SAINT CYR SUR MER
PORTE DU LITTORAL VAROIS

Plan Local d' Urbanisme

PLU

1.D RESUME NON TECHNIQUE

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

-

RESUME NON TECHNIQUE

I. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

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

La croissance démographique de Saint-Cyr-sur-Mer marque aujourd'hui le pas pour différentes raisons : absence de foncier, règles d'urbanisme…. Ces contraintes ne parviennent pas pour autant à brider le développement démographique. Un tel scénario pourrait assombrir le rayonnement intercommunal de St Cyr-sur-Mer. Ce développement doit être modéré et conforme aux objectifs du SCoT, afin de préserver les grands équilibres communaux.

Saint-Cyr-sur-Mer est une commune attractive pour les populations actives. Elle reste plutôt plus jeune dans un contexte territorial vieillissant. Le nombre de personnes âgées continue cependant d'augmenter progressivement. La proportion des seniors va vraisemblablement continuer à s'accroître. Il convient d'anticiper les éventuels besoins de la silver économie, en termes quantitatifs et en termes de répartition sur le territoire.

Après une stabilisation de la taille des ménages entre 1999 et 2013, la baisse de ce phénomène a repris du fait de la poursuite du vieillissement de la population. Le phénomène de desserrement des ménages doit être accompagné et anticipé par des mesures concrètes, notamment en matière d'offre de logement, afin de permettre la mise en adéquation du parc immobilier avec le nombre croissant de ménages.

Malgré un tassement des revenus à Saint-Cyr-sur-Mer-sur-Mer qui se rapprochent de ceux du territoire du Var, le revenu moyen annuel demeure nettement supérieur aux moyennes nationales. De réelles disparités de revenus existent toutefois au sein de la commune. La production de logements accessibles, notamment de logements sociaux est donc un enjeu majeur de ce Plan Local d'Urbanisme.

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

La répartition résidences principales / secondaires est un paramètre sur lequel il est difficile d'intervenir. Un PLU ne peut en effet empêcher la mutation de résidences principales en résidences secondaires et inversement puisqu'elles relèvent du marché libre. En revanche, si tel est son objectif, le PLU, dans la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, peut contribuer à la production de résidences principales à condition qu'elles relèvent du marché des logements aidés.

La commune possède une forte attractivité dont témoigne la faible mobilité résidentielle. Cependant, l'accessibilité de l'offre en logements doit être améliorée afin de ne pas développer une population captive de son habitation. Le développement de l'offre locative et de l'accession aidée est un enjeu majeur du PLU.

La commune doit faire face simultanément à une demande résidentielle constante et à de faibles possibilités de construction liées à un contexte réglementaire contraint. L'adéquation entre demande et besoin est une priorité pour le PLU. Le développement d'une offre en logement adaptée repose sur une stratégie de développement résidentiel qui passe par le renouvellement urbain (évolution des règles d'urbanisme dans certains secteurs) ou l'investissement des dents creuses.

Alors que la taille des ménages se réduit durant ces dernières décennies, le nombre de pièces par logement, reste élevé. Malgré une pression foncière importante, les maisons restent le mode d'habitat privilégié, loin devant les appartements bien que dans les nouvelles mises en chantier les logements collectifs sont plus représentés qu'avant. Afin de poursuivre les objectifs du SCoT de diversification des formes urbaines et de densification, compte tenu de la raréfaction des ressources foncières, il s'agit de continuer la production de logements collectifs.

3. UNE ECONOMIE DYNAMIQUE

Saint-Cyr-sur-Mer reste une commune active, dont le taux de chômage se rapproche des moyennes nationales. Une grande majorité des actifs travaillent à proximité, mais le plus souvent dans une commune autre que Saint-Cyr-sur-Mer. Les déplacements sont essentiellement effectués en voiture, faute d'une offre diversifiée suffisante. L'attractivité de la commune est un atout à maintenir, tout en développant un service de transports en commun adapté aux caractéristiques de déplacements pendulaires en direction des pôles d'emploi les plus proches.

Le nombre croissant d'actifs résidant à Saint-Cyr-sur-Mer témoigne de l'attractivité de la commune et permet un développement des activités dites de « proximité ». Toutefois, les conditions d'accès au logement et au foncier privilégient en premier lieu l'installation des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles, au détriment des CSP moins favorisées. Le maintien d'une certaine adéquation entre les profils des emplois communaux et les profils des CSP résidantes dans la commune semble primordial afin de mettre en place un développement pérenne sur le long terme en termes d'économie et de mobilité.

Bien que le nombre d'exploitations 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 préservation des terres agricoles avec une forte valeur agronomique se profile comme une orientation incontournable pour le projet de PLU.

L'activité touristique sur la commune est principalement bi-saisonnière. Malgré une attractivité des hébergements du type camping et hôtels, il existe des carences en matière d'hébergement intermédiaire. La diversification de l'offre en hébergement et des activités est nécessaire pour favoriser un tourisme 4 saisons.

Il existe plusieurs polarités commerciales qui présentent les différents niveaux de services attendus : offres de proximité, moyennes et grandes surfaces. Cependant, il existe un manque évident de connexion entre ces polarités et leur accessibilité est contrainte aux déplacements motorisés. La viabilité de ces polarités commerciales est dépendante de leur accessibilité. Le PLU peut permettre de repérer les périmètres d'influences actuels et les leviers permettant leur amélioration, ainsi que de favoriser les aménagements pour les modes doux.

4. DES EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX DIVERSIFIES

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

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

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

L'offre existante en loisirs liée au tourisme pourrait être renforcée afin d'améliorer l'attractivité du territoire. Un rapprochement des équipements et pôles d'activité sportive et touristique peut être opéré par une amélioration des déplacements doux et un développement urbain cohérent. La commune présente une réelle diversité culturelle, en matière d'équipements et de tissu associatif. L'offre existante pourrait être davantage étoffée et valorisée afin d'affirmer son envergure intercommunale.

La configuration territoriale de la commune (plusieurs centralités éloignées les unes des autres), l'accessibilité intercommunale et départementale sont des facteurs favorisant les déplacements automobiles. Le schéma de déplacement actuel produit une saturation automobile du centre aux dépens des usages urbains locaux. Il induit

également une tension de la circulation à certaines heures de la journée et périodes de l'année qui ne permet pas des conditions de déplacements optimales.

