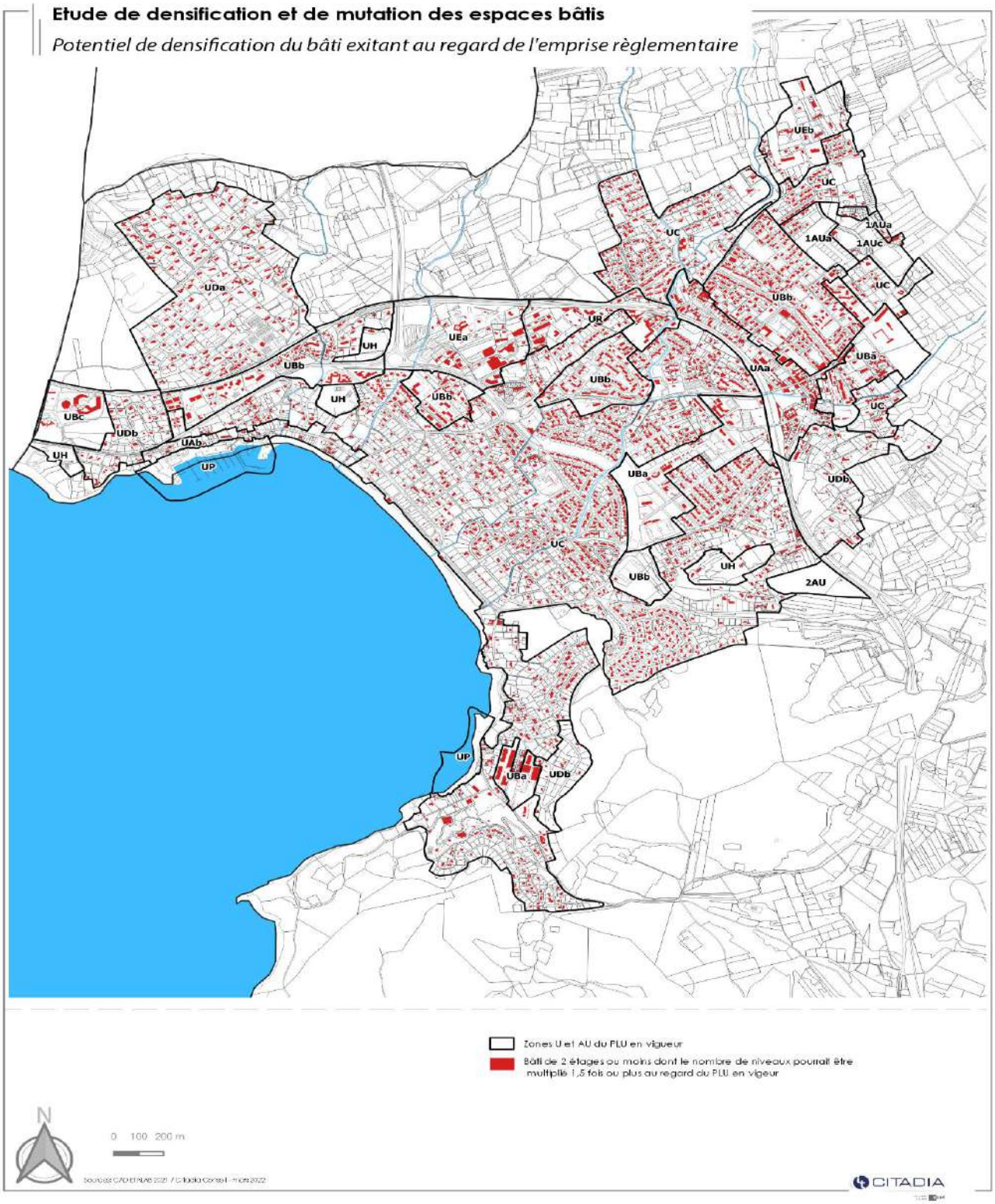


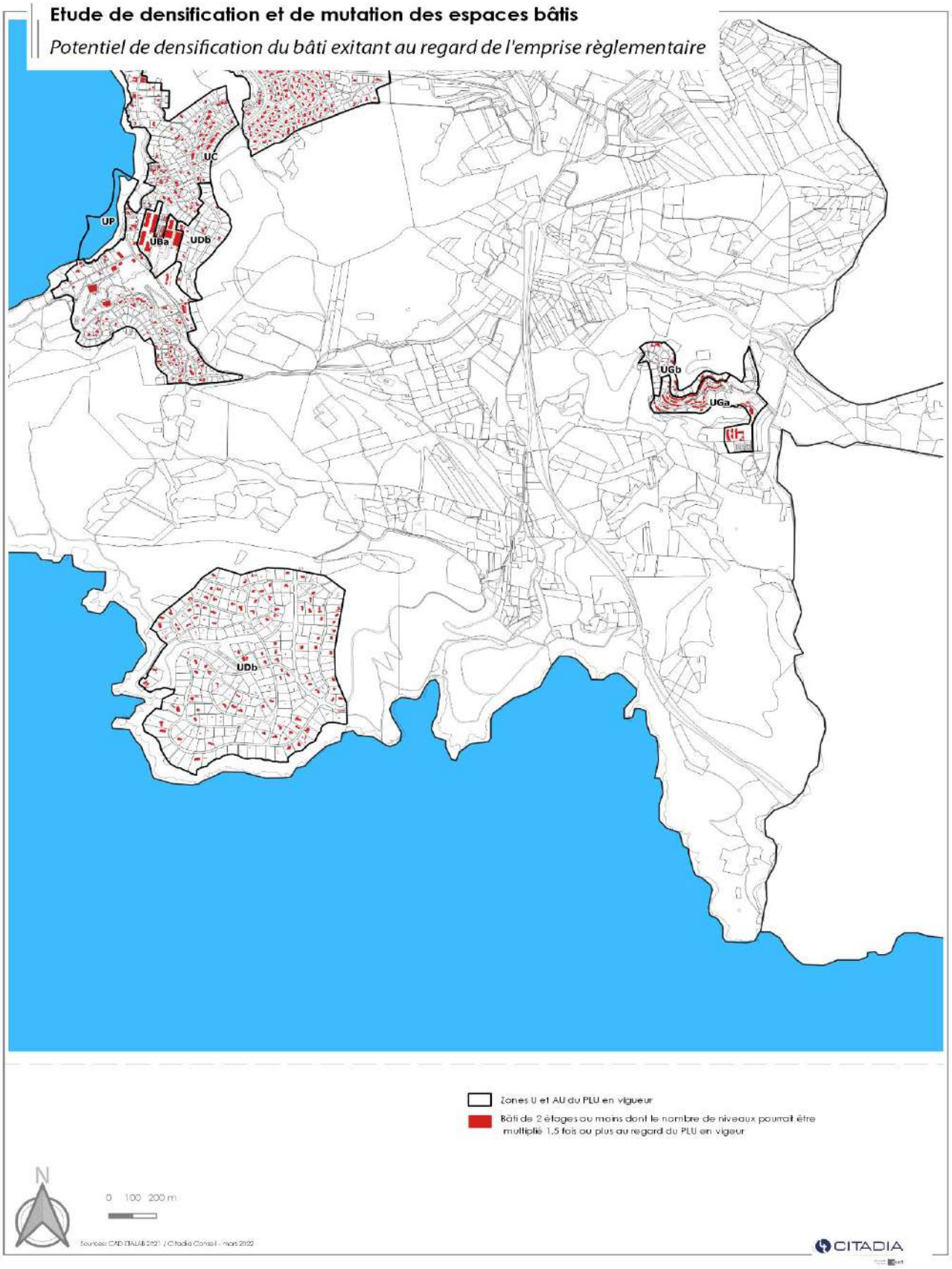

Etude de densification et de mutation des espaces bâtis
Nombre de niveau du bâti existant
UC
UP
UBa
UDb
UGb
UGa
UDb
Zones U et AU du PLU en vigueur
Niveau du bâti
RDC
R+1
R+2
R+3
R+4
R+5
R+7
absence de données
N
0 100 200 m
CITADIA

b. BATI DE 2 ETAGES OU MOINS POUVANT ETRE AUGMENTE AU REGARD DU PLU EN VIGUEUR

Le potentiel de densification du bâti existant au regard de l'emprise réglementaire permet de mettre en avant le bâti de faible niveau, en l'occurrence de 0 ou 1 étage, et pouvant être élevé d'au minimum 1,5 fois selon les règles en vigueur au sein du PLU. Le bâti ne correspondant pas à ces critères n'apparaît pas sur la carte.

