SAINT CYR SUR MER
PORTE DU LITTORAL VAROIS

Plan Local d' Urbanisme

PLU

3.A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

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

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

1) *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2) *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3) *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
4) *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5) *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
6) *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Cyr-sur-Mer comprend deux OAP sectorielles définies sur les secteurs de Pradeaux-Gare et des Pradeaux, ainsi qu'une OAP thématique sur l'ensemble de la commune.

Ces OAP permettent de déterminer les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation des futurs bâtiments…

Ces OAP ont une valeur règlementaire au même titre que le règlement du PLU.

Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

OAP PRADEAUX-GARE : ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET FAVORISER L'ACCESSIBILITE MULTIMODALE DE LA GARE

AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Le site « Pradeaux-Gare » est un maillon essentiel du fonctionnement urbain de Saint-Cyr-sur-Mer. Parcouru par l'Avenue du Général de Gaulle qui s'étire jusqu'à la gare, le quartier est en effet un point de passage majeur pour atteindre ou quitter la halte ferroviaire depuis/vers les quartiers balnéaires situés au Sud/Sud-Ouest de la RD 559.

Avec une telle position d'interface, ce site, proche de l'entrée de ville Ouest, joue un rôle majeur pour l'image de Saint-Cyr-sur-Mer. Traversé en haute saison par d'importants flux touristiques, il contribue à la perception d'ensemble du territoire communal.

Stratégique pour l'attractivité et le fonctionnement de Saint-Cyr-sur-Mer, le quartier « Pradeaux-Gare » l'est également pour l'économie locale. Pour autant, sa physionomie urbaine et son fonctionnement ne sont pas toujours adaptés aux usages et aux perspectives de développement du site. Dépourvue de continuum piéton, l'Avenue du Général de Gaulle n'offre pas de conditions d'accessibilité multimodale sécurisées entre la gare et le rond-point central qui met en relation l'avenue de la Mer et la RD 559.

Le déplacement de la gare mis en œuvre dans le cadre du projet des phases 1 et 2 de LNPCA, à horizon 2030, va venir renforcer le rôle central de ce site déjà projeté et s'articule parfaitement avec l'engagement d'une politique d'aménagement ambitieuse et rapide en ce qui concerne son fonctionnement urbain (accessibilité, desserte) et son renouvellement urbain.

En cohérence avec le pôle multimodal au quartier « Pradeaux-Gare », la commune prévoit le renforcement de la requalification du chemin de Taccone et souhaite mieux encadrer la constructibilité du secteur en raison de son attractivité accrue.

Le réaménagement envisagé dans ce secteur devra ainsi à répondre à plusieurs enjeux :

- Aménager une nouvelle gare multimodale au Sud de la voie ferrée répondant aux besoins du RER Toulonnais, comprenant du stationnement en silo, un parvis / espace public et une desserte sécurisée par les transports en commun ;
- Requalifier les voies internes et externes du site afin de les adapter au trafic ;
- Optimiser le potentiel foncier pour créer du logement à travers la création d'opérations d'ensemble structurantes ;
- Développer l'activité tertiaire et commerciale en lien avec la gare (commerces de proximité, espaces de travail partagés…) ;
- Sécuriser les mobilités (piétonnes, cyclables, automobiles, transport en commun) ;
- Traiter l'enjeu d'exposition de la population à la pollution de l'air : les études opérationnelles viendront préciser comment gérer la densification du site pour maîtriser au mieux l'exposition aux pollutions et nuisances.

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

Un contrat de mixité sociale (CMS) a été conclu avec l'Etat pour la création et le suivi de logements aidés, conformément aux dispositions règlementaires. A cet effet, la commune est attentive à la diversité de l'offre des logements, notamment au sein du périmètre de l'OAP « Pradeaux Gare ». Ainsi :

- Un minimum de 30% des logements créés dans le cadre de l'opération doivent être affectés aux PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit au moins 79 logements ;
- Un maximum de 30% des logements créés dans le cadre de l'opération doivent être affectés aux PLS (Prêt Locatif Social), soit au maximum 53 logements.

A noter que le secteur de l'OAP Pradeaux Gare est soumis à des règles de construction parasismiques, qui s'appliquent aux bâtiments de catégories d'importance III et IV.