Le train est une solution alternative à la voiture envisageable pour les déplacements intercommunaux. Cependant, son accès actuel et le cadencement ne permettent pas son utilisation optimale. Afin de promouvoir l'utilisation du train, des aménagements doivent être réalisés pour faciliter l'accès et le stationnement autour de la gare. Dans cette perspective, le DOO du SCoT de Provence Méditerranée prévoit en l'occurrence, l'aménagement de pôles d'échanges multimodaux à la gare de Saint-Cyr-sur-Mer (site de Pradeaux-Gare). Enfin, l'enquête publique sur la LNPCA consacre le rôle de terminus Ouest du TER Toulonnais.

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

La politique de stationnement est relativement bienveillante à l'égard de la voiture puisque que le stationnement est gratuit dans le centre-ville et règlementé dans le reste de la commune. Cette politique de stationnement favorable à la fréquentation des commerces peut encourager un usage de la voiture même pour de petits déplacements. La possibilité d'accès en véhicule aux centres de vie de la commune induit une saturation automobile de ces espaces, au détriment de la qualité du cadre de vie.

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

Les secteurs d'intervention à privilégier sont :

- La connexion entre le secteur centre et le quartier des Lecques en passant par la ZAC du Plan de la Mer,
- Les connexions centrales entre la ZAC du Plan de la Mer, la gare, le village, et la zone d'activités des Pradeaux

5. FONCTIONNEMENT URBAIN

L'urbanisation historique de la commune s'organise principalement sur trois périmètres :

- **Le village**, au nord-est de la zone urbanisée abrite la majorité des équipements administratifs, scolaires et culturels ;
- **Les Lecques,** originellement composé de maisons en bande le long de la RD 559, et d'un port ;
- **La Madrague**, au sud de l'enveloppe urbaine, se développe en petit hameau sous forme d'habitat secondaire.

Etendus sur des espaces de faible superficie, ces quartiers possèdent tous les attributs urbains typiques d'un village : implantation des maisons à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre.

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 ;
- **Le quartier du Plan de la Mer**, ZAC débutée à la fin des années 90 ;
- **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 ;
- **La zone d'activité de Cagueloup**

Au sud, seul le quartier résidentiel de **Port d'Alon** demeure isolé.

Aujourd'hui, la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles confirme les options déjà anciennes de développement de la ville sur elle-même afin de pouvoir assurer le développement en termes résidentiel et

économique. La tâche urbaine de la commune dans sa globalité offre des problématiques diverses en lien à ces enjeux :

- **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

Le secteur du « Centre-ville élargi »

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 communaux, ce qui est son principal atout. 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.

Malgré la forte présence d'équipements, 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 que les voies du réseau primaire soient situées vers l'extérieur de la zone, ou d'une forte 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 élargi à vivre dans la proximité.

Les « espaces urbanisés d'interface »

Les espaces urbanisés d'interface sont situés en périphérie de la tache urbaine centrale, à l'exception de Port d'Alon. Ces espaces 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

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, d'espaces naturels classés, ou d'éléments remarquables à proximité visibles notamment du fait de la topographie escarpée, ou de la faible hauteur du bâti.

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.

Les « espaces d'activités »

Les espaces d'activités sont des zones à dominante économique, mais qui abritent également d'autres fonctions, comme de l'habitat et/ou de l'agriculture. Elles sont au nombre de deux à l'échelle de la ville :

- Le secteur des Pradeaux est situé au centre de la tache urbaine dense. Très accessible depuis l'A50, elle est la principale zone d'activité communale
- Cagueloup au Nord-Est de la tache urbaine, de taille plus modeste

Les Pradeaux

Cet espace est particulièrement fréquenté du fait de la présence importante d'équipements économiques, et du parc de loisir Aqualand dont le rayonnement est régional.

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 de la LNPCA.

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.

Le secteur de Cagueloup

Le site de Cagueloup est un espace peu lisible, où se mélangent sans réflexion globale différentes occupations du sol. Cet espace situé en périphérie de la tache 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 dans une optique de développement des activités artisanales, afin d'éviter la poursuite de son développement aléatoire.

Les « espaces urbanisés littoraux »

Les espaces urbanisés littoraux concernent une vaste partie de la tache 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.

Ces espaces offrent un cadre de vie privilégié du fait de la proximité aux paysages de la 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. Enfin, 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.

6. ETUDE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Variables spatiales :

- Du foncier libre et des parcelles divisibles disponibles à mobiliser au sein de la tâche urbaine ;
- 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) ;
    - Secteur 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, en lien avec les préconisations émises dans le porter à connaissance de Monsieur le Préfet du Var.

II. RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. UN MILIEU PHYSIQUE MARQUANT LE TERRITOIRE

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. 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.

La topographie est l'élément prédominant des caractéristiques du territoire de Saint-Cyr-sur-Mer et en constitue la singularité. Au Nord de la commune, le massif des plaines forme un paysage à caractère vallonné. Orientés plein Sud, les coteaux se prolongent jusqu'au bord de la plaine alluviale. 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.

Saint-Cyr-sur-Mer est 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.

La région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur 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 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 pluies occasionnelles mais violentes restent une contrainte d'inondation. 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.

2. DES ESPACES NATURELS ET UNE BIODIVERSITE PREGNANTS

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 végétation des espaces urbains, périurbains et agricoles

On retrouve comme élément végétal introduit, en accompagnement des secteurs habités, une végétation identitaire des cités balnéaires méditerranéennes - 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. Les secteurs agricoles (façade Nord et est de la commune) sont essentiellement occupés par l'activité viticole.

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, etc. 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).