On observe que ce phénomène est présent à l'échelle de la commune, quel que soit la typologie de quartier. Ainsi, il est possible de gagner en hauteur sur de nombreuses parcelles de la commune selon les règles du PLU en vigueur.

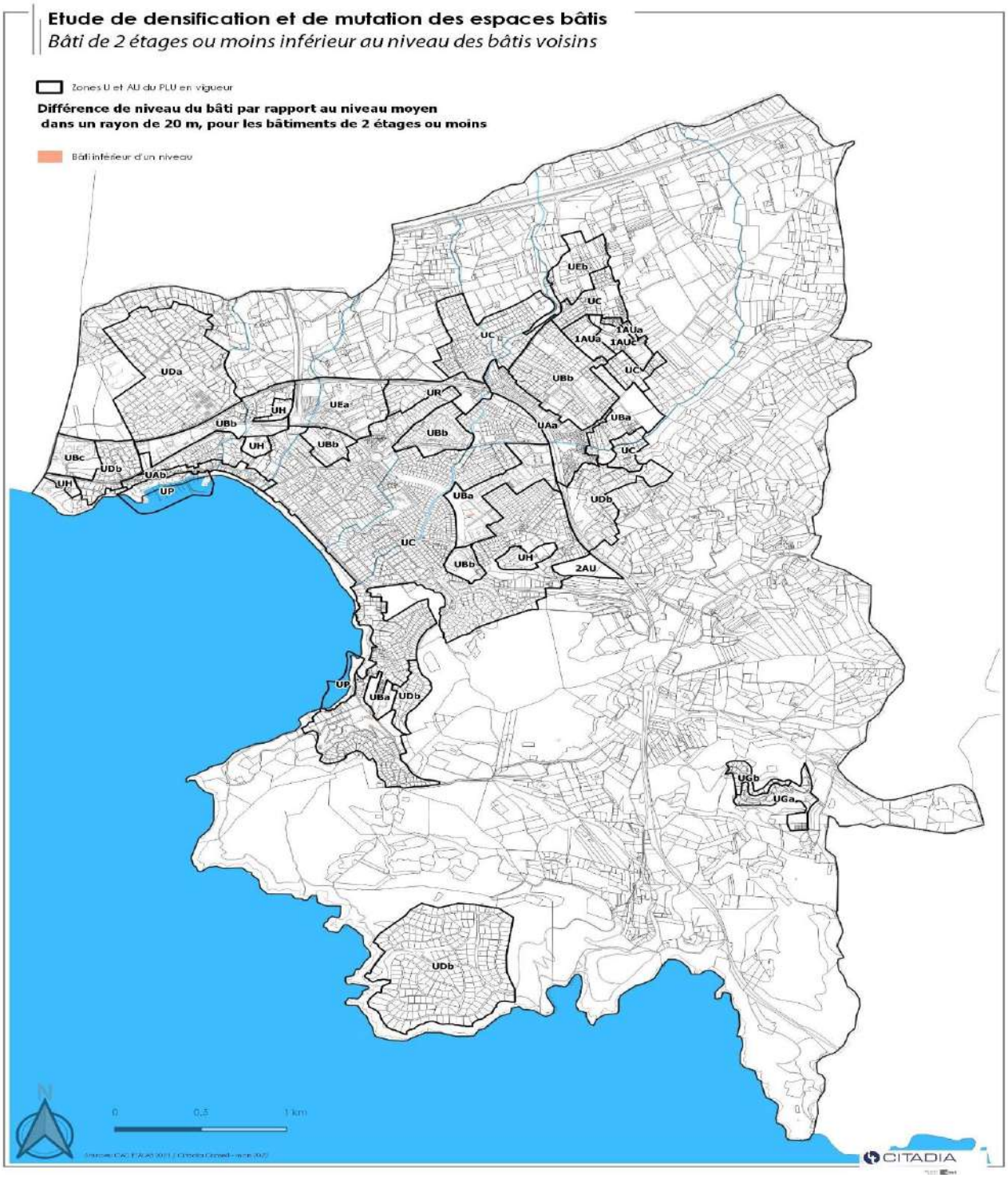



Etude de densification et de mutation des espaces bâtis
Potentiel de densification du bâti exitant au regard de l'emprise règlementaire
UC
UP
UBa
UDb
UGb
UGa
UDb
Zones U et AU du PLU en vigueur
Bâti de 2 étages ou moins dont le nombre de niveaux pourrait être multiplié 1,5 fois ou plus au regard du PLU en vigueur
N
0 100 200 m
Sources: CAD ETALAB 2021 / Citadia Conseil - mars 2022