RENOUVELLEMENT URBAIN

Les opérations de renouvellement urbain devront répondre à plusieurs objectifs :

- Être organisées sous formes d'opération d'aménagement d'ensemble et répondre aux objectifs imposés de production de logements sociaux ;
- Le cas échéant, intégrer en RDC des commerces, bureaux et services de proximité en lien avec le fonctionnement de la gare,
- Développer, à proximité de la nouvelle gare, des logements saisonniers et étudiants utilisés tout au long de l'année ;
- S'intégrer dans les tissus urbains environnants par un épannelage des hauteurs et un traitement paysager des franges bâties ;
- Intégrer des exigences environnementales vertueuses dans les projets de construction tant en matière d'équipements que l'organisation et de conception des bâtis.

AMENAGEMENT VIAIRE

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

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

Ces actions nécessitent en particulier une requalification du chemin de Taccone, dont le fonctionnement actuel ne sera plus viable à long terme.

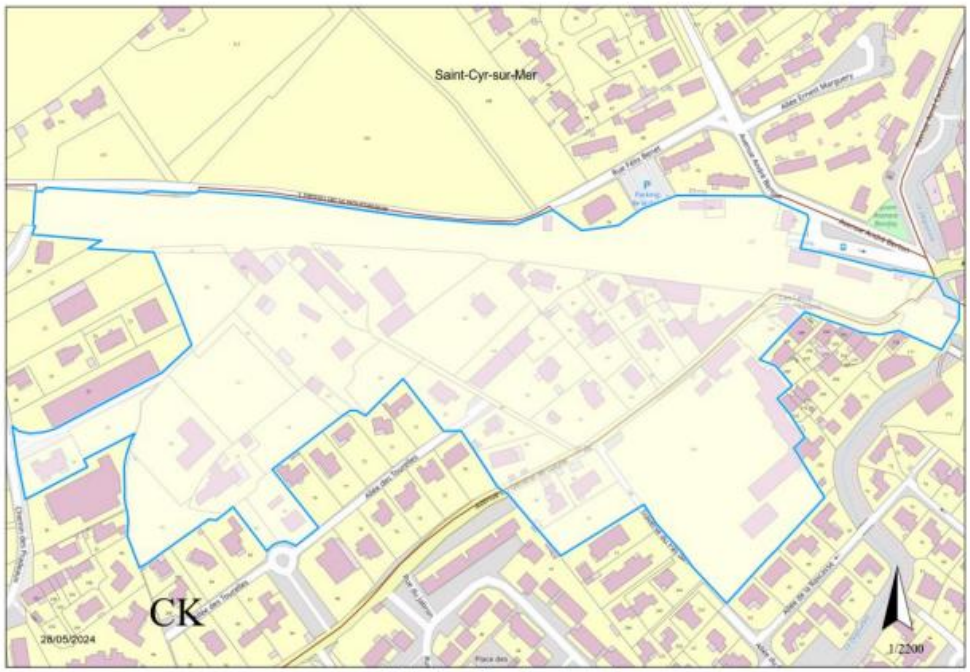
Il s'agirait de prévoir un élargissement de la voirie existante afin de permettre de créer le profil de voie suivant avec une emprise totale de 12,50 m de largeur comprenant trottoirs, pistes cyclables et une voirie double sens.

Suite aux avancements des études opérationnelles, les réunions de travail entre la commune, l'Etablissement Public Foncier PACA et la Société Nationale des Chemins de Fer, ont permis d'éclaircir certains points :