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 :

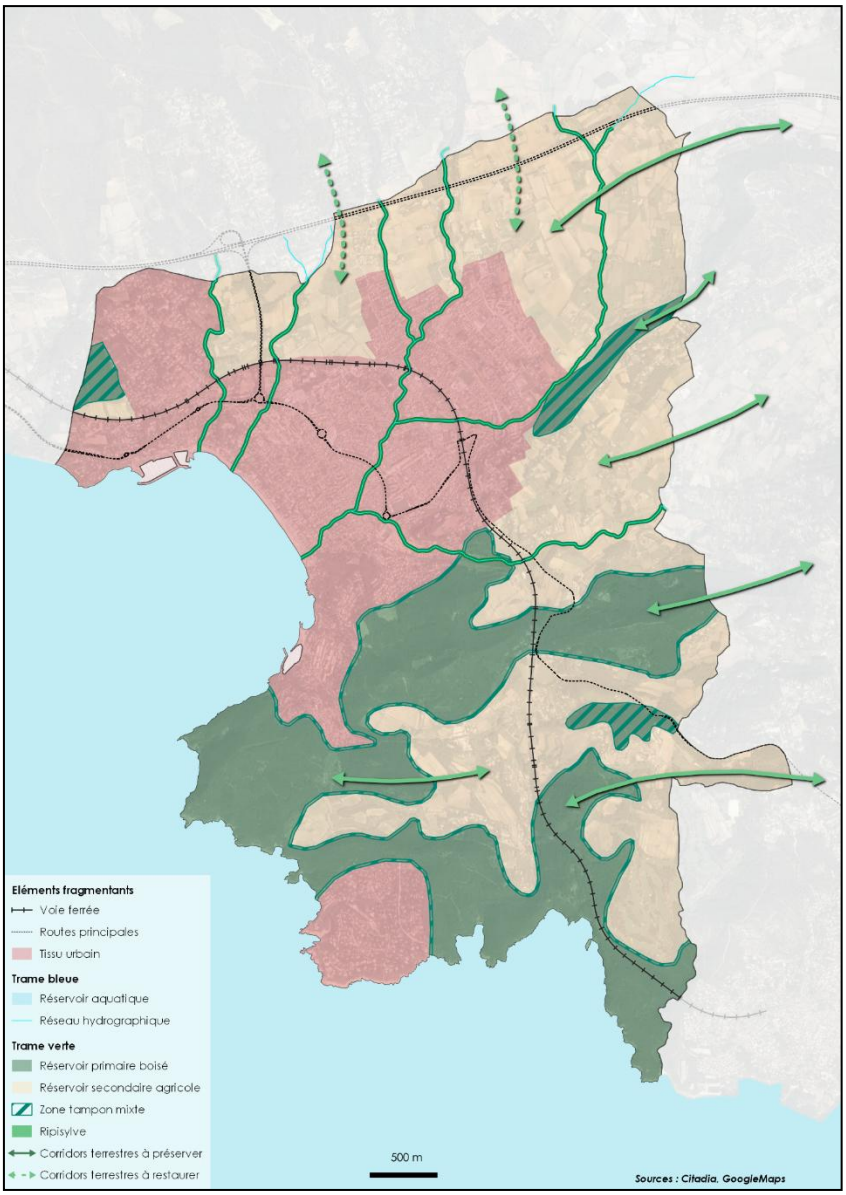
- Des périmètres d'inventaires :
  - 1 ZNIEFF terrestre de type I : Cordon littoral de la Madrague à l'île Rousse et colline de la Gâche (930020532) ;
  - 2 ZNIEFF géologiques : Point Grenier, gisement à spongiaires (8330G01) et Oratoire Saint Jean (8331G00) ;
  - 2 ZNIEFF marines de type I : Pointes fauconnière (93M000051) et Sèche d'Alon (93M00052)
  - 3 ZNIEFF marines de type II : Baies de La Ciotat et des Lecques (13) (93M000049), Baies de La Ciotat et des Lecques (83) (93M000063) et Pointe du Défens (93M000064)
  - 3 Zones Humides

- Des périmètres de protection

- 1 Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat, Natura 2000) : La pointe Fauconnière (FR9301609)
- 1 Site d'Importance Communautaire (Directive Habitat, Natura 2000) : Baie de la Ciotat (FR9301998).

La Trame Verte et Bleu de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer 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).



Selon l'outil « Light Pollution map » qui permet d'observer la pollution lumineuse, la commune de Saint-Cyr-sur-Mer est globalement très affectée par celle-ci, le centre-ville étant le plus sensible. Il existe donc un réel enjeu à favoriser une trame noire et des espaces sans luminosité afin de préserver la faune nocturne.

La commune présente également une nature en ville remarquable, important à mettre en avant. 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, les toitures, les clôtures, les parkings perméables et autres abords des espaces et équipements publics.

La commune recense ainsi :

- **Des parcs urbains :** jardins du plan de la Mer et de Frank Leboeuf, le jardin partagé au Nord de la commune et la promenade à proximité de la plage de la Madrague.
- **Des quartiers jardins :** La Bourrasque, Bel Air, la Pinède, la Madrague et Port d'Alon, situés en périphérie du centre-ville et principales interfaces avec les espaces hors agglomérations.
- **Les espaces agricoles** qui constituent une « vitrine » des cultures présentent sur le territoire communal.
- **Les continuités arbustives** qui structurent les voies principales, notamment la D1559 et une partie de la D559.
- **Les abords de voie** au niveau des lotissements de la Miolane par exemple.

3. UN CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL REMARQUABLE

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer appartient à deux **unités paysagères : « le bassin du Beausset »** et **« le littoral occidental ».**

Elle 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.

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. Elle comprend ainsi les espaces suivants :

- Le village et ses extensions ;
- La plaine agricole ;
- Le littoral bâti ;
- Le littoral sauvage ;
- Les monts collinaires ;
- Les côteaux urbanisés.

La commune est globalement peu visible depuis l'extérieur du territoire, et en particulier depuis l'autoroute et la voie ferrée. Les principales vues sur l'espace urbain sont des vues de proximité, depuis les différentes rues :

- **Le belvédère du boulevard de la plage ;**
- **Le chemin Jourdan Leca** ;
- **Les sentiers de randonnées montant dans les collines de la Gâche**.

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

4. UN PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE ET RECONNU

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

- Le Site Classé « Le Littoral naturel entre Bandol et Saint-Cyr-sur-Mer et son Domaine Public Maritime » ;
- Le Site Inscrit « Ensemble de parcelles situées entre Port d'Alon et la Pointe des Engraviers à Saint Cyr sur Mer ».