CITADIA

c. BATI DE 2 ETAGES OU MOINS INFERIEUR AU NIVEAU DES BATIS VOISINS

Le bâti de 2 étages ou moins inférieur au niveau des bâtis voisins permet de mettre en avant des opportunités de mutation du bâti existant. La hauteur du bâti environnant est une moyenne du bâti présent dans un rayon de 20m à chaque parcelle.

A l'échelle de la commune, il en résulte qu'aucun bâti ne ressort selon cette méthode, outre un bâtiment à la Madrague. Ce résultat s'explique par la relative homogénéité de bâti des différents quartiers qui composent la commune.



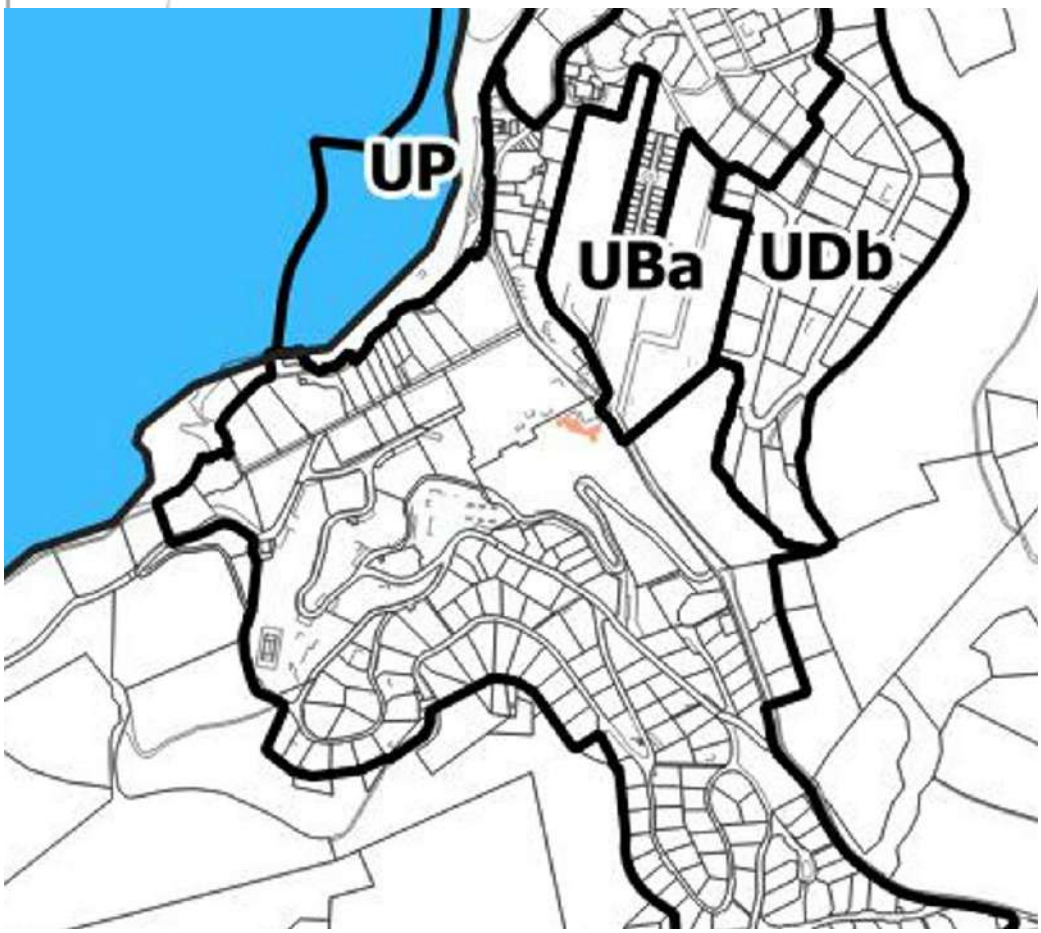
Etude de densification et de mutation des espaces bâtis

