



VILLE DE  
SAINT-MANDRIER  
SUR-MER

# Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Commission départementale  
des sites et paysages du Var





- **Sommaire**

**PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....3**

**LE PROJET DE PLU.....11**

**EVOLUTION DES SUPERFICIES D'EBC.....18**



# PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL



# PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Située à l'extrémité sud de la petite rade de Toulon, la presqu'île de Saint-Mandrier-sur-Mer est rattachée au « continent » par l'isthme des Sablettes qui la relie à la commune voisine de La Seyne sur Mer. Cette situation la positionne à 15 kilomètres de Toulon et 7 kilomètres du centre de La Seyne-sur-Mer.
- Saint-Mandrier-sur-Mer est accessible par la mer, des navettes maritimes assurent la liaison avec la commune de Toulon, et une route, la RD 18, relie la commune aux communes voisines.
- Avec seulement 512 hectares (périmètre terrestre), la commune est la plus petite des 153 communes varoises. Sa population était de 5 751 habitants en 2012.
- Saint-Mandrier-sur-Mer fait partie depuis 2001 de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM), qui associe 12 communes (Saint-Mandrier-sur-Mer, La Garde, Hyères, Carqueiranne, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer, Toulon, La Crau et la Valette-du-Var), et compte plus de 425 000 habitants pour 36 654 hectares.
- La commune s'inscrit également dans le périmètre du schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Provence Méditerranée composé de 32 communes.



*Saint-Mandrier-sur-Mer au sein de TPM*



# PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal présente d'ouest en est une alternance de reliefs et de dépressions :

- À l'ouest, le secteur de Pin Rolland, secteur urbanisé aux pentes peu marquées, ouvert vers la Méditerranée au Sud et vers la baie du Lazaret au nord
- au centre, l'ensemble collinaire boisé du Lazaret et de la Renardière (106 m)
- L'anse du Creux Saint Georges, secteur densément bâti marqué par une dépression topographique enserrée entre les ensembles collinaires du Lazaret et du Cap Cépet
- A l'extrémité orientale de la presqu'île, l'ensemble collinaire du Cap Cépet (122 m), qui est essentiellement constitué de terrains militaires.

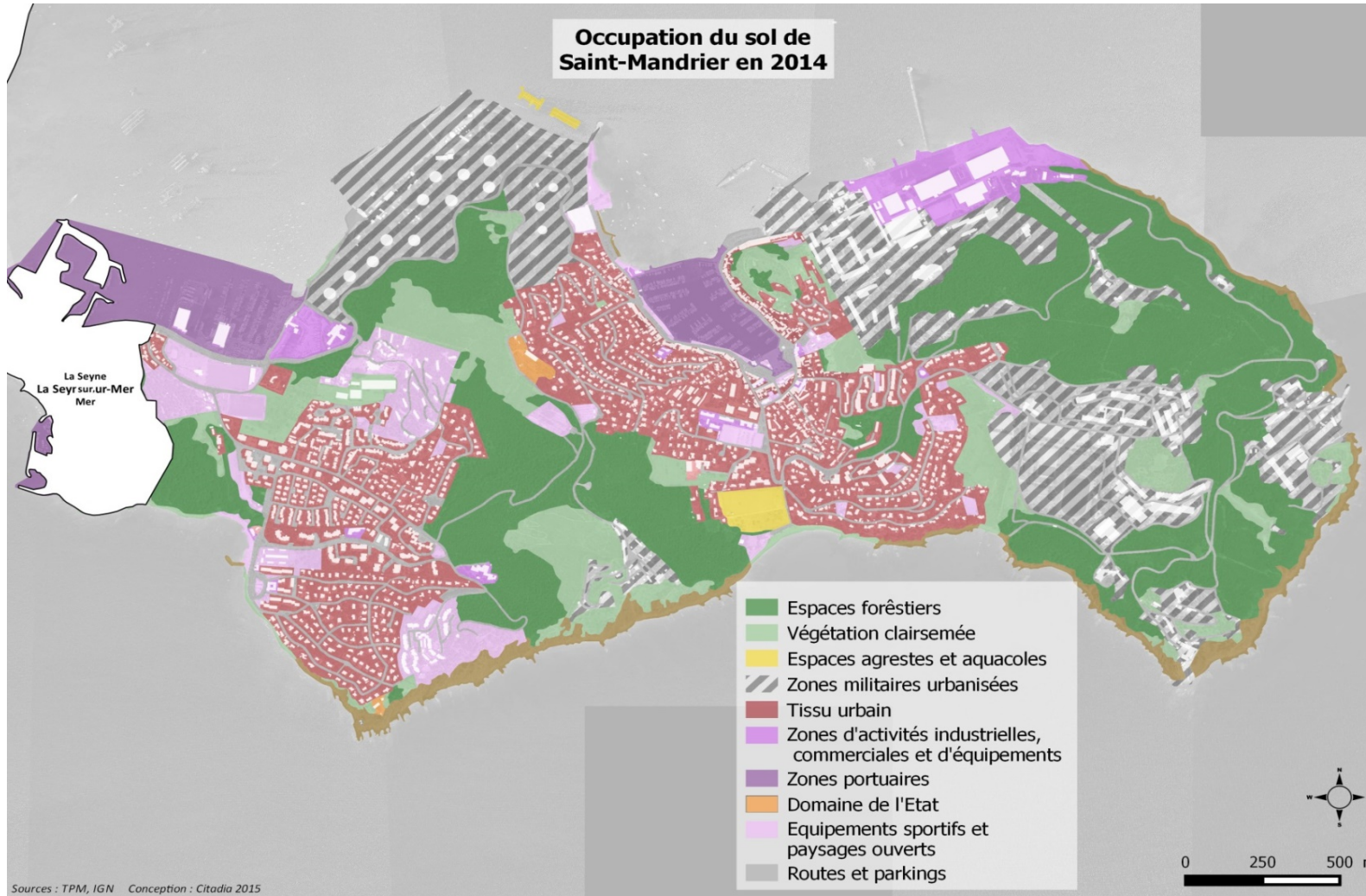


*Vue de Saint-Mandrier-sur-Mer, au premier plan le Cap Cépet*



# PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

## ■ Occupation du sol en 2014

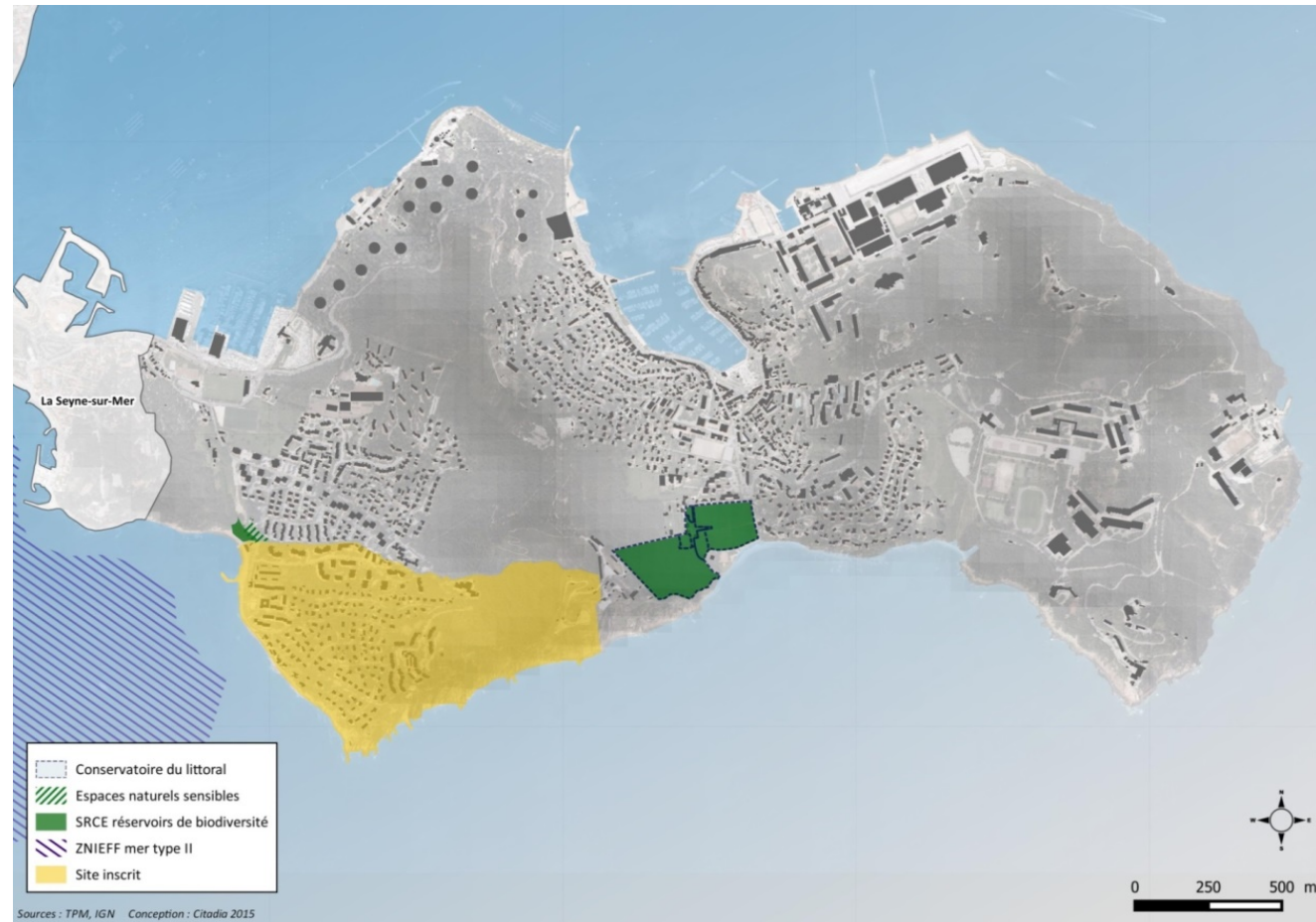


Les **surfaces artificialisées** représentent **311 ha**, soit **60,8 %** de la commune

Les **surfaces boisées** représentent **180,4 ha** soit **35,2 %** de la commune



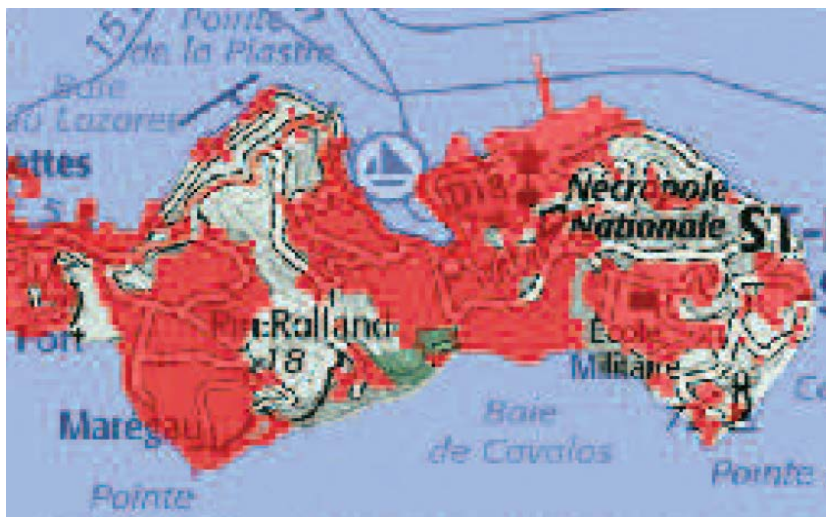
- **Toute la commune** est concernée par les **espaces proches du rivage** et par la loi littoral
- Site inscrit de la **plage de Marégau**
- Pas de ZNIEFF sur le territoire
- Espaces naturels sensibles de la **pinède Saint Asile** et du **Domaine de l'Ermitage**