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer compte un site du Conservatoire du Littoral : **Port d'Alon – Nartette.** D'une superficie de 266,23 hectares, il est géré par la commune.

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.

Plusieurs monuments historiques sont recensés sur le territoire communal. Ils sont regroupés sur le site de l'**enclos de la Madrague** :

- Ruines d'une ancienne cité romaine présumée Tauroentum, *classées par arrêté du 15 juin 1926 ;*
- Parcelles contenant les vestiges d'une villa romaine, *inscrites par arrêté du 3 novembre 1952* ;
- Portion triangulaire de la parcelle contenant les vestiges d'une villa romaine et limitée au Nord par la propriété du Syndicat d'Initiative, à l'Ouest par le C.V.O. 8. Cette parcelle a été *inscrite* comme monument historique par *arrêté du 3 novembre 1952* ;
- Terrain renfermant des vestiges archéologiques, *inscrit par arrêté du 30 juin 1958*.

D'autres bâtisses d'intérêt ont également été recensées sur le territoire.

La ville a entrepris de préserver ce patrimoine voire de procéder à la restauration du patrimoine agricole (usine à câpres reconvertie en Centre d'Art Sébastien, Moulin de Marini, Bastide de Nartette…).

Les données de l'Agreste font ainsi état de la présence de 68 exploitations en 2020, pour 356 ha de surface agricole utile. La production agricole majeure du territoire est la viticulture. Une grande majorité des espaces agricoles est d'ailleurs comprise dans les périmètres AOC « Bandol » et « Côtes de Provence ».

Sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer ce sont 137 parcelles agricoles qui ont été identifiées comme étant en friche soit 144 ha.

5. DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MULTIPLES

Le caractère boisé de la commune et le climat méditerranéen entraînent un aléa feux de forêt sur une grande partie de la commune. Aucun PPR n'a été prescrit, néanmoins la commune dispose d'un Porter-A-Connaissance (PAC) intégrant une cartographie aléa feu de forêt. La commune est concernée par le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du massif Sud Sainte Baume.

Ce risque couvre essentiellement la partie Sud de la commune, en raison de l'étroite imbrication entre les zones urbanisées diffuses et la forêt.

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.

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

En 2019, la commune a également fait l'objet d'un Porter A Connaissance de l'aléa submersion marine sur les communes du littoral varois. La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est concernée par un aléa faible avec une hauteur de submersion inférieur 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.

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.

Sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, la quasi-totalité du territoire est couverte par un aléa moyen de retrait et gonflement des argiles, à l'exception de quelques versants au Sud qui sont classés en aléa fort.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent à différents principes, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

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 m^3) 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. 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.

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 bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent alors répondre à de nouvelles normes : **Eurocode 8.**

La commune est également concernée par le risque de recul de trait de côte. L'élaboration d'une cartographie est en cours de réalisation, pilotée par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, dont l'objectif est d'identifier les zones exposées au recul de trait de côte et de projet le recul aux horizons 30 et 100 ans.

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.

6. NUISANCES, DECHETS ET POLLUTIONS

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer dépend de la zone de surveillance de la qualité de l'air du Var. La station de mesure la plus proche est celle de La Seyne-sur-Mer (station fixe urbaine). Elle est traversée par de grands axes routiers et autoroutiers qui génèrent une forte pollution de proximité.
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.

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. La communauté d'agglomération possède également des colonnes de points d'apports volontaires pour le tri sélectif (verre, plastique, papier/carton). 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.

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.

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, … Sur Saint-Cyr-sur-Mer, quatre infrastructures sont recensées comme bruyantes :

Voie bruyante concernées	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale de la zone affectée par le bruit
Autoroute A50	1	300
Chemin de fer	1	300

D559	2 / 3	100
Echangeur autoroutier	3	100
D66	3/ 4	30

7. LA GESTION DES RESSOURCES

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 Dégoutant (FRDR11157). Ce dernier présente un bon état écologique et chimique.

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). Ces deux dernières présentent un bon état chimique et quantitatif.

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.

Les eaux de baignade de la mer Méditerranée sont globalement de bonne qualité sur la commune.

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

- Forage Baumelle n°2 ;
- Achat d'eau canal de Marseille - Usine de la CIOTAT ;
- SCP

En 2019, le réseau d'eau potable a distribué 1 516 376 m^3 d'eau, soit 200 m^3 par abonnés par an. La consommation spécifique est élevée et sensiblement supérieure à la moyenne nationale (120 m^3). Ceci s'explique par le type d'habitat (nombreuses villas avec jardins et piscines). 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 m^3/km/j en 2019 contre 2,23 m^3/km/j en 2018).

La Communauté a confié, par convention d'affermage, à compter du 13 juillet 2024 la gestion du service public d'assainissement collectif de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer à la Société 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%.

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 une risque sanitaire avéré (travaux pour arrêter le risque sous 4 ans).

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 commun faible qui nécessite l'emploi de la voiture par les habitants.

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.

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

8. 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 susceptible 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 alentours ; - Des éléments de rupture de la TVB : autoroute et voie ferrée	- Préserver le réseau hydrographique de qualité ; - Préserver les espaces naturels et agricoles en confirmant 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 peu 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.	- Confirmer 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 et protéger le patrimoine agricole ; - Valoriser les sites paysagers et naturels, afin de les protéger au mieux 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.

III. SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Fondée sur les enjeux soulevés par l'Etat initial de l'environnement, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement est tout d'abord qualitative, puis quantitative quand cela est possible (données disponibles, analyse spatialisée, …). Le tableau ci-dessous présente la synthèse de l'analyse menée dans le rapport d'évaluation et rappelle les principales incidences positives, négatives et les propositions de mesures apportées par l'évaluation environnementale :

Thématique	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises par le PLU visant à Eviter, Réduire ou Compenser les incidences négatives
Consommation d'espace	Préservation des espaces naturels, forestier et confortement des zones agricoles Limitations à l'urbanisation. OAP sectorielles localisées au sein de l'enveloppe urbaine.	Le maintien de la zone 2AUenr, potentielle consommation d'espaces agricoles.	Encadrement de l'urbanisation à travers le règlement de la zone 2AUenr.
Trame Verte et Bleue	Préservation des grands espaces caractéristiques du territoire. Protection des réservoirs de biodiversité. Protection des éléments naturels Renforcement de la nature en ville Préservation de la Trame Noire	Le site Natura 2000 de la Baie de la Ciotat, : Activité portuaire avec risque de pollution des eaux et perturbation du milieu. Présence de la zone 2AUenr, perturbation de la faune et de la flore du site.	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUenr est soumise à évolution du document d'urbanisme.
Paysage et Patrimoine	Protection du grand paysage. Préservation des éléments du paysage et du patrimoine bâti. Préservation des perceptions paysagères.	Les secteurs de densification pourraient impacter le paysage. La zone 2AUenr pourrait impacter les visibilités sur la ville de Saint-Cyr-sur-Mer depuis la départementale.	Encadrement de la densification à travers les OAP, le PADD et le règlement.
Ressource en eau	Préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales dans les sols. Préservation de la ressource en eau. Sobriété de la consommation en eau potable. Traitement des eaux usées suffisant.	Pas d'encadrement au niveau de la consommation d'eau au regard des piscines.	
Transition écologique et énergétique	Encouragement des mobilités douces. Accompagnement de la transition énergétique	Contraintes paysagères au regard des énergies renouvelables. Peu d'ambition sur le report modale, les règles sur le	

	Limitation des îlots de chaleurs. Développement des énergies renouvelables.	stationnement n'encourage pas à la réduction du nombre de véhicule en circulation.	
Risques	Prise en compte des risques et aléas dans le document d'urbanisme.	Nombre d'habitants exposé au risque inondation va augmenter.	Les mesures au regard de la désimperméabilisation des sols, des espaces verts permet de favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols et de limiter les risques liés aux inondations et ruissellement.
Nuisances	Amélioration du maillage mode doux, permet de limiter les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air.	La densification de certains secteurs à proximité de voies bruyantes augmente l'exposition des habitants aux nuisances sonores.	

IV. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD du PLU de Saint-Cyr-sur-Mer répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers trois grandes orientations il définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Dans cette perspective, le PADD se structure en sept orientations générales, comportant plusieurs objectifs :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme ;
- Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat ;
- Les orientations générales concernant les équipements, les réseaux d'énergie et les réseaux de communication ;
- Les orientations générales concernant les transports et les déplacements
- Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- Les orientations générales concernant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD fixe également des objectifs qualitatifs et quantitatifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour cela, le présent PLU, recentre l'urbanisation sur les secteurs déjà urbanisés, notamment entre le Centre-Ville et le quartier de la Miolane, afin de préserver les espaces agricoles et naturels. La commune entend concilier développement et préservation en limitant l'extension aux parcelles disponibles et en réduisant significativement l'artificialisation des sols, dans une démarche de modération conforme aux objectifs fixés par les documents d'urbanisme de rang supérieur.

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 25 janvier 2022.

V. SYNTHESE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. LE REGLEMENT ECRIT

Afin de mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD, la traduction réglementaire est actualisée, à travers un règlement au contenu modernisé, un zonage actualisé et la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement s'articule autour de 5 titres :

- **Titre 1 : Dispositions introductives** : elles renseigner les usagers du PLU et constitue ainsi une aide à sa compréhension, avec un intérêt pédagogique transversal.
- **Titre 2 : Dispositions générales** : elles exposent les multiples règles communes à chacune des zones du PLU, tout en précisant les modalités d'application des dispositions particulières de l'ensemble des zones et secteurs qui composent le territoire communal.
- **Titre 3 : Dispositions relatives aux zones urbaines**.
- **Titre 4 : Dispositions relatives aux zones à urbaniser.**
- **Titre 5 : Dispositions relatives aux zones agricoles et aux zones naturelles**.

2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La traduction dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation repose sur les choix suivants :

- Ont été classés en **zone urbaine** l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée…) et du nombre de constructions existantes. Les zones urbaines se déclinent ainsi :
  - **La zone UA** correspond à la centralité historique de Saint Cyr sur mer. Elle comprend les secteurs :
    - UAa relatif au village de Saint-Cyr-sur-Mer ;
    - UAb relatif au village des Lecques.
  - **La zone UB** de forte densité correspond aux espaces à dominante d'habitat et d'équipements collectif. Elle comprend les secteurs :
    - UBa relatif aux espaces denses existants crées notamment lors d'opérations d'aménagement antérieures ;
    - UBb relatif aux espaces de densification future, lui-même subdivisé en deux sous-secteurs :
      - UBb1 : les espaces généraux dédiés à la densification future ;
      - UBb2 : l'espace spécifique uniquement dédié à l'accueil des gens du voyage.
    - UBc relatif à un espace périphérique d'équipement collectif.
  - **La zone UC** de moyenne densité correspond aux espaces à dominante d'habitat pavillonnaire.
  - **La zone UM** relative aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle comprend les secteurs :
    - UMf relatif aux espaces situés à proximité des falaises ;
    - UMc relatif aux espaces pourvus d'activités économiques.
  - **La zone UE** correspondant à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usages d'activités économiques. Elle comprend les secteurs :
    - UEa relatif à la zone d'activités des Pradeaux ;
    - UEb relatif à la zone d'activité de Cagueloup.
  - **La zone UH** correspond à une zone ayant pour vocation d'accueillir de l'hébergement hôtelier et des activités hôtelières.
  - **La zone UP** correspond aux espaces littoraux urbanisés, englobant les ports des Lecques et de la Madrague, dans laquelle coexistent des activités économiques portuaires et commerciales. Elle intègre un sous-secteur :

- UPtg, secteur relatif aux espaces d'arrière-port et d'arrière-plage, correspondant au périmètre de transfert de gestion.

- **La zone UR** correspond aux espaces d'opération de renouvellement urbain autour du quartier de la gare.

- Les **zones AU** correspondent aux secteurs insuffisamment desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé. Il s'agit :
  - D'un secteur 2AUenr identifié comme une zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR).