Bâti de 2 étages ou moins inférieur au niveau des bâtis voisins

Zones U et AU du PLU en vigueur

Différence de niveau du bâti par rapport au niveau moyen dans un rayon de 20 m, pour les bâtiments de 2 étages ou moins

Bâti inférieur d'un niveau



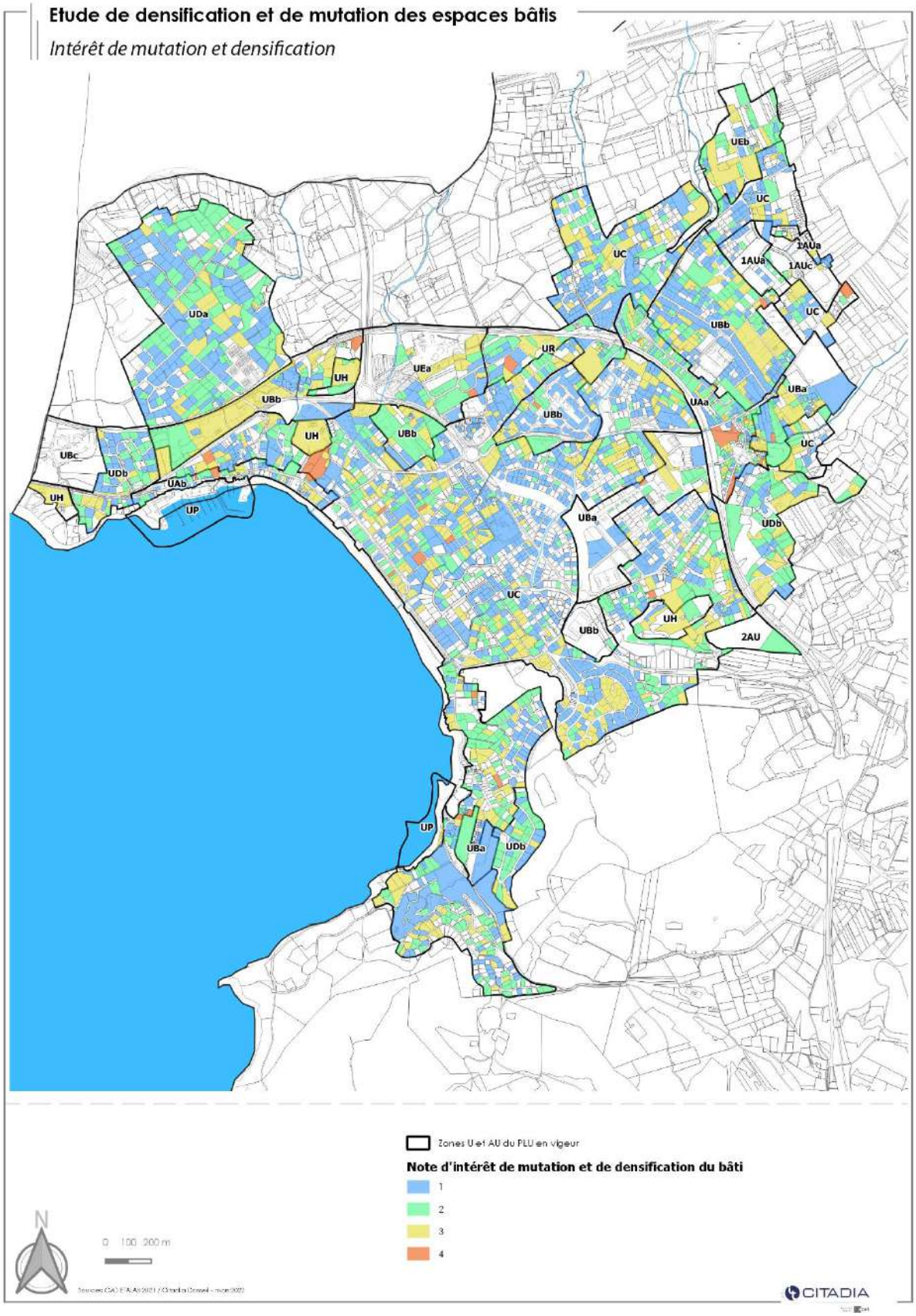
3. CLASSEMENT DES PARCELLES PAR INTERET DE MUTATION ET DE DENSIFICATION