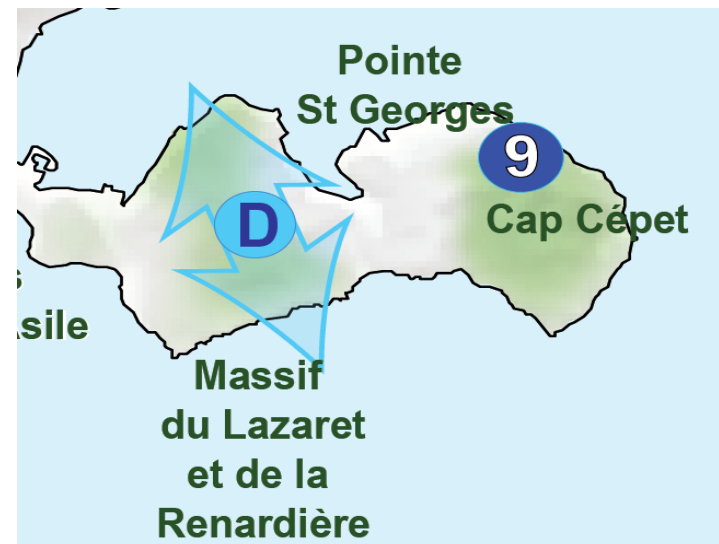


# LOI LITTORAL ET SRCE

- « Non concerné par un site Natura 2000 mais possède une forte biodiversité » *Extrait du SRCE*
- Les espaces définis à l'article **L.121-22** (ancien L.146-2) du code de l'urbanisme : Le SCOT Provence Méditerranée identifie la coupure naturelle du massif de la Renardière entre Pin Rolland/Marégaux et le centre-ville de Saint Mandrier (**D**)
- Les espaces définis à l'article **L121-23** (ancien L.146-6) du code de l'urbanisme : Les espaces naturels boisés du massif du



Lazaret et de la Renardière, de la pointe St Georges et du Cap Cépet, le bois de Sainte-Asile et les falaises de Marégaux concourant à l'aération du tissu urbain autour de la Rade et de la Baie des Sablottes et participant au cadrage naturel de la rade de Toulon. Ces espaces constituent des espaces de fonctionnalité écologique ; en dehors des espaces nécessaires aux activités militaires (**9**)



LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL :

| Recherche de préservation optimale   |  |                           |
|--------------------------------------|--|---------------------------|
| <b>Trame verte</b>                   | <i>Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface</i> | <b>Trame bleue</b>        |
| Réservoir de biodiversité            | Réservoir de biodiversité en zones urbaines                      | Réservoir de biodiversité |
| Corridor                             | Corridor en zones urbaines                                       |                           |
| Recherche de remise en état optimale |  |                           |
| <b>Trame verte</b>                   | <i>Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface</i> | <b>Trame bleue</b>        |
| Réservoir de biodiversité            | Réservoir de biodiversité en zones urbaines                      | Réservoir de biodiversité |
| Corridor                             | Corridor en zones urbaines                                       |                           |

Les espaces définis à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme  
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG

9

Les espaces définis à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme  
La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG  
Cette représentation est schématique :

- elle ne représente ni la largeur, ni la profondeur de la coupure d'urbanisation
- elle n'implique pas forcément que la coupure d'urbanisation soit perpendiculaire au littoral







## Trame verte et bleue

- Les massifs du Lazaret et du Cap Cépet constituent des trames vertes importantes à préserver
- Les corridors de Port Pin Rolland, de Saint Asile, de la Coudoulière et du Creux Saint-Georges sont à conserver / renforcer





# UN PAYSAGE D'EXCEPTION

## 4 entités paysagères



*La frange ouest de Pin Rolland/Marégau (1)*



*Le littoral méridional (2)*



*Les espaces aménagés de la pointe est (3)*



*L'ensemble urbanisé du creux St-Georges (4)*



Le PLU se fait l'objectif de :

- Protéger le grand paysage d'exception ;
- Prendre en compte les co-visibilités notamment avec le littoral ;
- Intégrer les enjeux paysagers importants
- Protéger les sites inscrits et classés.



# LE PROJET DE PLU



La commune de Saint-Mandrier-sur-Mer est actuellement couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 20 novembre 1992.

Par arrêt du 06 juin 2013, la cour administrative d'appel de Marseille a annulé la délibération du 1<sup>er</sup> octobre 2007 relative à l'approbation du premier PLU, induisant un retour en vigueur du document d'urbanisme précédent, à savoir le POS de 1992.

Au regard de l'obsolescence du POS, des évolutions démographiques, économiques et environnementales, de l'obligation de réviser les POS avant le 27 mars 2017 (loi ALUR) et de la nécessité de mieux prendre en compte la loi Littoral, le Conseil Municipal a engagé, par la délibération du 02 novembre 2015 une nouvelle mise en révision du POS valant élaboration de PLU.

Les objectifs de la révision du nouveau PLU portent sur cinq aspects principaux :

- Protéger la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal
- Continuer la dynamisation économique
- Poursuivre le projet communal d'intermodalité
- Choisir un développement maîtrisé de l'urbanisation et de la croissance démographique communale
- S'engager dans la transition énergétique
- Préserver le potentiel patrimonial urbain existant

Le diagnostic du territoire a fait l'objet d'un travail d'analyses et a été l'occasion d'échanger avec la population, les personnes publiques associées et les acteurs de la vie locale

Des ateliers ont été organisés pour examiner les thématiques suivantes :

- La protection de l'environnement
- La mobilité et les déplacements
- L'habitat
- Les équipements et le développement économique



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Du diagnostic du territoire a émergé quatre objectifs :

## >Axe 1 : Transmettre un environnement littoral de qualité

- Sanctuariser les grands massifs remarquables de la presqu'île
- Ouvrir les sites aux Mandréens
- Développer le tourisme du patrimoine militaire
- Mettre en œuvre la Trame Verte et la Trame bleue de la presqu'île

## >Axe 2 : Devenir un territoire éco-citoyen

- Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques
- Miser sur la diversification énergétique
- Composer un plan de déplacement autour des éco-mobilités

## >Axe 3 : Réunir le village autour de ses équilibres

- Favoriser la production d'une offre de logements destinée à la population résidente
- Concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages

## >Axe 4 : Rester un territoire économique important de l'Aire Toulonnaise

- Faire de Saint-Mandrier-sur-Mer un pôle d'activités maritimes international
- Développer l'offre d'hébergement et diversifier l'activité touristique
- Assurer le développement des communications numériques

- Le PADD a été présenté à la population avant d'être débattu lors de la séance du Conseil Municipal du 04 avril 2016

Extrait du PADD :  
*Transmettre en environnement littoral de qualité*





# PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DU PATRIMOINE

## Préservation du patrimoine naturel

- issue d'une démarche volontariste forte, les espaces naturels remarquables ont été identifiés comme suit :
- Protection des grands massifs du Lazaret, de la Renardière et de Saint Asile par un zonage Npr
- Protection de la zone agricole de la Coudoulière par un zonage Apr

## Préservation du patrimoine bâti

- Au-delà des protections générées par les périmètres de protection des Monuments Historiques (chapelle Saint-Louis), un second axe de préservation a été développé. Les bâtiments et éléments du patrimoine remarquables ont été identifiés afin d'être protégés et mis en valeur.