- La **zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Elle comprend un sous-secteur Ast1 STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) relatif au secteur de Frégate dédié au développement de l'hébergement saisonnier en relation avec le complexe hôtelier attenant.

- Les **zones N** correspondent aux espaces dédiés à la protection et à la valorisation des écosystèmes et des paysages, en raison de leur importance écologique et environnementale. Elles englobent des milieux variés tels que les forêts, les zones humides, les prairies, et les espaces naturels remarquables, qui abritent une riche biodiversité et offrent des services écosystémiques essentiels comme la régulation des cycles de l'eau, la qualité de l'air, et la stabilité des sols. La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :
  - un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral, comprenant 1 sous-secteur : NLf relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral situés à proximité des falaises ;
  - un secteur Nj relatif aux jardins familiaux ;
  - un secteur Np relatif aux plages ;
  - un secteur Ne relatif aux équipements collectifs (Institut Don Bosco) ;
  - un secteur Nf relatif aux espaces situés à proximité des falaises ;
  - un secteur Ng relatif au Golf de Frégate ;
  - un secteur Nc relatifs aux campings, comprenant 4 sous-secteurs : Nc1 et Nc2 : camping les Baumelles ; Nc3 : village vacances Les Dauphins ; Nc4 : camping du Port d'Alon.

Ce découpage est associé à plusieurs outils et zonages réglementaires qui permettent d'encadrer les conditions de constructibilité et de préservation de l'environnement, dont notamment :

- **Espaces boisés classés** (EBC) : les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- **Espaces verts protégés** (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage.
- **Emplacements réservés** (ER) : ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
- Les **éléments à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel, environnemental, paysager et patrimonial ;
- Les **alignements végétalisés à préserver** ;
- Les **périmètres de mixité sociale** qui imposent une part de logements locatifs sociaux dans les opérations de logements ;
- La **bande des 100 mètres** à compter la limite haute du rivage ;

- Les **linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale** ;
- Les périmètres des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, renvoyant à leurs fiches de prescription avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles ;
- Le **Plan de Prévention des Risques** de mars 1989.

3. LE BILAN DES EVOLUTIONS

Au regard des évolutions apportées, la révision du PLU présente un bilan positif en assurant :

- Une légère augmentation des zones constructibles (U) (+7,1 ha), en relation avec l'urbanisation du quartier de la Miolane et les ajustements réalisés lors de la Mise en Compatibilité du PLU en lien avec la Ligne Nouvelle Provence Côté d'Azur (LNPCA) ;
- Une diminution drastique des zones à urbaniser (AU), avec seulement le maintien de la zone 2AU de la Recense, afin de développer les énergies renouvelables ;
- Une légère diminution des zones agricoles (A) (-8 ha), en relation avec les ajustements réalisés dans le cadre de la LNPCA, et des évolutions liées à l'occupation du sol (golf, terrain en friche, etc.) ;
- Une augmentation des zones naturelles, en lien avec le reclassement des terrains non-cultivés, notamment au niveau du Golf et le classement des jardins familiaux communaux.

Ces évolutions constituent le résultat d'ajustements entre les zones en relation avec l'évolution du bâti et les objectifs affirmés dans le PADD du présent PLU révisé, sans pour autant remettre en considération la partition du territoire, comprenant approximativement un tiers de zone urbaine, un tiers de zone agricole et un tiers de zone naturelle.

La révision du PLU a donc été l'occasion de :

- Redéfinir les ambitions de développement urbain au regard des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles. Au global, les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi été réduites. Leurs réglementations restreignent toute nouvelle construction ;
- Les zones urbaines, situées en frange des espaces naturels et agricoles, ont été identifiées et classées dans une zone U spécifique (UM). La création de la zone UM permet de restreindre, pour près de 50% des zones urbaines, les droits à bâtir, en permettant seulement l'évolution des constructions existantes ;
- Conforter la protection des espaces naturels et des espaces boisés classés, notamment significatifs, et affirmer la reconquête de terres agricoles.

Les motifs des changements apportés au PLU de 2016 dans le cadre de la présente révision sont détaillés dans l'explication des choix retenus en matière de zonage et de règlement.

		Projet de PLU				
		A	**AU**	**N**	**U**	**Total [ha]**
PLU en vigueur	**A**	783,67	0,00	7,02	**1,00**	**791,69**
	AU	0,00	3,97	0,00	11,86	**15,83**
	N	0,00	0,00	737,09	**1,61**	**738,70**
	U	**4,83**	0,00	**2,56**	603,61	**611,00**
	Total [ha]	**788,50**	**3,97**	**746,67**	**618,09**	**2 157,23**

	PLU en vigueur	Projet de PLU
EBC significatifs (L.121-27)	**465,82**	**489,36**
EBC ordinaires (L.113-1)	**73,77**	**67,18**
TOTAL [ha]	**539,59**	**556,53**
Part territoire	25%	26%