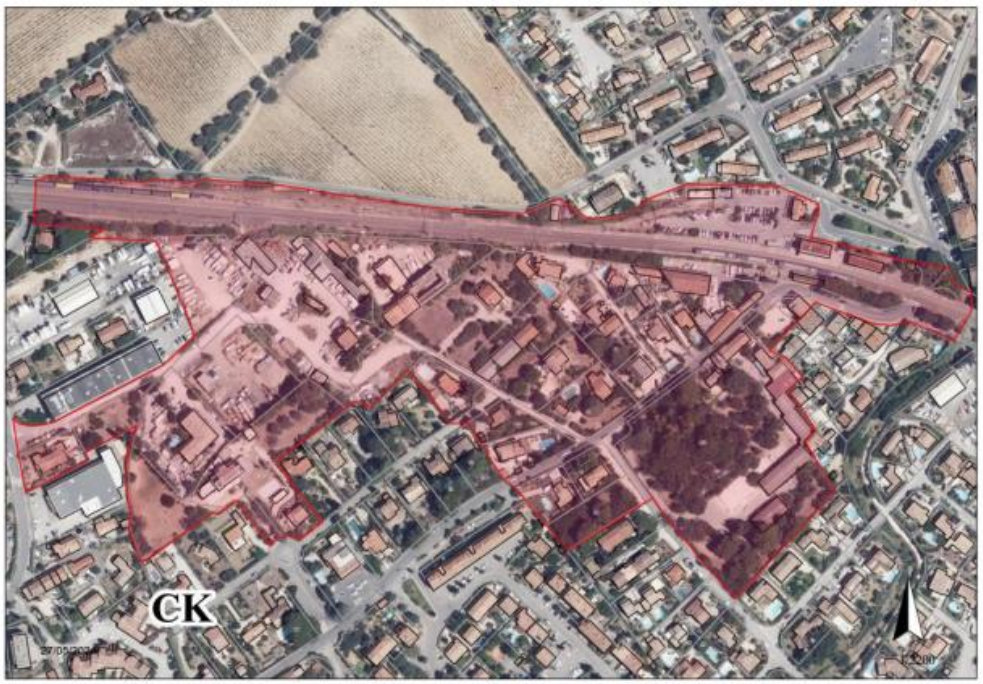
- La localisation du pôle d'échange multimodal (PEM) au cœur de l'OAP « Pradeaux-Gare »,

- L'inutilité de l'acquisition de certains fonciers, notamment les activités économiques à l'Ouest du périmètre et les secteurs d'habitation au Sud et à l'Est,
- Le besoin d'études spécifiques relatives aux voies de circulation (trafic et gabarits)
- Le besoin d'études relatives à l'impact du futur projet sur le quartier dans le cadre de la consultation de l'autorité environnementale
- Le besoin d'affinement de l'outil d'aménagement opérationnel à mettre en place par la commune
- Le besoin d'affinement des futures règles d'urbanisme applicables au secteur

Compte tenu de ce contexte et afin de garantir une évolution qualitative de ce tissu adapté à la morphologie du quartier et à ses futures fonctions urbaines, un nouveau périmètre de prise en considération de projet (P.P.C.P.) sur le secteur « Pradeaux-Gare » a été instauré par la délibération n° 2024-07-06 du 09/07/2024 permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, suivant le périmètre ci-dessous conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