*Fort de la Coudoulière  
Patrimoine remarquable PB3*

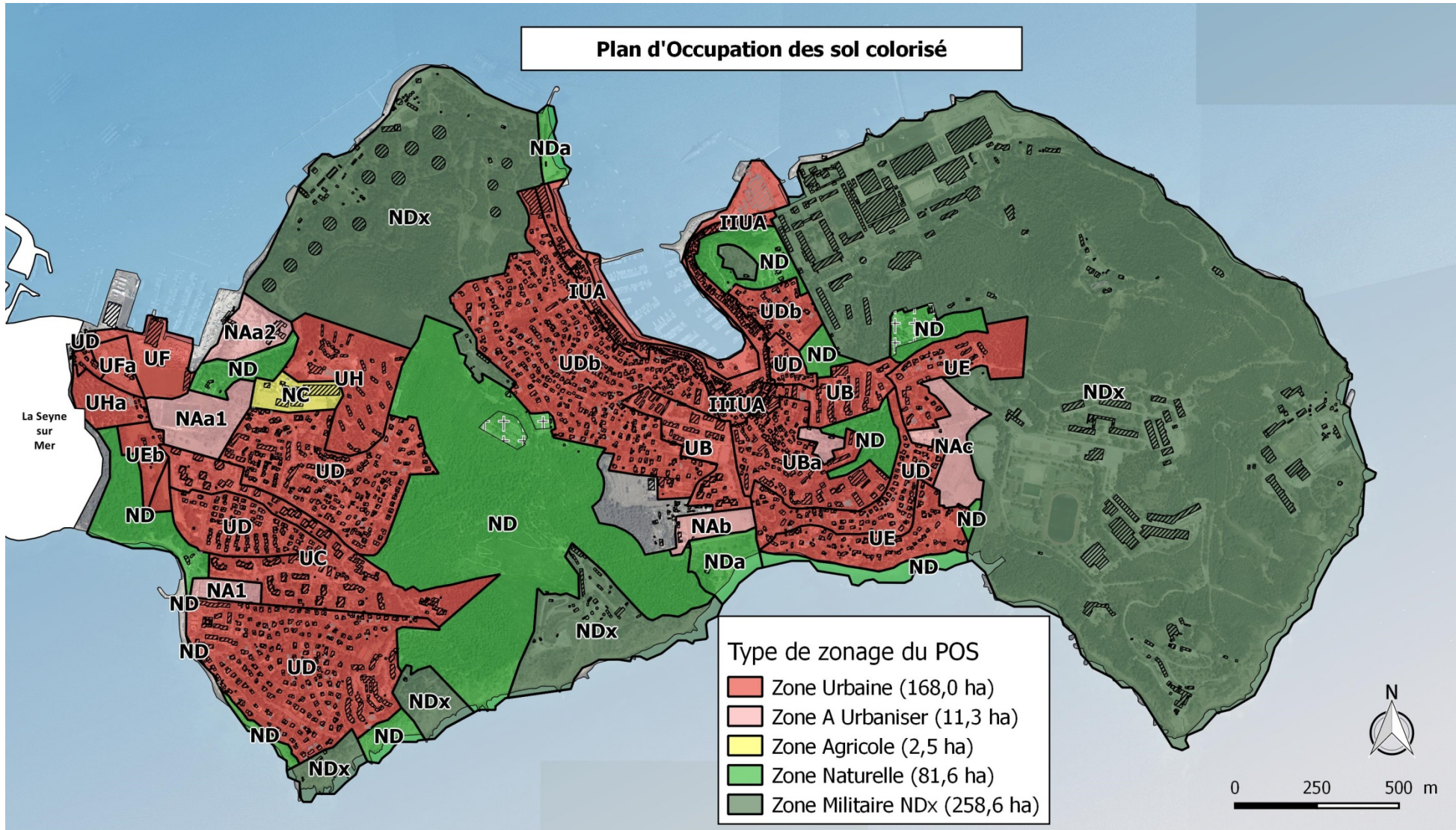


*Cimetière franco-italien  
Patrimoine remarquable PB4*



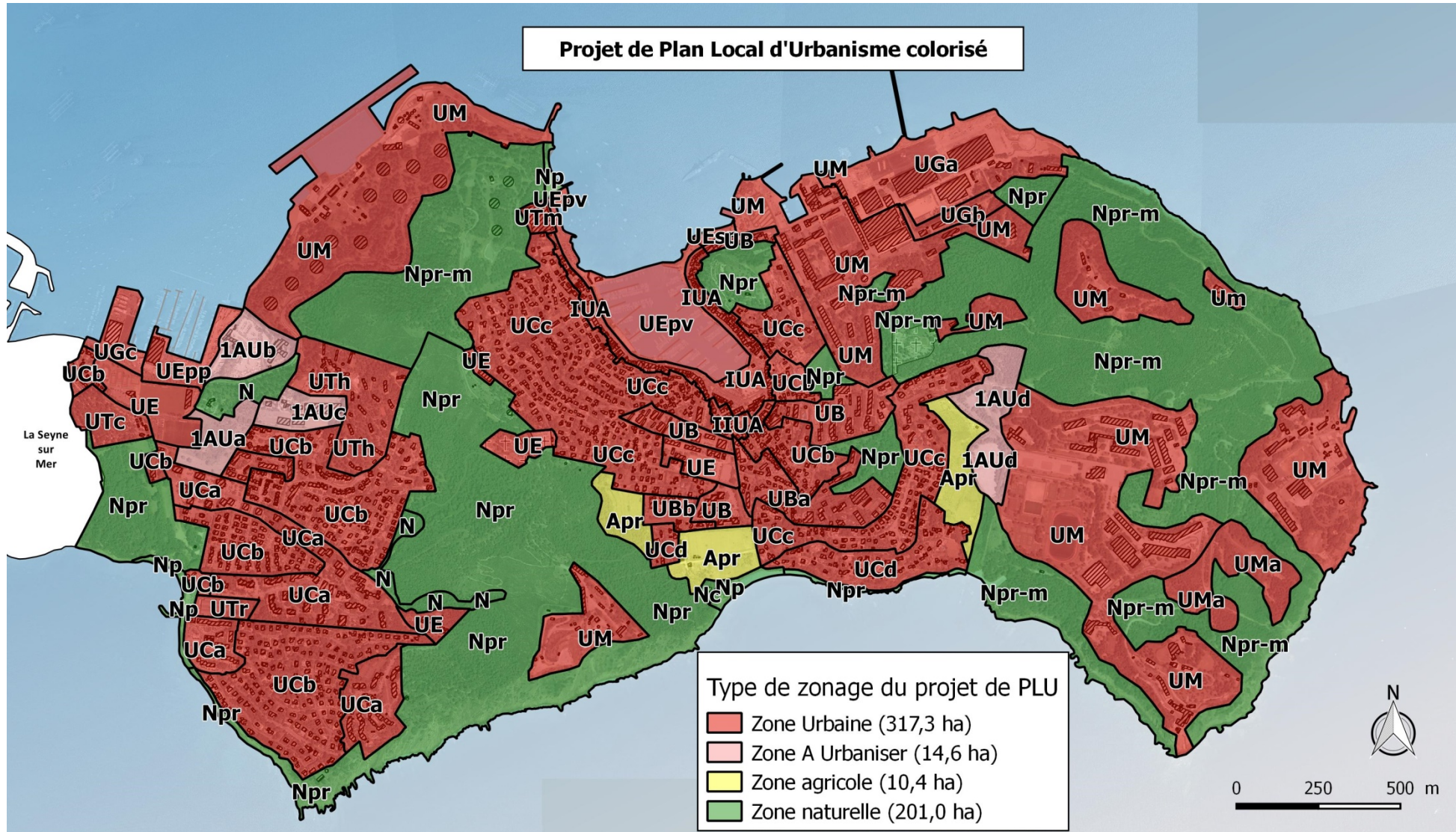
# Plan de zonage du POS

Plan d'Occupation des sol colorisé





# Plan de zonage du projet de PLU







Les zones U, NA, NB, NC et ND du POS deviennent les zones U, AU, A et N au PLU.

Les principaux déclassements de zone en faveur de l'urbanisation (zone U ou AU du PLU) sont situés en zone NDx au POS, correspondant au zonage de l'ensemble des propriétés appartenant à la Défense Nationale. Ce zonage ne différencie pas les territoires anthropisés et les territoires naturels.

Le PLU procède à l'actualisation des aménagements de la Défense Nationale existants, en différenciant les zones urbanisées zonées UM, et les zones naturelles zonées Npr-m.

En conséquence, l'évolution des zones naturelles entre le POS et le projet de PLU n'est pas comparable en tant que tel.

Toutefois, d'un point de vue strict, les zones agricoles et zones naturelles et RNU représentaient **342,7 hectares** (65 % de la commune) au POS contre **211,4 hectares** (40 % de la commune) au projet de PLU, soit une diminution de **139,2 hectares**. **Cette diminution correspond au classement en zone UM de l'ensemble des parties déjà urbanisées de la Défense Nationale qui étaient englobées dans la zone NDx du POS de 1992.**

En ne tenant pas compte des zones NDx du POS, seuls **5,4 hectares** de zone ND ont été reclassés en zones U ou AU.

## La question de la superficie du territoire communal

- 512 hectares au sens INSEE
- 522 hectares pour le POS de 1992, l'écart de 10 hectares provenant de la prise en compte de la projection Lambert 3 (la rotondité de la Terre) comptée par le Système d'Information Géographique
- 543,3 hectares au projet de PLU 2016 avec l'inclusion de parties portuaires (Anse du Creux Saint Georges, Parc d'Activités Marines...)

|                     |              |               |              |               |
|---------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Zone U</b>       | 168          | <b>32,2%</b>  | 317,3        | <b>58,4%</b>  |
| <b>Zone NA / AU</b> | 11,3         | <b>2,2%</b>   | 14,6         | <b>2,7%</b>   |
| <b>Zone NC / A</b>  | 2,5          | <b>0,5%</b>   | 10,4         | <b>1,9%</b>   |
| <b>Zone ND / N</b>  | <b>335,3</b> | <b>64,2%</b>  | 201          | <b>37,0%</b>  |
| <b>RNU</b>          | 4,9          | <b>0,9%</b>   |              |               |
| <b>TOTAL</b>        | <b>522</b>   | <b>100.0%</b> | <b>543,3</b> | <b>100,0%</b> |

Le zonage RNU correspond aux terrains jugés par le Tribunal Administratif de Nice et considérés comme hors POS

Dont 256,6 ha de zonage militaire NDx, ne prenant pas en compte les voiries et bâtiments existants



Ce tableau expose le devenir des zones U-NA-NC et ND du POS au PLU.

**5,4 ha** des zones « urbaines » (U-NA) du POS ont été reclassées en zones Agricoles au PLU et **7,7 ha** en zones Naturelles .

En ne différenciant pas les zones de la Défense Nationale NDx, **139,9 ha** de zone NA-NC,ND et RNU du POS sont devenues de zones U du PLU.

Sans les zones NDx déjà urbanisées, **11,7 ha** de zone NC-ND du POS sont devenues des zones U ou AU au PLU.

Dans le zonage de la Défense Nationale, le PLU présente donc un bilan positif de **13,1 ha** de zones U ou NA au POS reclassés en zone N ou A au PLU, contre **11,7 ha** de zones NC-ND (sans NDx) au POS, reclassé U ou AU au PLU.

Tableau des reclassements de zones du POS dans le PLU  
(hors maintien dans la catégorie de zone initiale U – NA/AU – NC/A – ND/N)

|                                      | ha           |                                     | ha          |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------|
| NA devenue U                         | 4.7          | U (POS) devenu A                    | 0.2         |
| NC devenue U                         | 0.1          | NA devenue A                        | 5.4         |
| ND devenue U                         | 133.5        | ND devenue A                        | 2.4         |
| <i>ND devenue U sans NDx</i>         | 5,4          |                                     |             |
| RNU devenue U                        | 1.7          | RNU devenue A                       | 2.3         |
| <b>Reclassement total en zone U</b>  | <b>139.9</b> | <b>Reclassement total en zone A</b> | <b>10.3</b> |
| U (POS) devenu AU                    | 2.1          | U (POS) devenu N                    | 7.4         |
| NC devenue AU                        | 2.4          | NA devenue N                        | 0.3         |
| ND devenue AU                        | 3.8          | NC devenue N                        | 0.1         |
| RNU devenue AU                       | 0.0          | RNU devenue N                       | 0.6         |
| <b>Reclassement total en zone AU</b> | <b>8.3</b>   | <b>Reclassement total en zone N</b> | <b>8.3</b>  |

Dont **121,9 ha** de zones NDx urbanisées réactualisées en zones UM ou UG

NB : le calcul des superficies reclassées est soumis à une marge d'erreur de l'ordre de 1%, lié à la multiple fragmentation des zones. Cette marge d'erreur ne remet toutefois pas en question les ordres de grandeurs données.



# EVOLUTION DES SUPERFICIES D'EBC



- Une analyse précise de l'évolution du territoire et un important travail de terrain ont permis de remettre à niveau l'ensemble de la cartographie du plan de zonage. Ainsi, le document est fidèle à la réalité du terrain.
- Les Espaces Boisés Classés représentent une superficie de **133,5 ha au POS** et de **152,5 hectares** au PLU, soit une augmentation de **14 %**.
- Tous les Espaces Boisés Classés sont reconnus en tant qu'espace boisé significatif de la loi Littoral, toute évolution sera donc soumise à l'examen de la Commission des Sites du Var.
- La commune prévoit le **déclassement de 20,77 ha**. Ces déclassements se font pour une part importante pour une réactualisation de l'existant, pour les projets de l'Etat Défense, pour des projets d'infrastructures d'utilité publique, et la prise en compte des chemins de randonnée.
- Parallèlement, le PLU prévoit le **classement de 39,75 ha** d'EBC qui n'étaient pas identifiés au POS.
- => **L'ensemble de ces modifications fait l'objet de focus dans les pages suivantes.**

| Surface en hectares |       |
|---------------------|-------|
| EBC au POS          | 133,5 |
| EBC au PLU          | 152,5 |