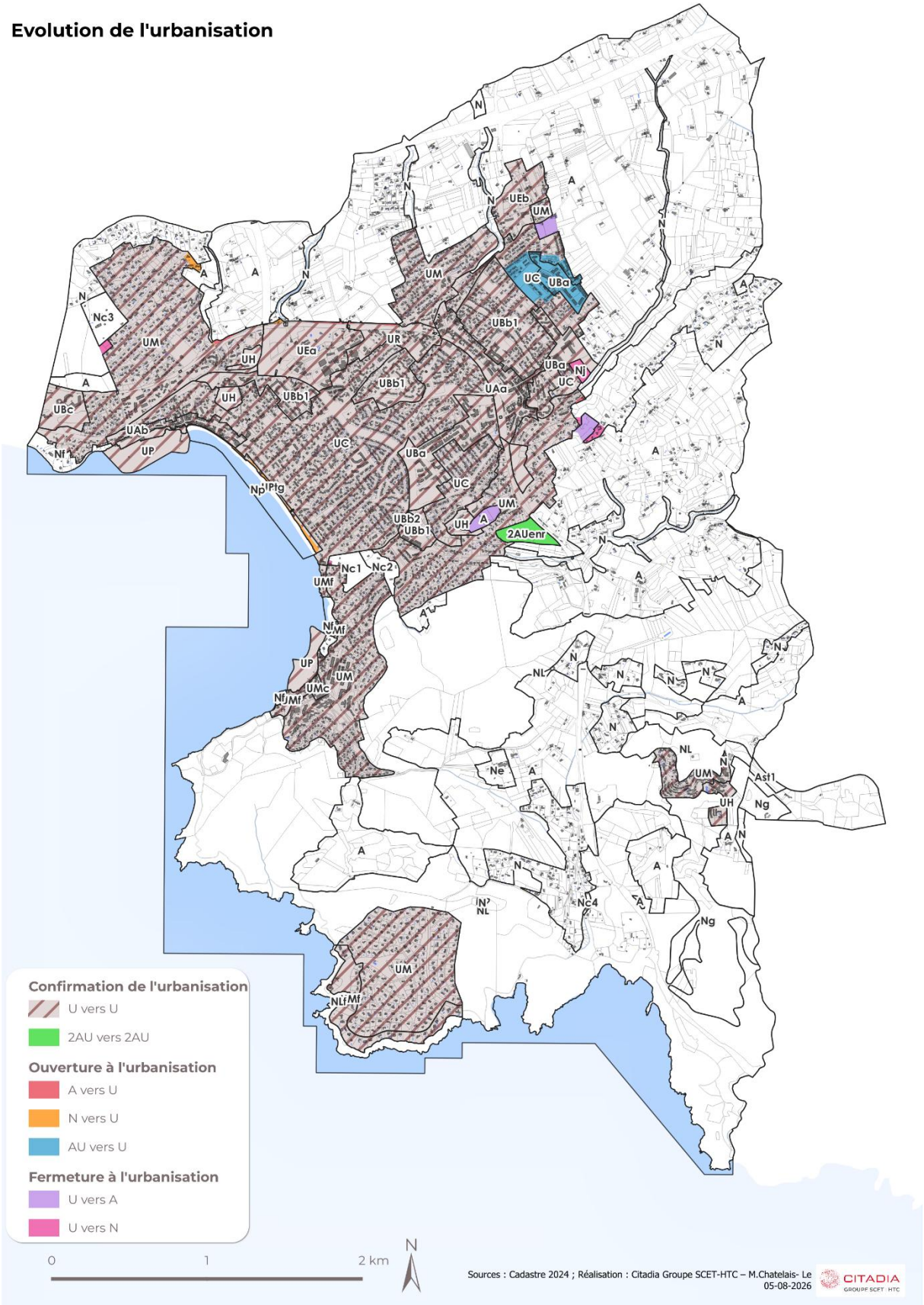
Zone	Surface en m²	Surface en ha	% commune
AU	39 716	3,97	0,2%
A	7 885 003	788,50	36,6%
N	7 466 696	746,67	34,6%
U	6 180 865	618,09	28,7%

Total	21 572 280	2 157	100,00%

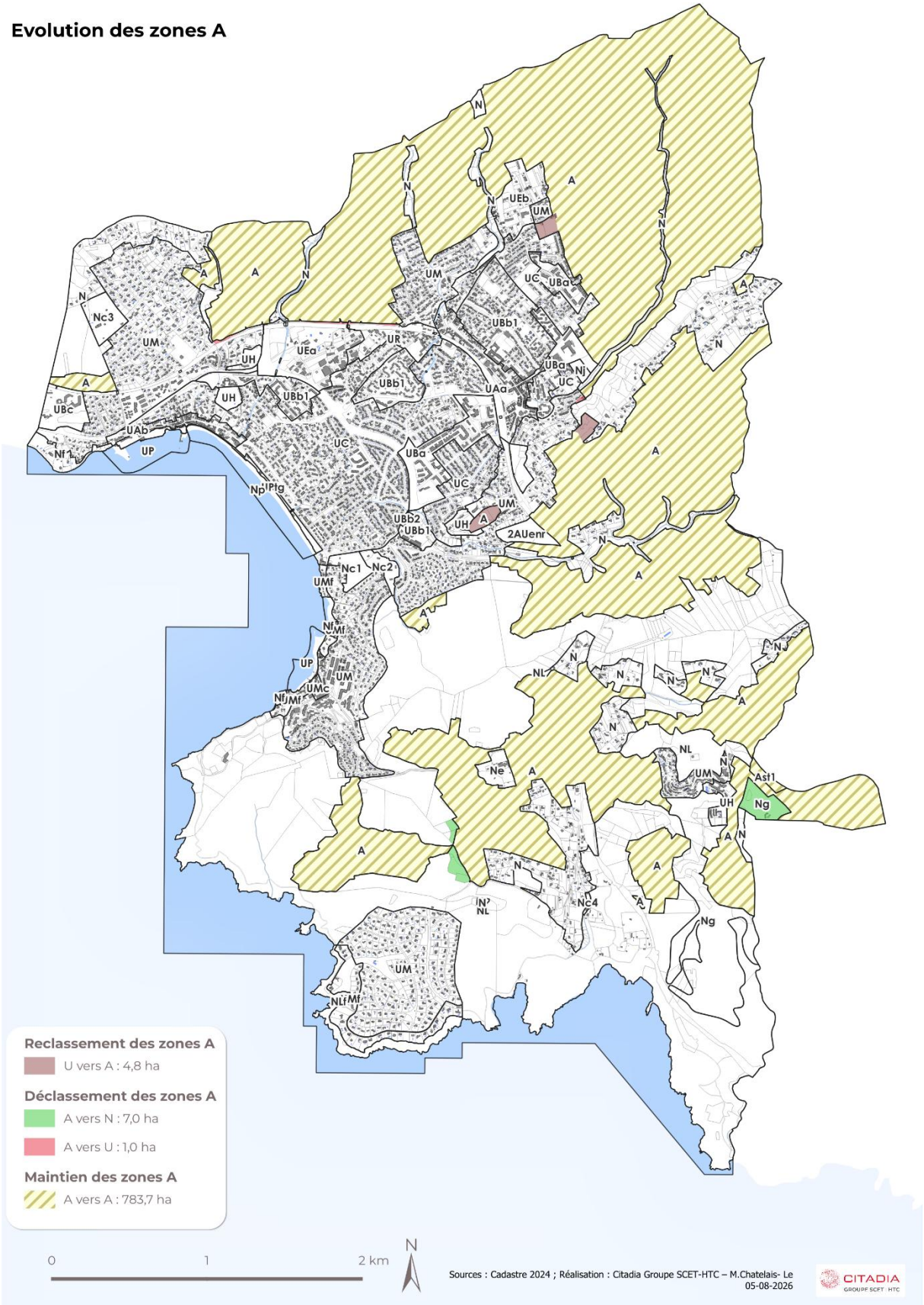
Détail des zones :