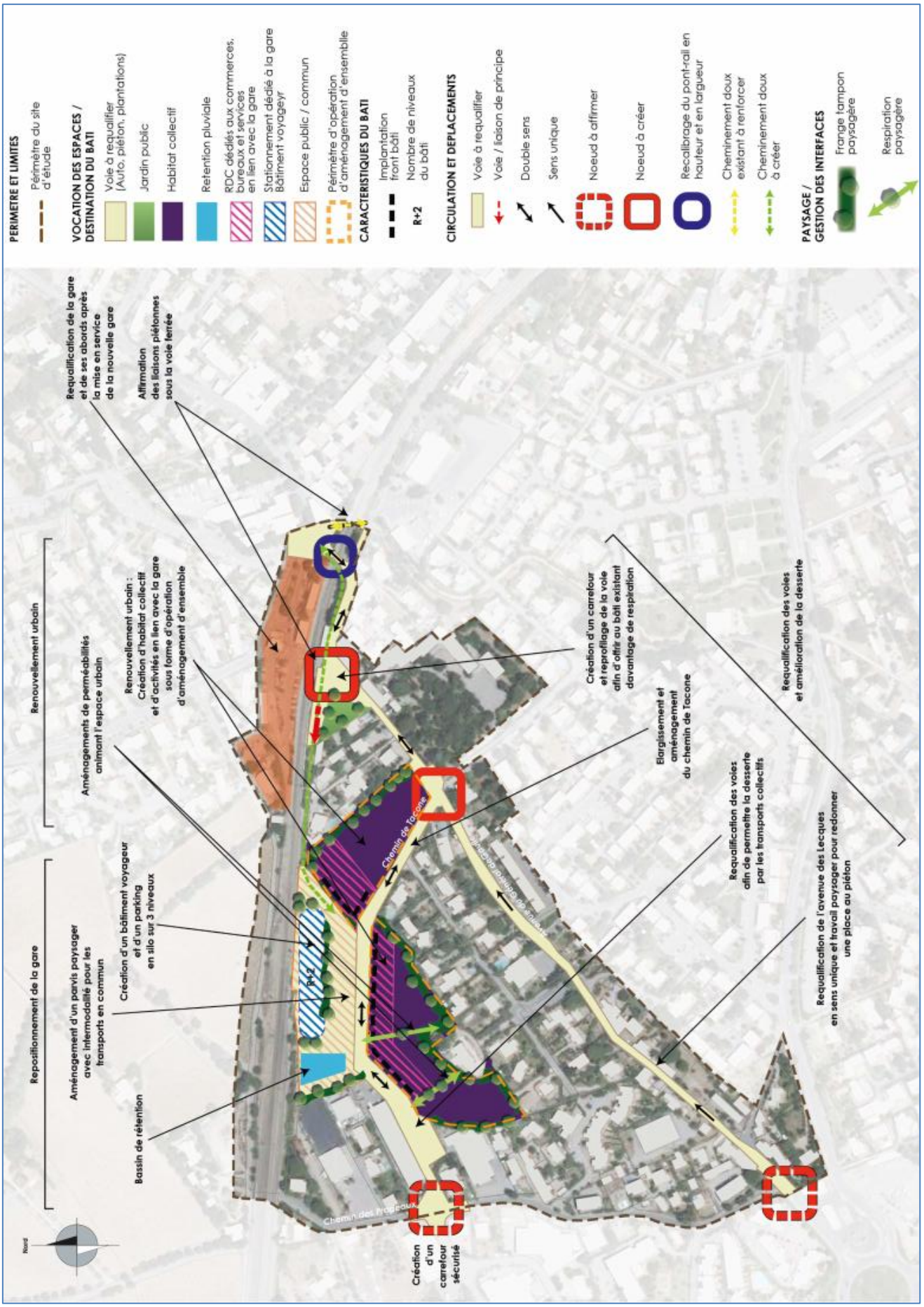


Périmètre - Planche cadastrale



Périmètre – Photographie aérienne

La planche graphique de l'OAP « Pradeaux-Gare » indiquera des principes hors de ce périmètre du fait notamment du réaménagement des voiries de l'Avenue du Général de Gaulle.


PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site d'étude
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Voie à requalifier (Auto, piéton, plantations)
Jardin public
Habitat collectif
Retention pluviale
RDC dédiés aux commerces, bureaux et services en lien avec la gare
Stationnement dédié à la gare Bâtiment voyageyr
Espace public / commun
Périmètre d'opération d'aménagement d'ensemblle
CARACTERISTIQUES DU BATI
Implantation front bâti
R+2
Nombre de niveaux du bâti
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Voie à requalifier
Voie / liaison de principe
Double sens
Sens unique
Noeud à affirmer
Noeud à créer
Recalibrage du pont-rail en hauteur et en largueur
Cheminement doux existant à renforcer
Cheminement doux à créer
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Frange tampon paysagère
Respiration paysagère
Repositionnement de la gare
Renouvellement urbain
Aménagement d'un parvis paysager avec intermodalité pour les transports en commun
Création d'un bâtiment voyageur et d'un parking en silo sur 3 niveaux
Bassin de rétention
Aménagements de perméabilités animant l'espace urbain
Renouvellement urbain : Création d'habitat collectif et d'activités en lien avec la gare sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble
Requalification de la gare et de ses abords après la mise en service de la nouvelle gare
Affirmation des liaisons piétonnes sous la voie ferrée
Création d'un carrefour et reprofilage de la voie afin d'offrir au bâti existant davantage de respiration
Elargissement et aménagement du chemin de Tacone
Requalification des voies et amélioration de la desserte
Requalification des voies afin de permettre la desserte par les transports collectifs
Requalification de l'avenue des Lecques en sens unique et travail paysager pour redonner une place au piéton
Chemin de Tacone
Chemin des Fragueux
Création d'un carrefour sécurisé
R+2
Nord

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

AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

La zone des Pradeaux-Ouest est la principale zone commerciale de la Commune. Elle est située à l'entrée de ville Ouest, à proximité de l'échangeur autoroutier et regroupe les grands commerces et le complexe de loisirs « Aqualand ». L'OAP PRADEAUX a pour but de renforcer le tissu commercial de la ville dans cette zone bénéficiant d'un fort potentiel de développement actuellement sous-exploité.