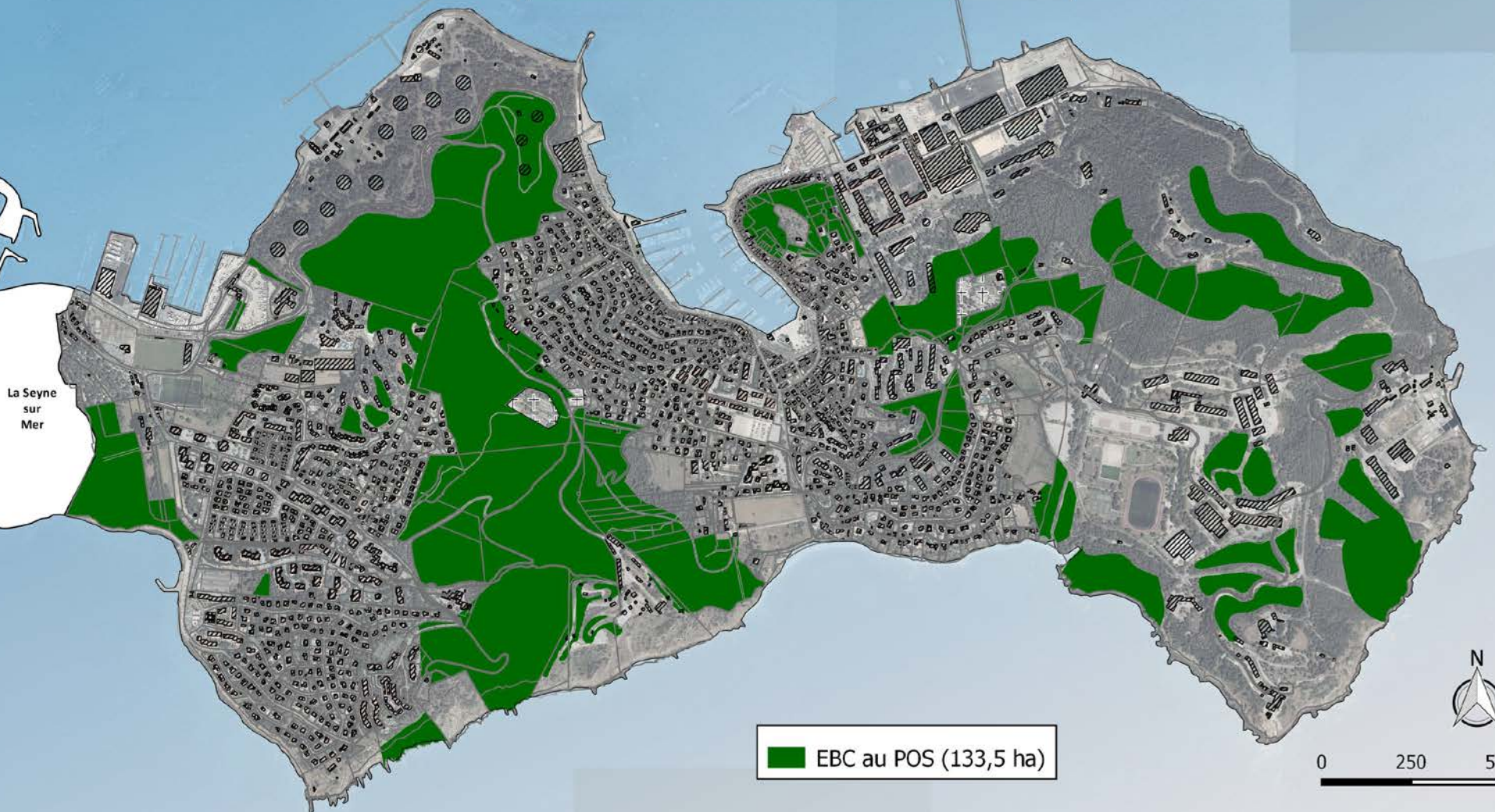


*L'EBC du Massif du Lazaret*



# COMPARAISON POS/PLU 2016

EBC au POS



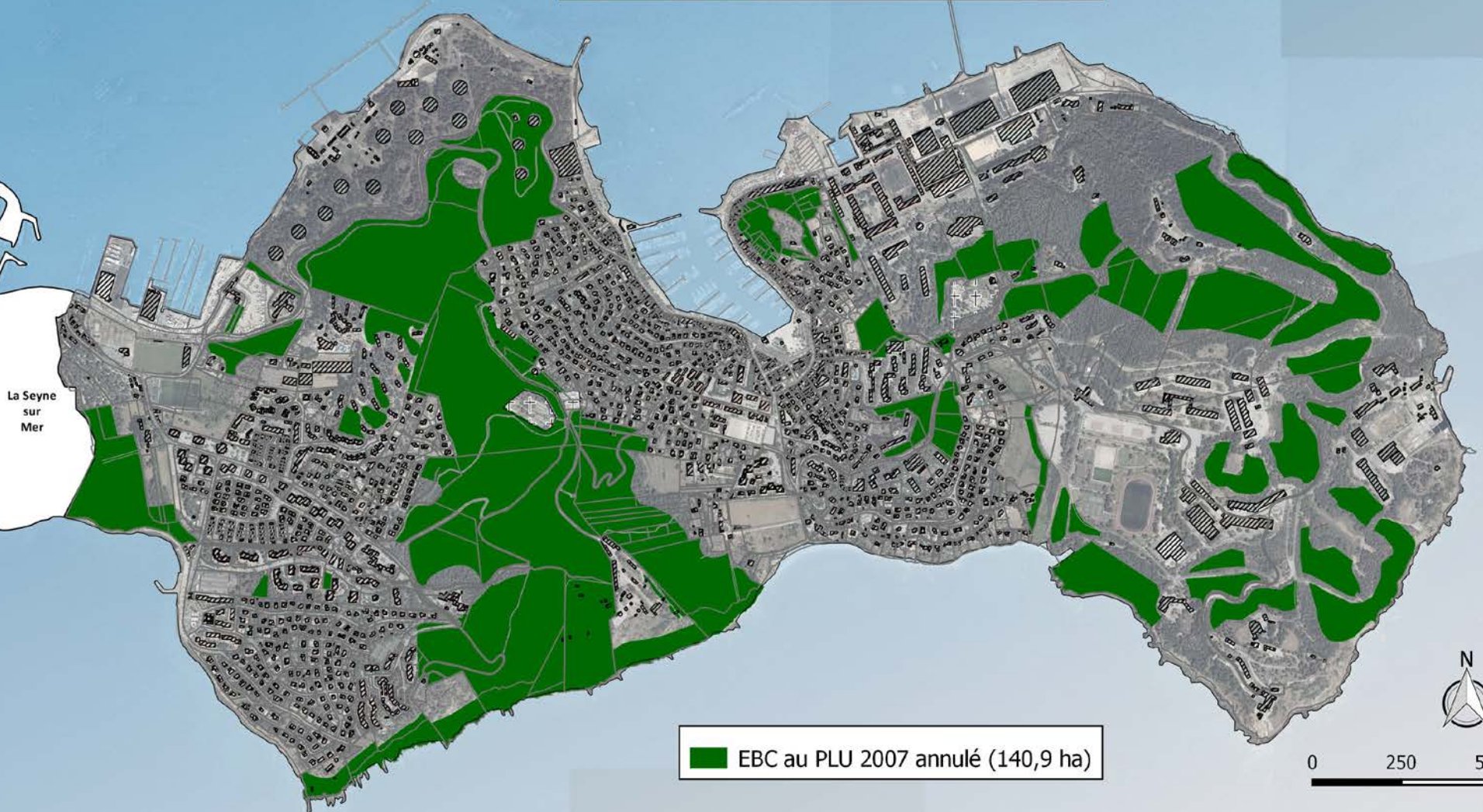
EBC au POS (133,5 ha)

0 250 500 m



# COMPARAISON POS/PLU 2016

EBC au PLU annulé 2007



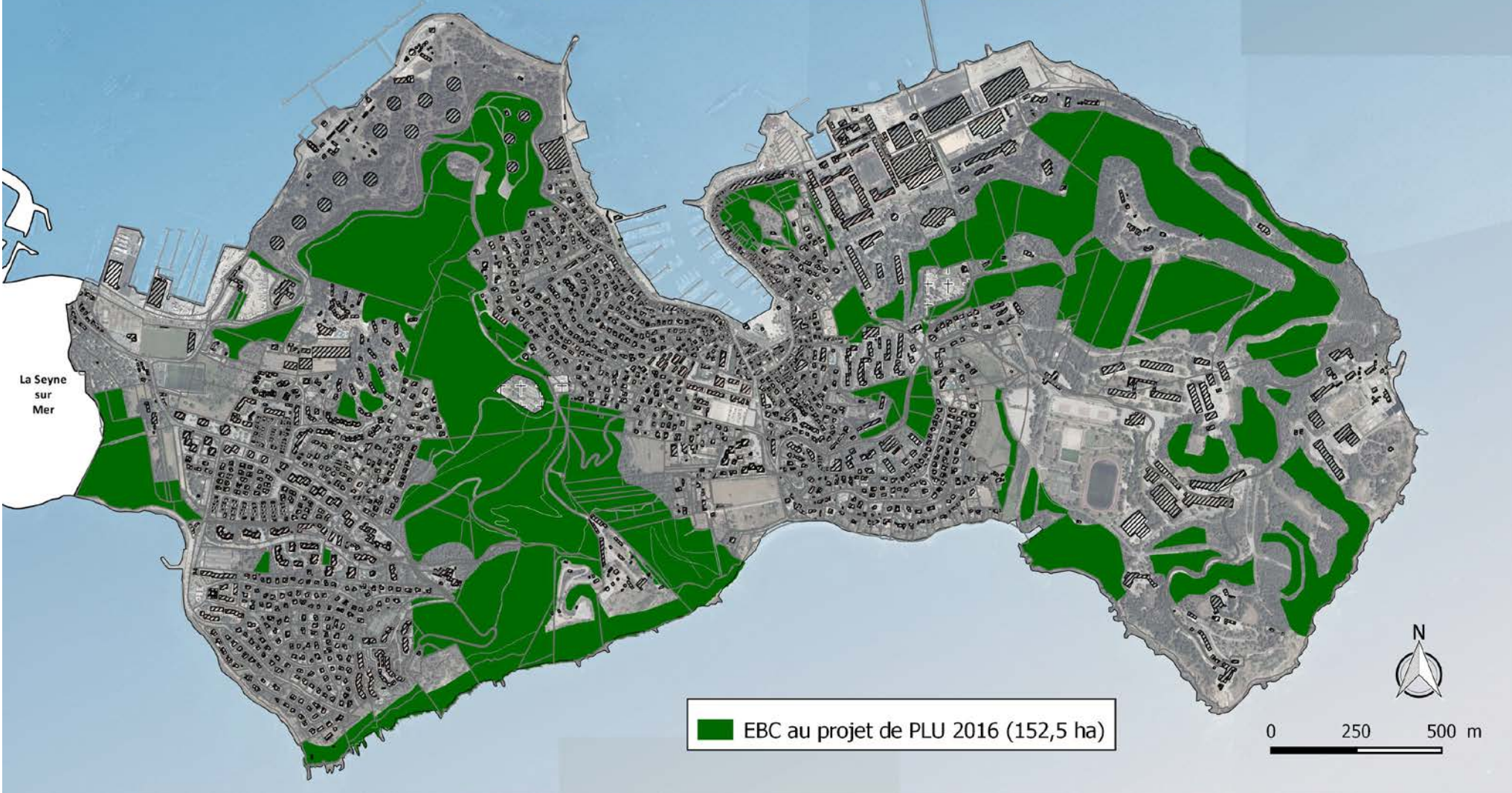
EBC au PLU 2007 annulé (140,9 ha)