Nom de zone	Surface en m²	Surface en ha	% commune
2AUenr	39 716	3,97	0,18%
A	7 869 367	786,94	36,48%
Ast1	15 636	1,56	0,07%
N	1 652 893	165,29	7,66%
NL	4 901 723	490,17	22,72%
NLf	88 634	8,86	0,41%
Nc1	37 672	3,77	0,17%
Nc2	29 192	2,92	0,14%
Nc3	55 983	5,60	0,26%
Nc4	3 248	0,32	0,02%
Ne	40 166	4,02	0,19%
Nf	67 337	6,73	0,31%
Ng	461 371	46,14	2,14%
Nj	10 871	1,09	0,05%
Np	117 606	11,76	0,55%
UAa	185 291	18,53	0,86%
UAb	59 219	5,92	0,27%
UBa	340 679	34,07	1,58%
UBb1	499 285	49,93	2,31%
UBb2	2710	0,27	0,01%
UBc	71 957	7,20	0,33%
UC	1 637 812	163,78	7,59%
UEa	216 605	21,66	1,00%
UEb	110 779	11,08	0,51%
UH	90 540	9,05	0,42%
UM	2 535 348	253,53	11,75%
UMc	10 012	10,01	0,05%
UMf	160 363	16,04	0,74%
UP	124 862	12,49	0,58%
UPtg	38677	3,87	0,18%
UR	96 725	9,67	0,45%
Total	**21 572 280,09**	**2 157,23**	**100,00%**

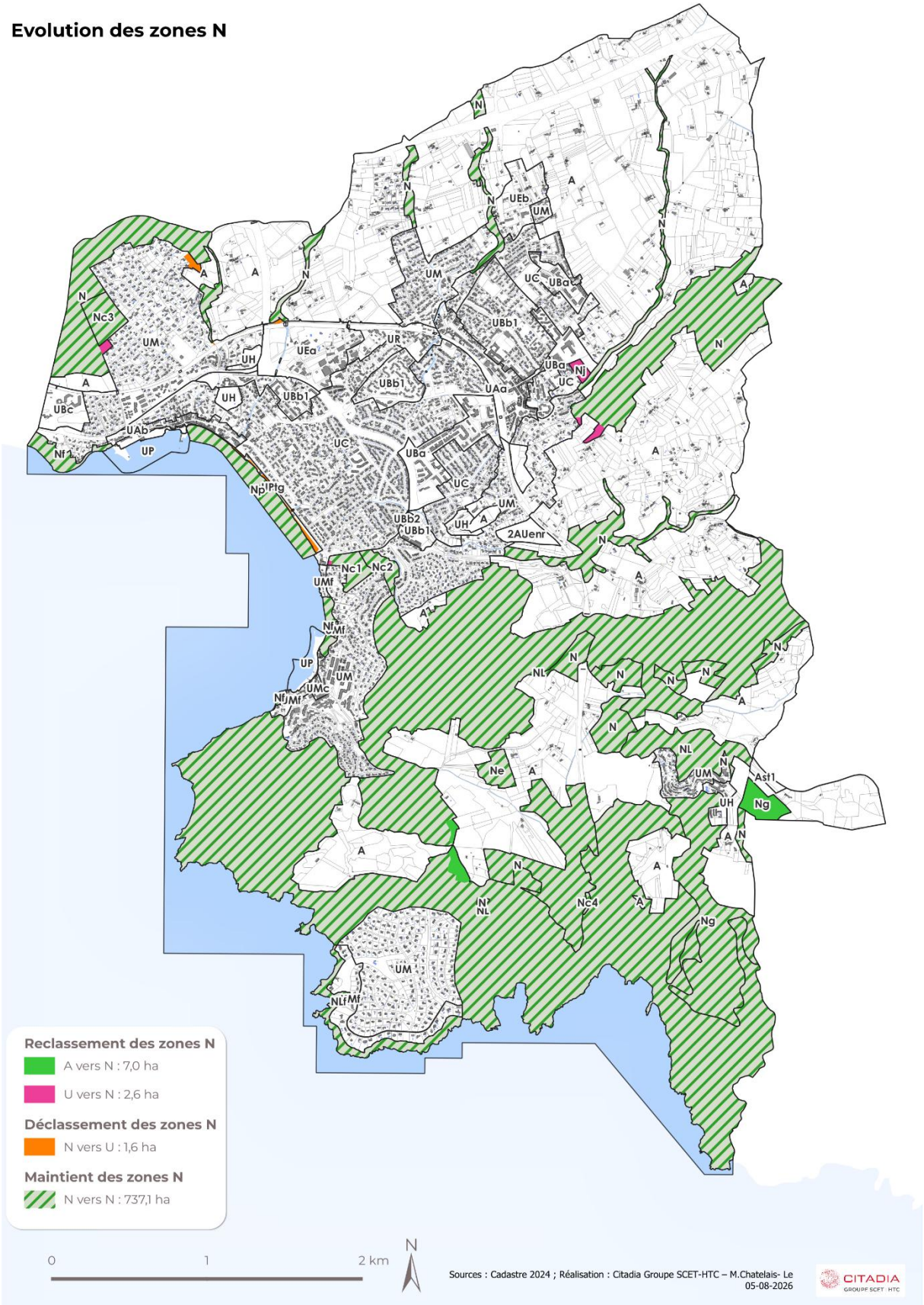
Evolution de l'urbanisation



Evolution des zones A



Evolution des zones N



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

Plan Local d' Urbanisme