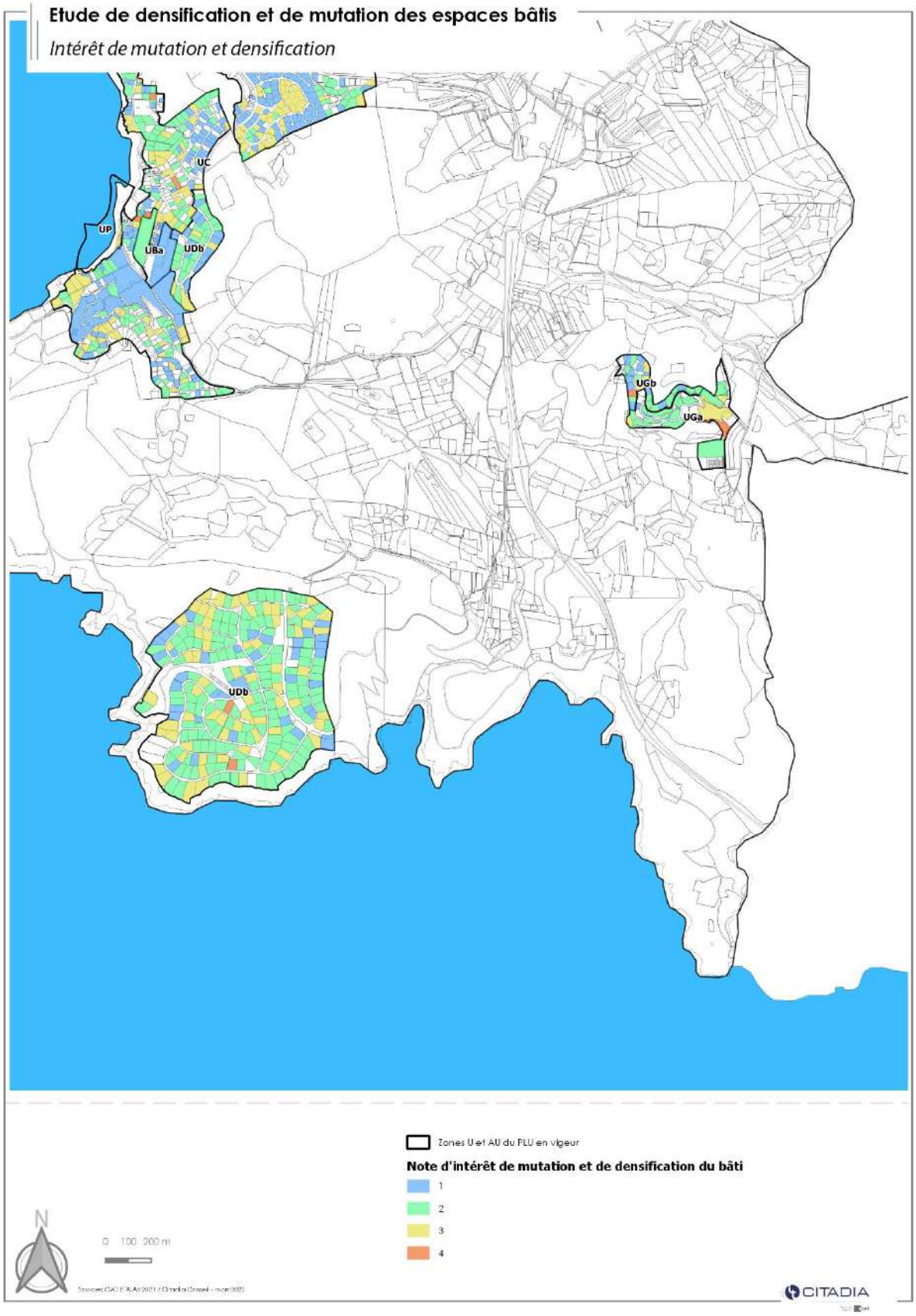
Après l'analyse de cet ensemble de variables sur la tâche urbaine de la commune, il est possible de classer les parcelles bâties par intérêt de mutation et de densification, en leur attribuant des points selon divers phénomènes. Plus la note est élevée, plus la parcelle représente un intérêt. La note maximale est de 4.