0 250 500 m



# COMPARAISON POS/PLU 2016

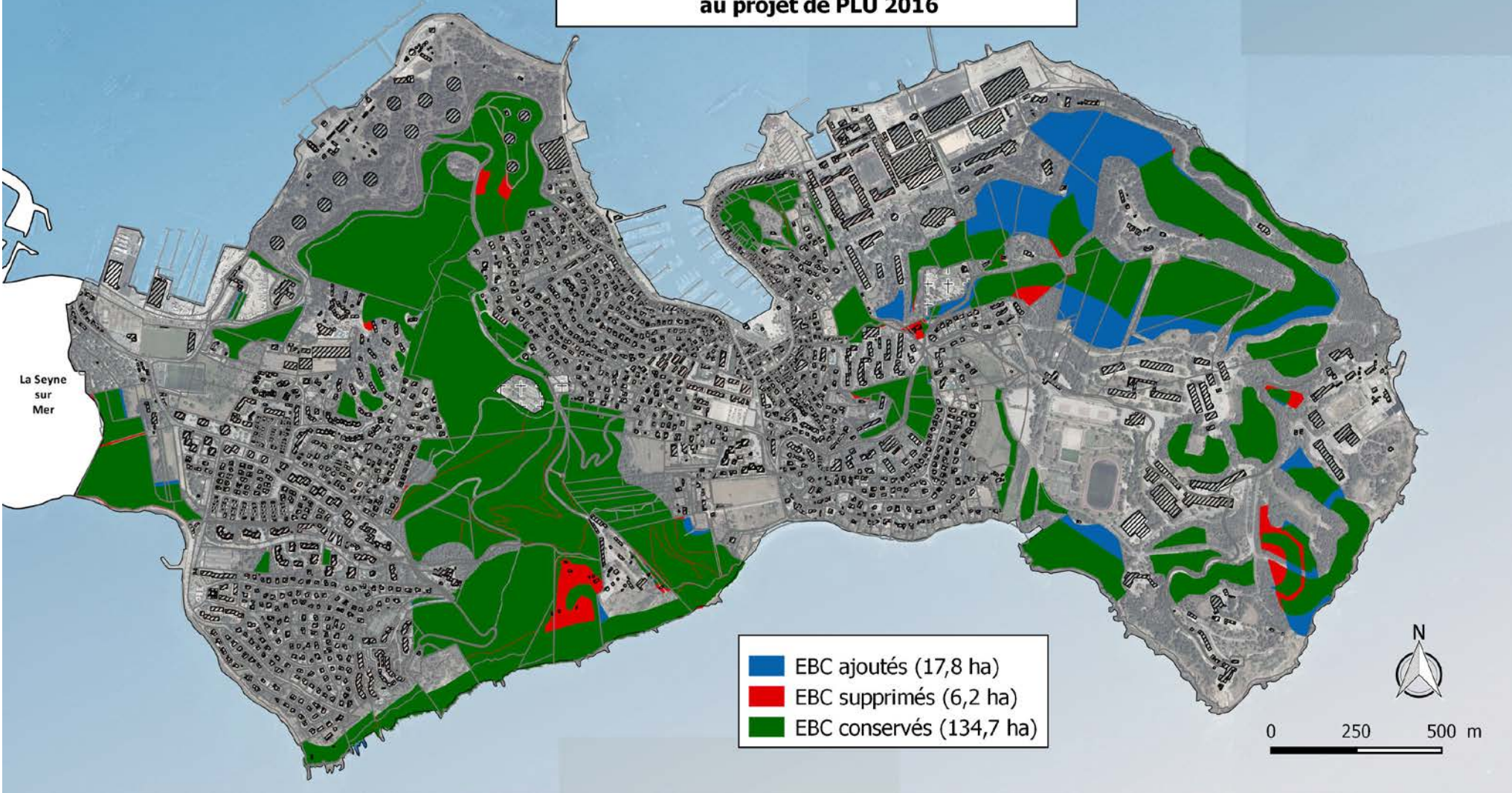
EBC au projet de PLU 2016





# COMPARAISON POS/PLU 2016

Evolution des EBC du PLU annulé 2007  
au projet de PLU 2016

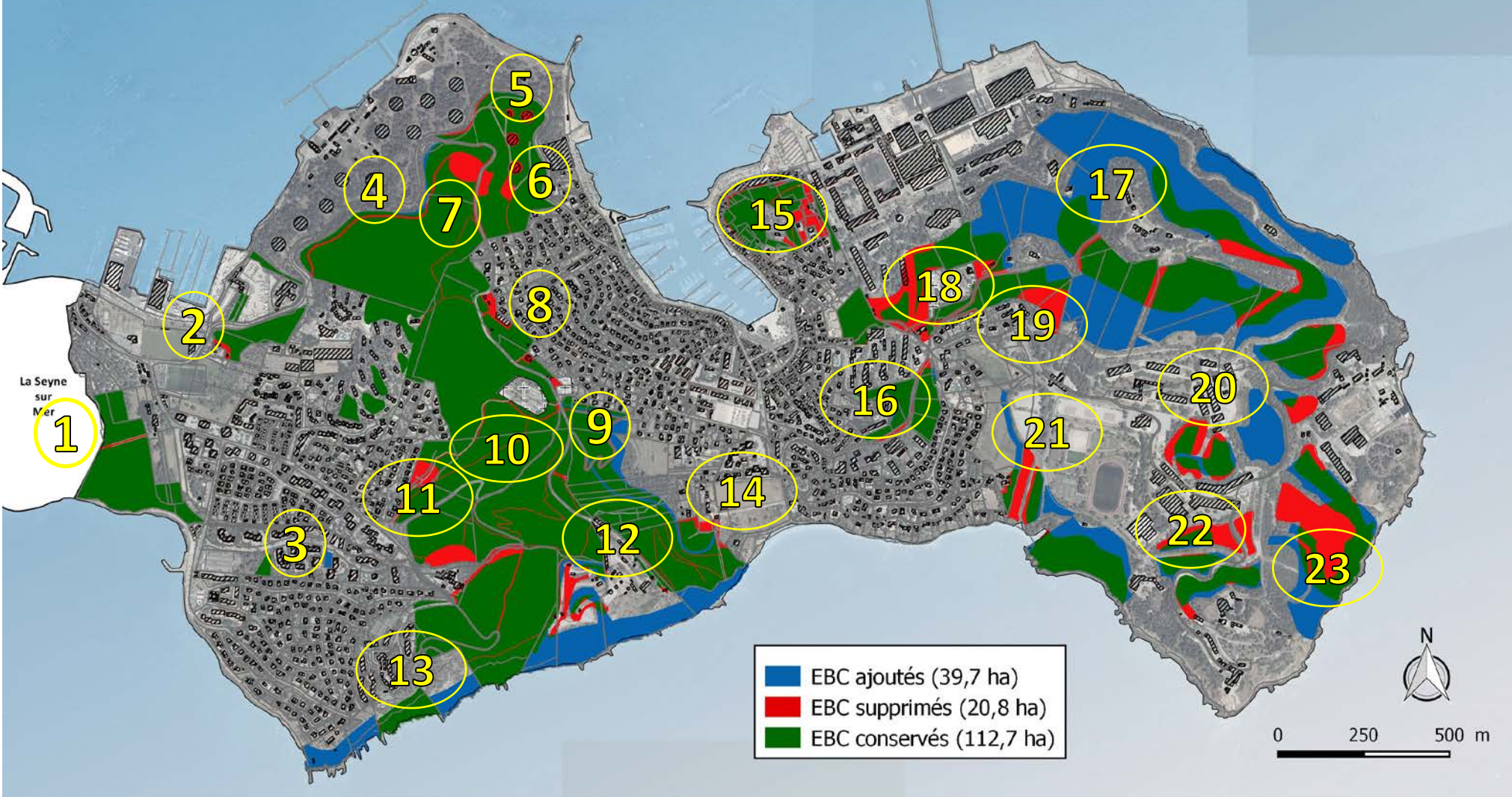






# COMPARAISON POS/PLU 2016

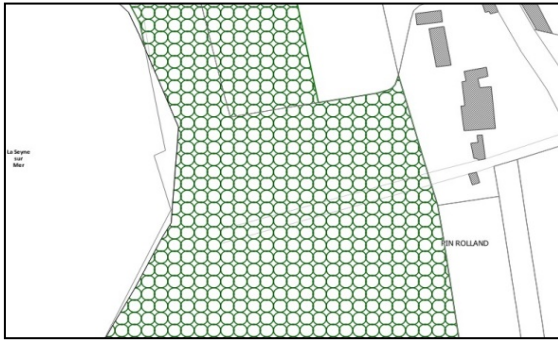
Evolution des EBC du POS au projet de PLU



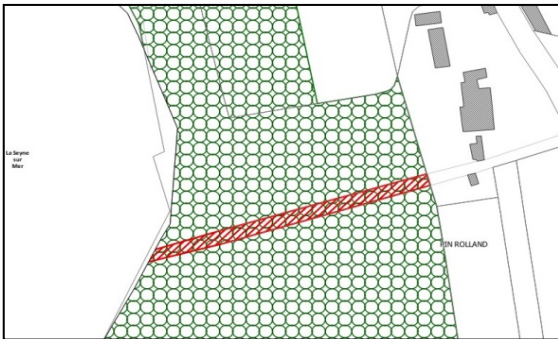


# Evolution POS/PLU 2016 par secteur

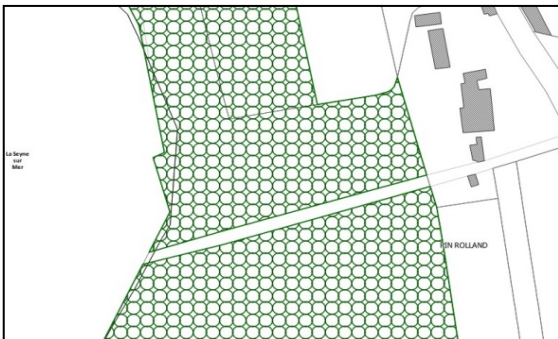
|    | Secteur                         | EBC supprimés (m <sup>2</sup> ) | EBC ajoutés (m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 1  | Saint-Asile                     | 950                             |                               |
| 2  | Stade Marcel Bodréro            | 1 090                           |                               |
| 3  | Avenue la Mer                   |                                 | 2880                          |
| 4  | RD 18                           | 4290                            | 1920                          |
| 5  | Réservoirs du Lazaret est       | 4190                            |                               |
| 6  | Réservoirs du Lazaret ouest     | 5 640                           |                               |
| 7  | Batterie du Lazaret             | 9180                            |                               |
| 8  | Route de la Renardière          | 2930                            |                               |
| 9  | Lazaret-Creux Saint-Georges     | 4730                            | 10380                         |
| 10 | Massif du Lazaret et Renardière | 13380                           |                               |
| 11 | Pin Rolland                     | 17600                           |                               |
| 12 | La Renardière                   | 6430                            | 5770                          |
| 13 | Littoral sud                    |                                 | 69730                         |
| 14 | La Coudulière                   | 3230                            |                               |
| 15 | Pointe de l'Eperon              | 10250                           | 100                           |
| 16 | Route du Cap Cépet              | 2670                            | 480                           |
| 17 | Sémaphore                       | 14330                           | 224550                        |
| 18 | Croix des Signaux               | 26000                           | 6220                          |
| 19 | Cépet nord                      | 9290                            |                               |
| 20 | PEM centre                      | 18440                           | 25580                         |
| 21 | Cavalas                         | 8430                            | 21540                         |
| 22 | Cépet ouest                     | 13460                           | 5300                          |
| 23 | Cépet est                       | 31210                           | 23080                         |
|    | <b>Total</b>                    | <b>20,77 ha</b>                 | <b>39,75 ha</b>               |



*POS actuel*



*EBC supprimé*



*Projet de PLU*

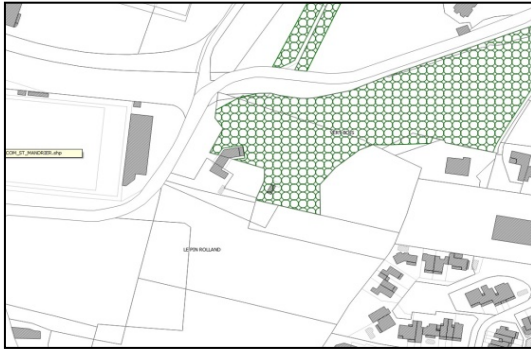
- 1 - Secteur de Saint-Asile

Le déclassement d'EBC concerne la piste qui relie l'avenue Marie Fliche Bergis à l'ancien chemin du fort sur la commune de la Seyne-sur-mer. La largeur du terrain déclassé est de 6 mètres.

Ce déclassement est une réactualisation à l'existant.

**Surface d'EBC supprimée : 950 m<sup>2</sup>**

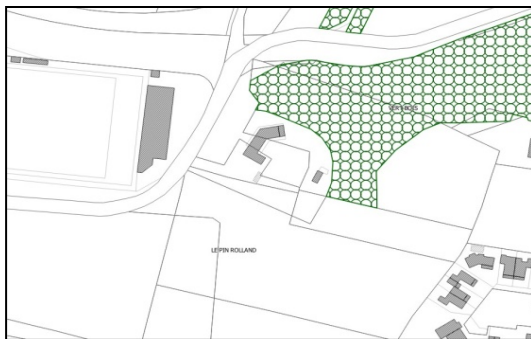




POS actuel



EBC supprimé



Projet de PLU

- 2 - Secteur stade Marcel Bodréro

Le déclassement d'EBC concerne l'emprise d'une habitation classée en partie en EBC au POS.

Ce déclassement est une réactualisation à l'existant.

Ce déclassement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

**Surface d'EBC supprimée : 1 090 m<sup>2</sup>**





- 3 - Secteur de l'avenue de la Mer

Le classement d'EBC concerne une bande de forêts à l'intérieur d'un espace urbanisé, et un espace naturel non bâti.

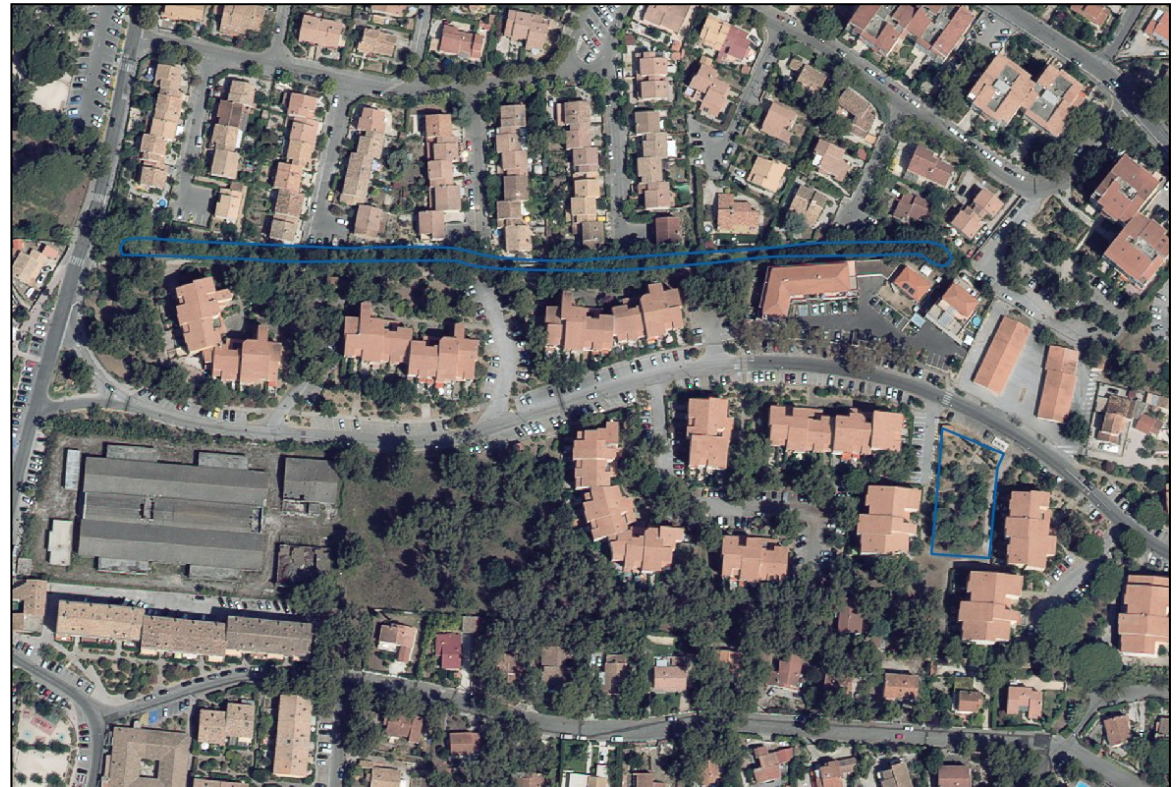
Ce classement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

Surface d'EBC ajoutée : 2 880 m<sup>2</sup>

POS  
actuel

EBC  
créé

Projet  
de PLU





#### 4 - Secteur RD 18

Le déclassement d'EBC un emplacement réservé n°20, destiné à la création d'un chemin piétonnier au Layon du Lazaret, d'une largeur de 1,5 à 2 mètres au bénéfice de la commune.