L'objectif est de libérer l'espace de stationnement, aujourd'hui exploité essentiellement en période estivale, pour la réalisation de bâtiments à vocation commerciale et d'ainsi éviter l'évasion des dépenses de consommation vers d'autres centres commerciaux dans les villes alentours. Ces espaces de stationnements pourraient également être utilisés dans le cadre d'aires de covoiturage.

La « mutualisation » souhaitée des espaces de stationnement ne sera effective qu'à l'occasion de l'installation de nouvelles activités commerciales qui développeront le secteur. Enfin, ces aménagements devront s'intégrer selon un principe de « front bâti » disposant de « respirations vertes ».

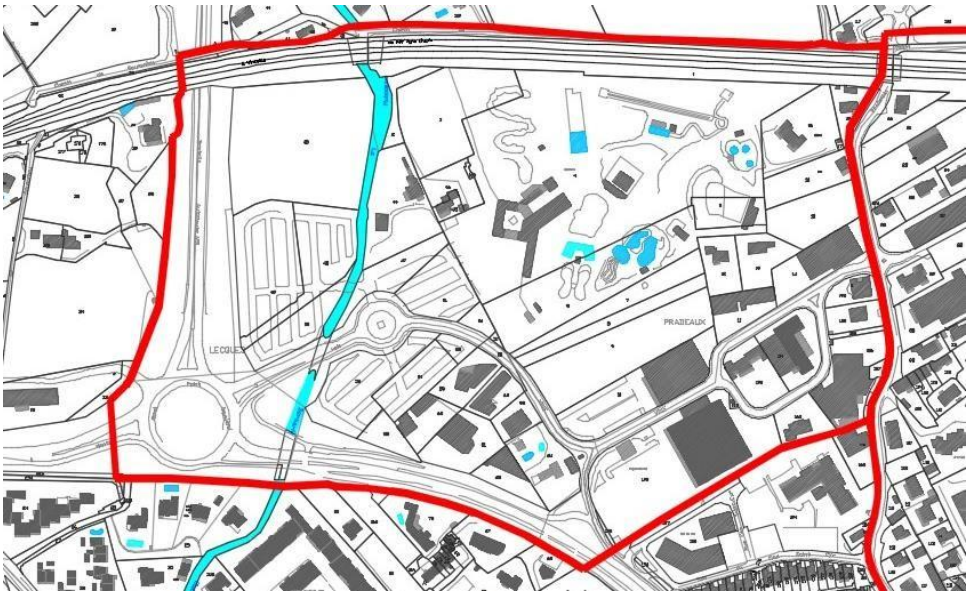
Ces intentions sont dans l'esprit de l'étude menée par la CCI du Var en 2014, relative au potentiel de développement de la ZA des Pradeaux et de son appareil commercial, et sont conformes aux objectifs du PADD.

A noter que le secteur de l'OAP Pradeaux est soumis à des règles de construction parasismiques, qui s'appliquent aux bâtiments de catégories d'importance III et IV.