Méthode :

- Bâti de niveau inférieur au bâti voisin immédiat = 1 point
- Hauteur réglementaire supérieure à 2 fois la hauteur existante = 1 point
- Coefficient d'emprise au sol du bâti égal ou inférieur à 10% = 1 point
- Coefficient d'emprise au sol réglementaire égal ou supérieur à 2 fois le coefficient d'emprise au sol existant = 1 point

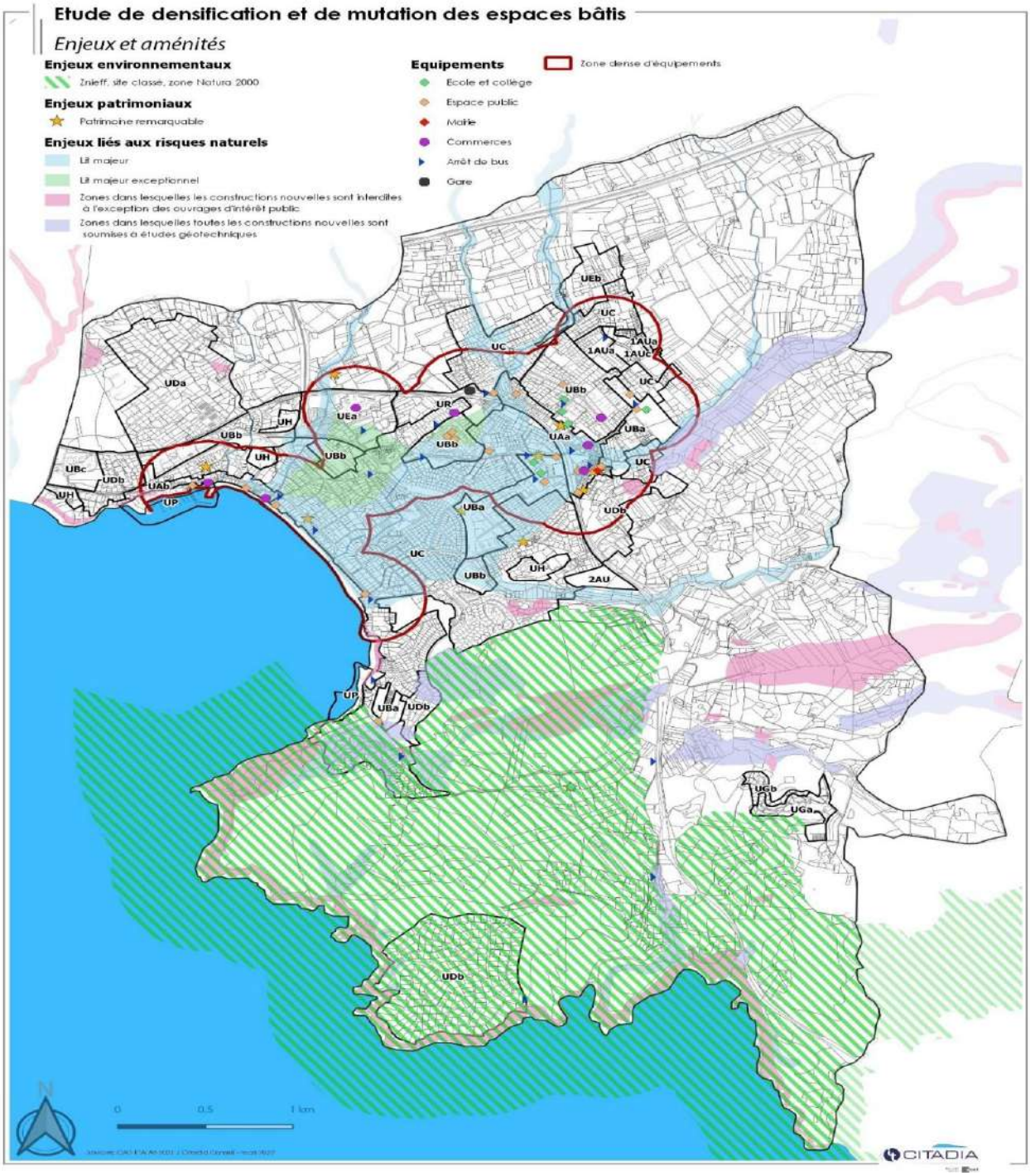
La répartition de ce score par parcelle est globalement aléatoire à l'échelle de la commune, allant de 0 à 4. Il existe peu de parcelles bâties obtenant un score maximal, mais celles-ci représentent des opportunités spécifiques. Les parcelles obtenant un score de 3 sont plus nombreuses. Elles représentent aussi des opportunités, notamment lorsque celles-ci sont limitrophes. Il est alors possible d'imaginer des opérations de plus grande ampleur. Cependant, la principale limite de cette méthode est qu'elle ne prend pas en compte d'autres points pris en compte dans les stratégies et capacités d'aménagement d'un territoire, comme l'exposition aux risques, les contraintes liées aux zones de préservation environnementales ou encore la proximité aux équipements.