Une partie concerne la mise à jour de l'emplacement réservé n°1 pour l'élargissement de la RD 18, au bénéfice du département.

Ces déclassements et classements ont déjà été acceptés en commission des sites du PLU annulé en 2007.

**Surface d'EBC supprimée : 4 290 m<sup>2</sup>**

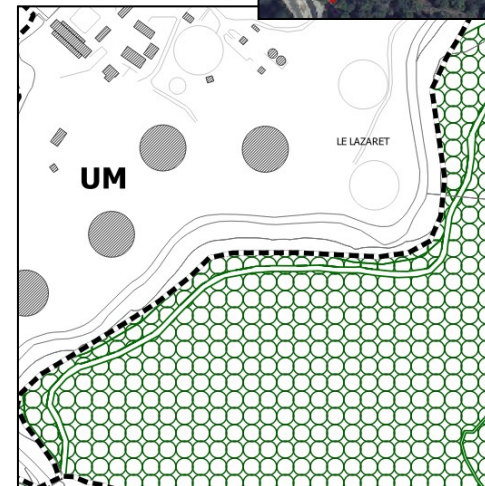
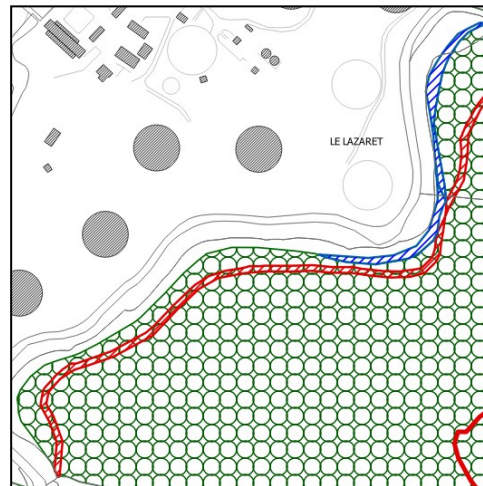
**Surface d'EBC ajoutée : 1 920 m<sup>2</sup>**



POS actuel



Evolution des EBC





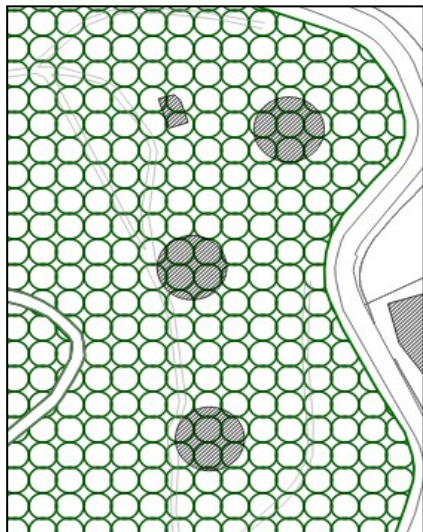
- 5 - Secteur des réservoirs du Lazaret Est

Le déclassement d'EBC concerne l'emprise des réservoirs du Lazaret et d'un bâtiment existant.

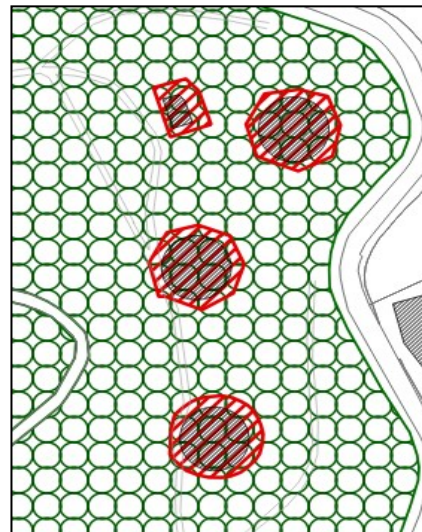
Ce déclassement est une réactualisation à l'existant pour apporter un retrait des EBC des installations des cuves de stockage d'hydrocarbures

Ce déclassement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

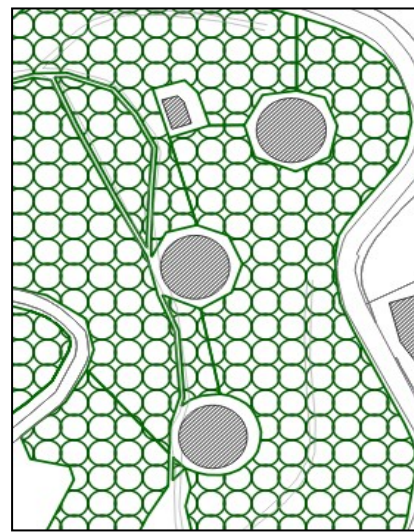
**Surface d'EBC supprimée : 4 190 m<sup>2</sup>**



*POS actuel*



*EBC supprimé*



*Projet de PLU*



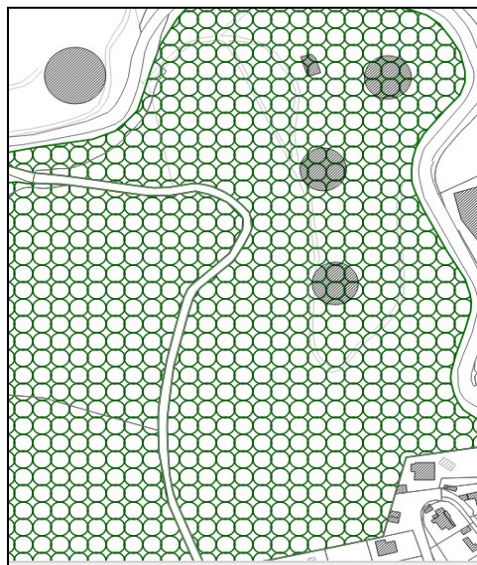


## 6 - Secteur des réservoirs du Lazaret ouest

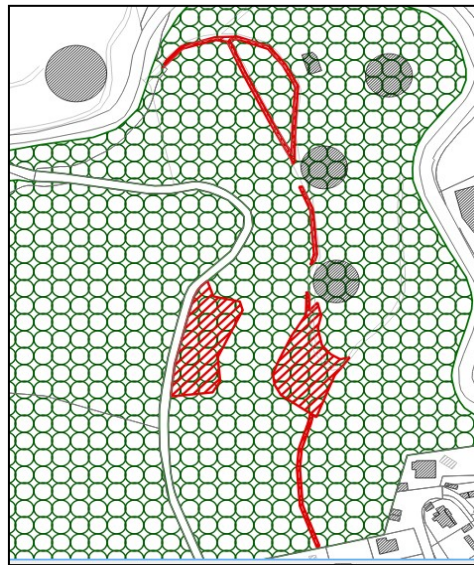
Le déclassement d'EBC concerne l'emprise de terrains anthropisés et imperméabilisés pour les besoins de la Défense Nationale.

Les pistes existantes d'une largeur de 2 mètres ont également été déclassées ainsi que les aires de retournement pour les véhicules de secours/incendies dans le cadre de l'exploitation du parc d'hydrocarbures (exigences réglementaires)

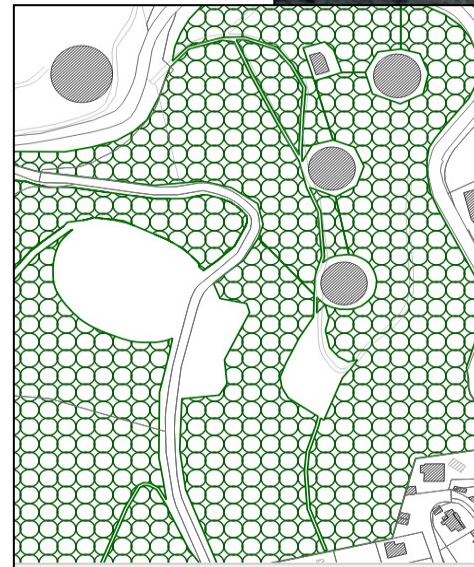
Surface d'EBC supprimée : 5 640 m<sup>2</sup>



POS actuel



EBC supprimé



Projet de PLU

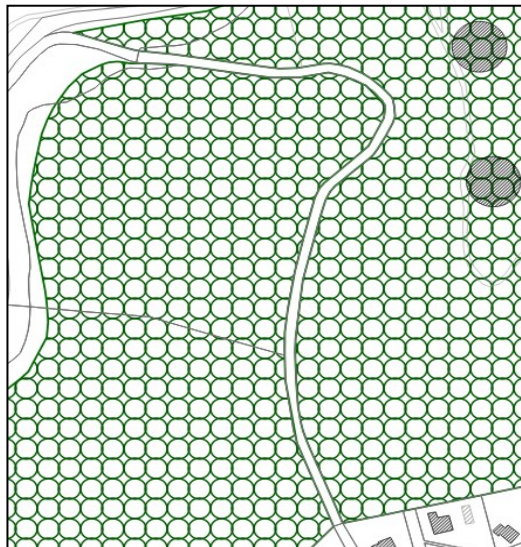




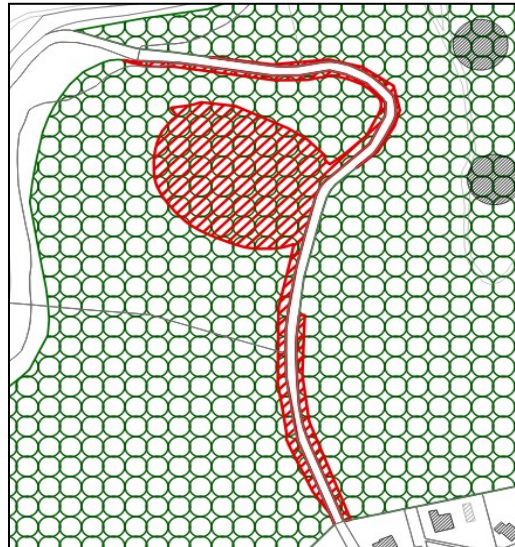
- 7 - Secteur de la batterie du Lazaret
- Le déclassement d'EBC concerne la prise en compte de l'ancienne fortification dénommée "la batterie de la Piastre" et l'emprise des emplacements réservés n°20 (destiné à la création d'un chemin piétonnier au Layon du Lazaret) et n°21 (Elargissement de la Voie de la Renardière).

Ce déclassement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

**Surface d'EBC supprimée : 9 180 m<sup>2</sup>**



POS actuel



EBC supprimé



Projet de PLU

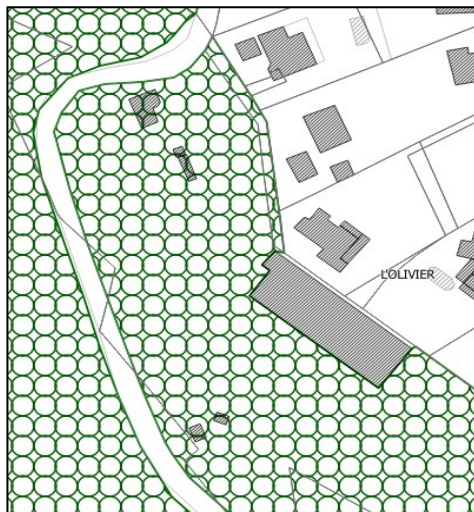


- 8 - Secteur route de la Renardière

Le déclassement d'EBC concerne l'emprise de voiries et de bâtiments existants, et leurs servitudes.