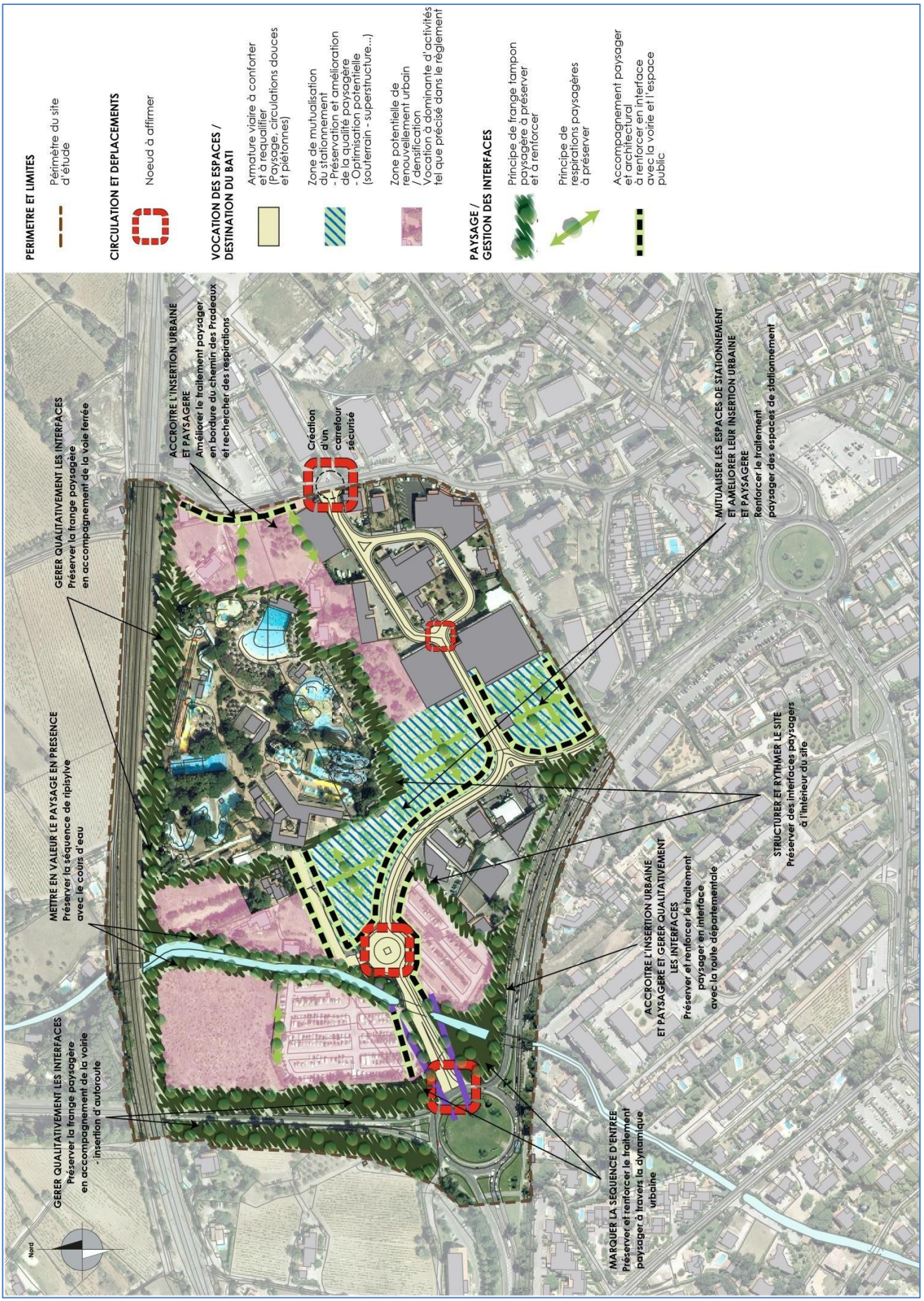
AMENAGEMENT VIAIRE

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

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



Périmètre de l'OAP


PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site d'étude
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Noeud à affirmer
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Armature viaire à conforter et à requalifier (Paysage, circulations douces et piétonnes)
Zone de mutualisation du stationnement - Préservation et amélioration de la qualité paysagère - Optimisation potentielle (souterrain - superstructure...)
Zone potentielle de renouvellement urbain / densification Vocation à dominante d'activités tel que précisé dans le règlement
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Principe de frange tampon paysagère à préserver et à renforcer
Principe de respirations paysagères à préserver
Accompagnement paysager et architectural à renforcer en interface avec la voirie et l'espace public
Nord
GERER QUALITATIVEMENT LES INTERFACES
Préserver la frange paysagère en accompagnement de la voirie - insertion d'autoroute
MARQUER LA SEQUENCE D'ENTREE
Préserver et renforcer le traitement paysager à travers la dynamique urbaine
METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE EN PRESENCE
Préserver la séquence de ripisylve avec le cours d'eau
GERER QUALITATIVEMENT LES INTERFACES
Préserver la frange paysagère en accompagnement de la voie ferrée
ACCROITRE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE
Améliorer le traitement paysager en bordure du chemin des Pradeaux et rechercher des respirations
Création d'un carrefour sécurisé
ACCROITRE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE ET GERER QUALITATIVEMENT LES INTERFACES
Préserver et renforcer le traitement paysager en interface avec la route départementale
STRUCTURER ET RYTHMER LE SITE
Préserver des interfaces paysagers à l'intérieur du site
MUTUALISER LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET AMELIORER LEUR INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE
Renforcer le traitement paysager des espaces de stationnement

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

Plan Local d' Urbanisme