Etude de densification et de mutation des espaces bâtis
Intérêt de mutation et densification
UEb
UC
1AUa
1AUc
UDa
UBb
UR
UEa
UH
UBa
UAa
UBc
UDb
UAb
UP
2AU
Zones U et AU du PLU en vigueur
Note d'intérêt de mutation et de densification du bâti
1
2
3
4
N
0 100 200 m
CITADIA


Etude de densification et de mutation des espaces bâtis
Intérêt de mutation et densification
UC
UP
UBa
UDb
UGb
UGa
UDb
Zones U et AU du PLU en vigueur
Note d'intérêt de mutation et de densification du bâti
1
2
3
4
N
0 100 200 m
CITADIA

4. ENJEUX ET AMENITES

La carte de synthèse des enjeux environnementaux, patrimoniaux et liés aux risques, et de la présence des équipements permet, en comparaison avec le classement des parcelles par intérêt de mutation et de densification, de mettre en exergue des espaces plus avantageux. En effet la présence au centre de la tâche urbaine du risque inondation désincite à la production de nouveaux logements. Dans le cas des espaces urbanisés d'interface, bien que les opportunités soient présentes du fait de la faible densité, c'est l'éloignement aux équipements qui désincite à la production de logements, outre l'enjeu de préservation du cadre de vie apaisé. Enfin, la présence de zones environnementales de protection limite fortement la densification comme dans le cas de Port d'Alon. A l'inverse, la zone du centre-ville élargit offre une réelle opportunité du fait d'une présence importante de parcelles disposant d'un classement de 2 à 3, de la quasi non-présence du risque inondation (hors espace à proximité de la Mairie), et d'une forte proximité aux équipements.



5. RESUME

Variables spatiales :

- Une emprise au sol libre relativement forte à l'échelle de la commune, symbole d'une urbanisation de lotissement ;
- Une emprise au sol résiduelle importante uniquement dans les secteurs de bâti ancien, des zones d'activités et des zones hôtelières ;
- Un potentiel de densification au regard de l'emprise réglementaire existant à l'échelle de la commune.

Variables verticales :

- Un bâti de niveau de faible importance : RDC à R+1 ;
- Un potentiel de mutation du bâti présent sur l'ensemble de la commune ;
- Une relative homogénéité du bâti en termes de niveau sur tous les quartiers bâtis.

Synthèse :

- De nombreuses parcelles bâties disposent d'un potentiel de mutation ou de densification (score de 3 ou plus) au sein de la tâche urbaine ...
- ... que des contraintes viennent limiter :
    - Présence de risques et nuisances (inondation sur l'ensemble du centre de la tâche urbaine) ;
    - Secteurs de protection environnementale ;
    - Éloignement aux équipements

→ Le secteur du centre-ville élargit n'étant pas concerné par ces limites, il représente une importante opportunité de densification et de mutation du bâti à la parcelle.

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

Plan Local d' Urbanisme

PLU