Ce déclassement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

**Surface d'EBC supprimée : 2 930 m<sup>2</sup>**



POS actuel



EBC supprimé



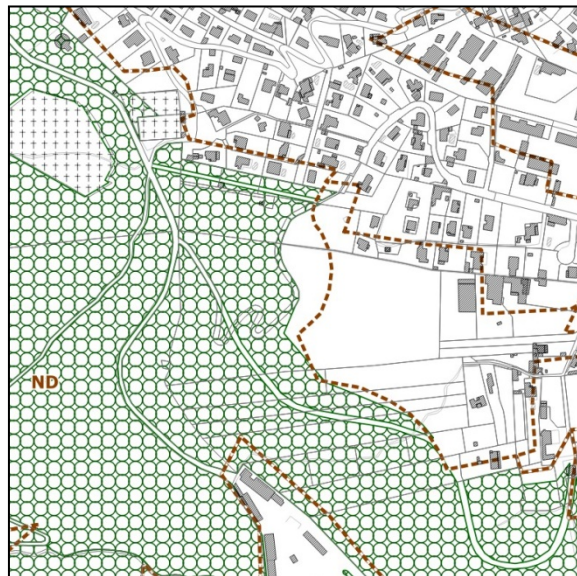
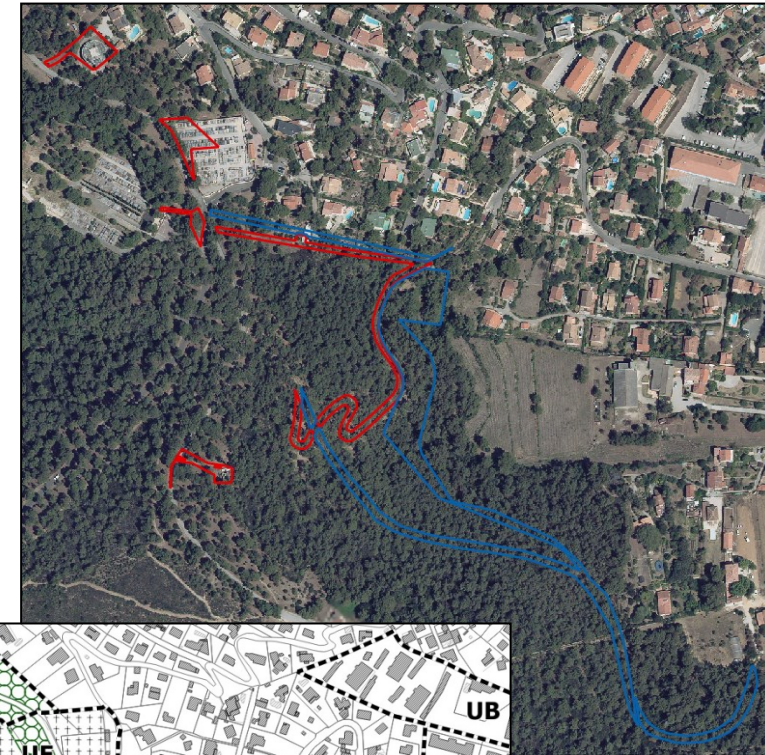
Projet de PLU



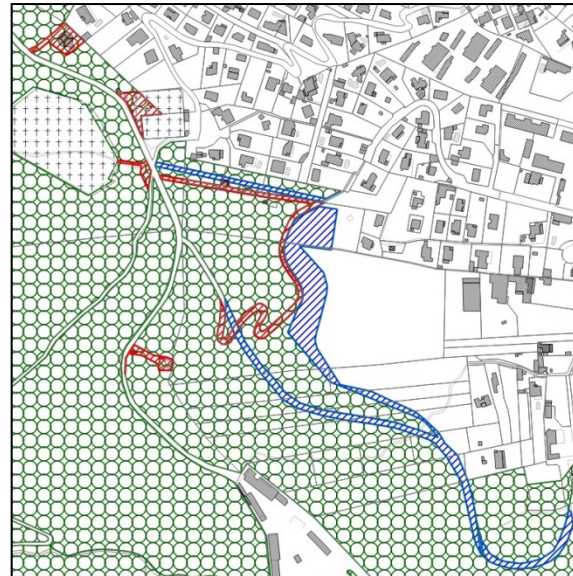
- 9 - Secteur du Lazaret-Creux Saint-Georges
- Le déclassement d'EBC concerne l'emprise d'un bâtiment existant, du cimetière, d'une piste forestière (5m de largeur), et la réactualisation de l'emplacement réservé n°13 pour une conduite d'eau existante, au bénéfice de la commune (largeur de 4m).
- Le classement d'EBC concerne la réactualisation de l'emplacement réservé n°13, l'actualisation d'une piste disparue depuis le POS, et le classement d'une partie des boisements à l'est.
- Les déclassements ont déjà été acceptés en commission des sites du PLU annulé en 2007.

Surface d'EBC supprimée : 4 730 m<sup>2</sup>

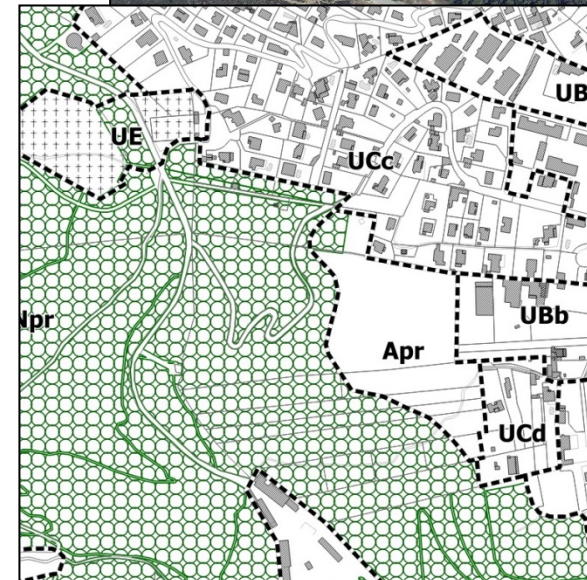
Surface d'EBC ajoutée : 10 380 m<sup>2</sup>



POS actuel



Evolution des EBC



Projet de PLU



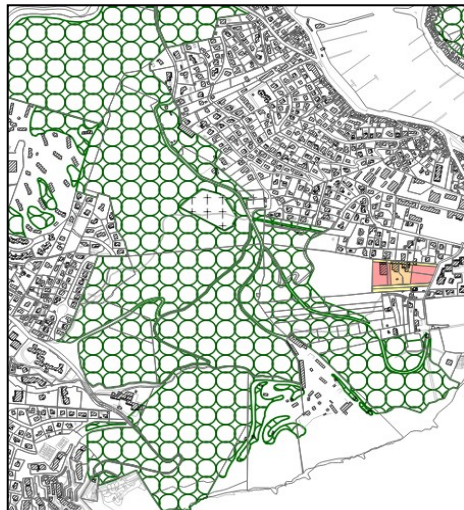
- 10 - Secteur du massif du Lazaret et de la Renardière

Le déclassement d'EBC concerne l'emprise des chemins des pistes et chemins de randonnée des massifs du Lazaret et de la Renardière.

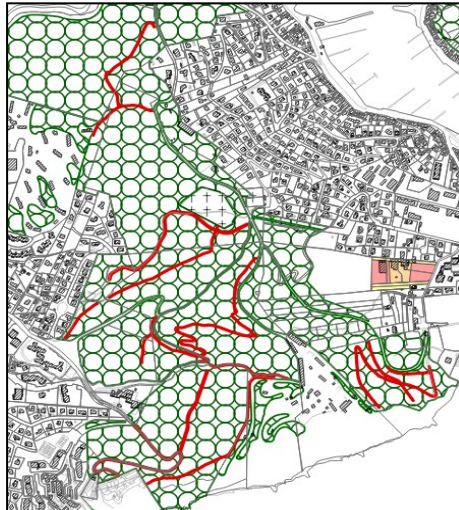
Le détournement des EBC est d'une largeur de 2 mètres.

Ces pistes servent également l'accès DFCI pour la sécurisation du massif contre les risques incendies.

**Surface d'EBC supprimée : 13 380 m<sup>2</sup>**



POS actuel



EBC supprimé



Projet de PLU



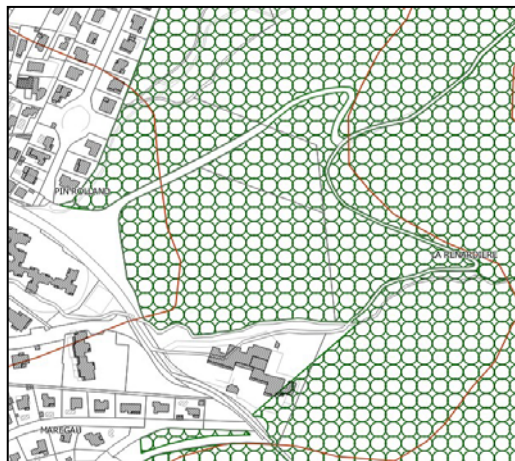
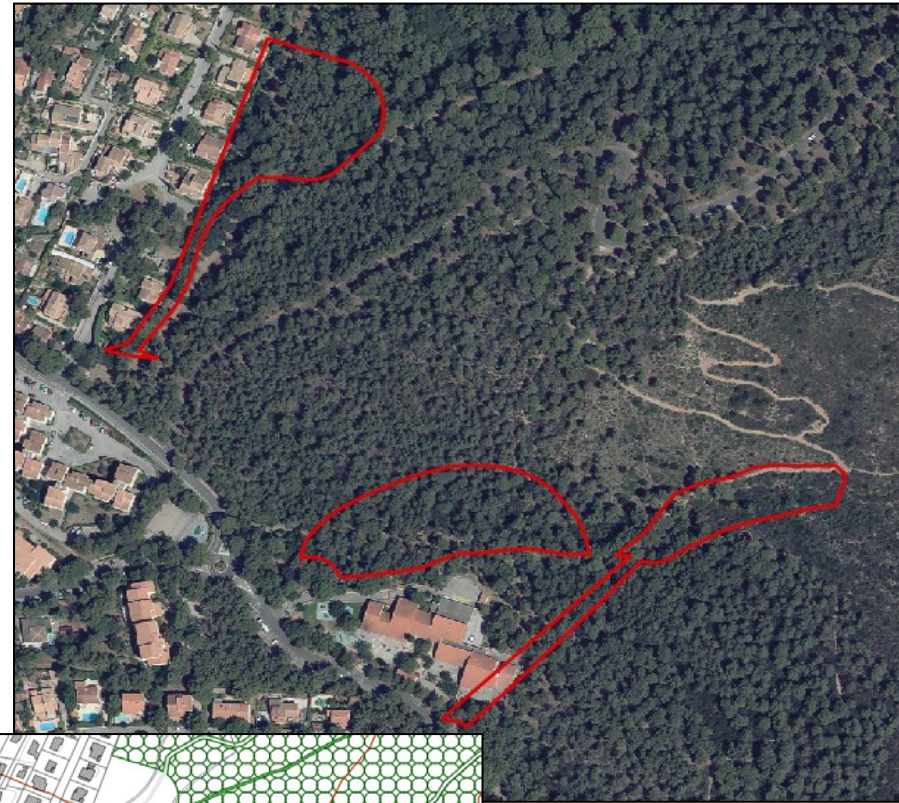
10 - Secteur du massif du Lazaret et de la Renardière





- 11 - Secteur de Pin Rolland
- Le déclassement d'EBC concerne l'emprise de bassins de rétention des eaux. Ces emprises sont matérialisées par les emplacements réservés n°17, 18 et 19.
- Ce déclassement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

Surface d'EBC supprimée : 17 600 m<sup>2</sup>



POS actuel



EBC supprimé



Projet de PLU



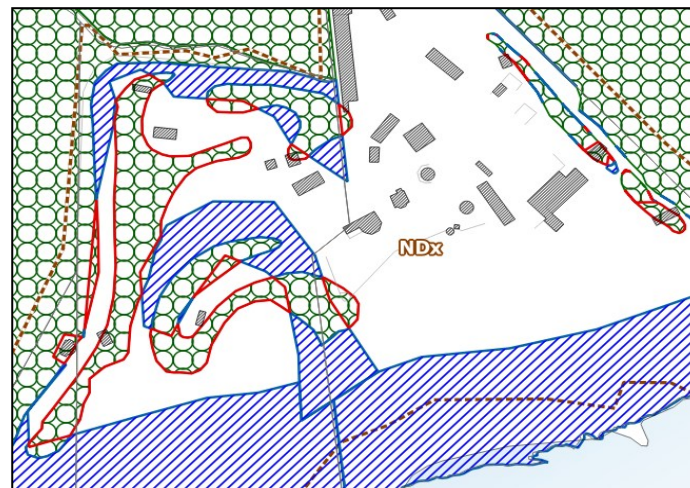
- 12 - Secteur de la Renardière
- Les déclassements et classements d'EBC concernent la réactualisation d'emprises de bâtiments et de voirie existantes, ainsi que la prise en compte des aménagements et déformation de terrains effectués par la Défense Nationale.



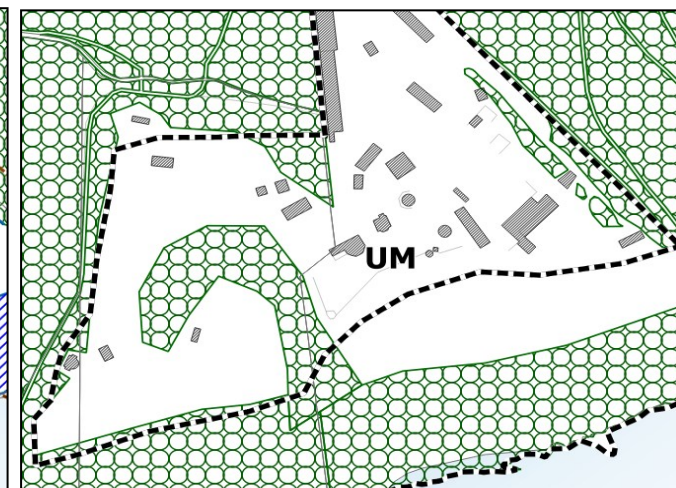
Surface d'EBC supprimée : 6 430 m<sup>2</sup>  
Surface d'EBC ajoutée : 5 770 m<sup>2</sup>



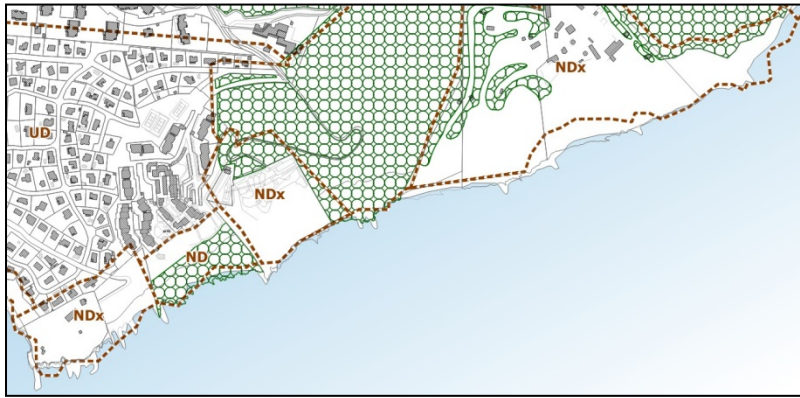
POS actuel



Evolution des EBC



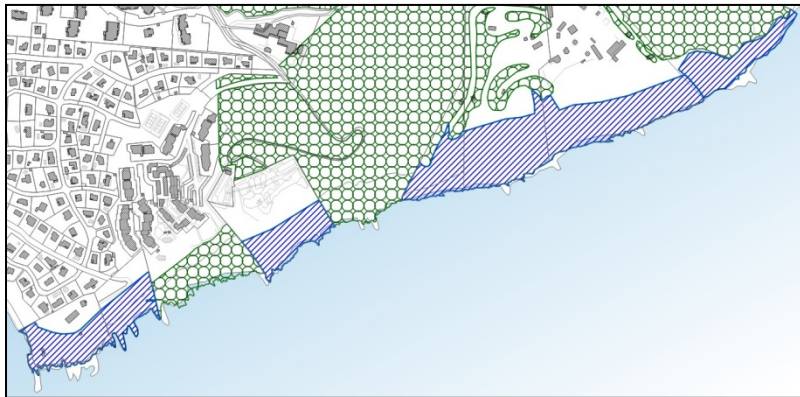
Projet de PLU



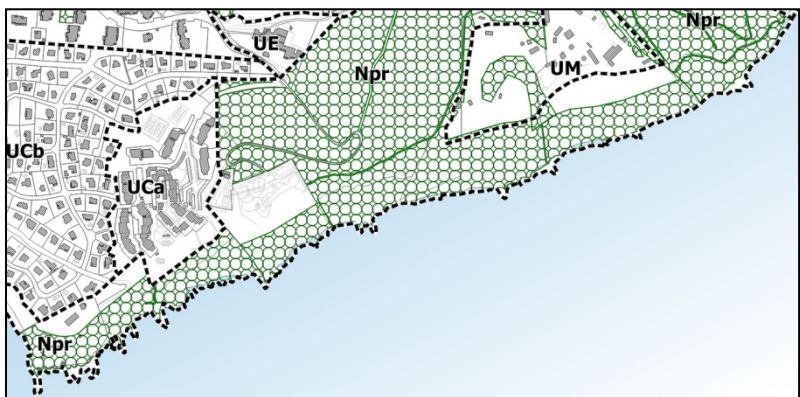
POS  
actuel

- 13 - Secteur littoral sud
- Le classement d'EBC concerne les falaises et leurs abords, de manière à créer une bande littorale EBC continue de la pointe de Marégau à la pointe de la Renardière.
- Ce classement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

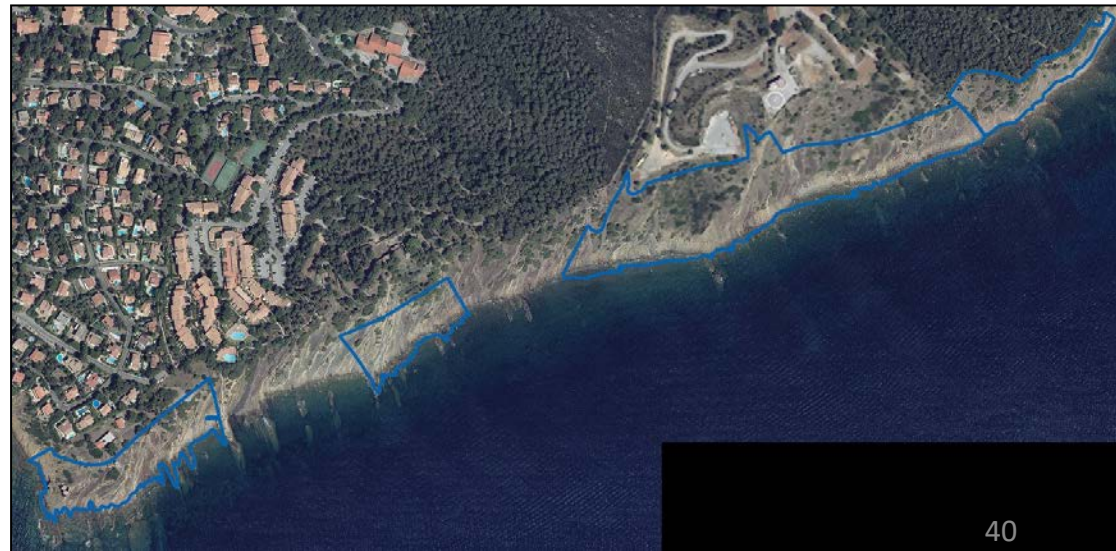
Surface d'EBC ajoutée : 69 730 m<sup>2</sup>



EBC  
créés



Projet  
de PLU

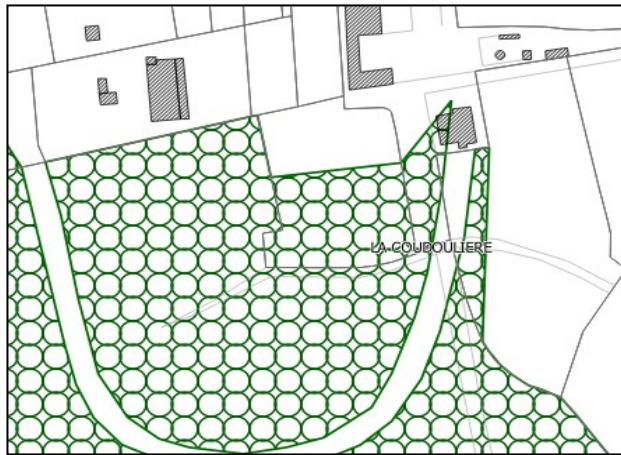






- 14 - Secteur de la Coudoulière
- Le déclassement d'EBC concerne des terres présentant un potentiel agricole, classées en Apr au projet de PLU.
- Ce déclassement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

Surface d'EBC supprimée : 3 230 m<sup>2</sup>



POS actuel



EBC supprimé



Projet de PLU



- 15 - Secteur de la pointe de l'Eperon
- Le déclassement d'EBC concerne le détournage des habitations longeant le port, et la réactualisation des pistes (largeur de 2 à 3 mètres), et des aménagements côté PEM.
- Ce déclassement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

Surface d'EBC supprimée : 10 250 m<sup>2</sup>

Surface d'EBC ajoutée : 100 m<sup>2</sup>



POS actuel



Evolution des EBC



Projet de PLU



- 16 - Secteur de la route du Cap Cépet
- Le déclassement d'EBC concerne l'actualisation de la route du Cap Cépet, d'une largeur de 10 mètres.
- Ce déclassement a déjà été accepté en commission des sites du PLU annulé en 2007.

Surface d'EBC supprimée : 2 670 m<sup>2</sup>

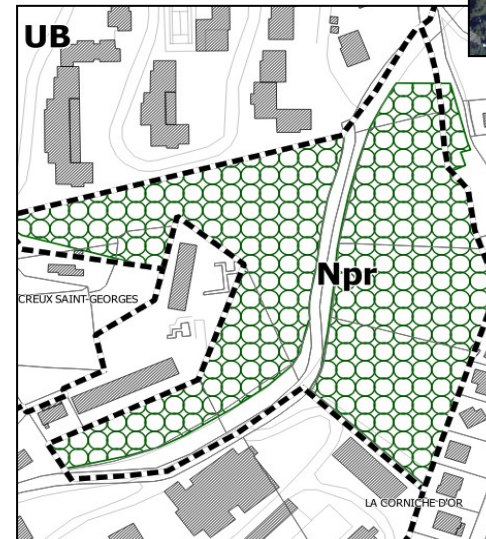
Surface d'EBC ajoutée : 480 m<sup>2</sup>



POS actuel



Evolution des EBC



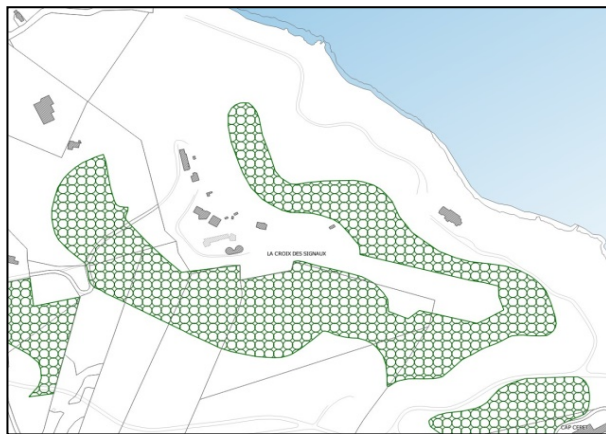
Projet de PLU



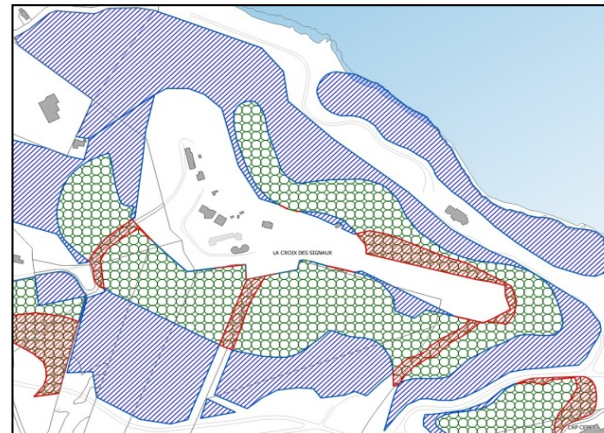
- 17 - Secteur du sémaphore
- Le déclassement d'EBC concerne la prise en compte de voiries et des réseaux techniques, soit des pare-feux, soit la nécessité de préserver le champ de vue du sémaphore (et notamment la possibilité de supprimer de la végétation qui pourrait occulter les vues dans une zone où le dénivelé est faible).
- Le classement d'EBC concerne des les limites physiques des vastes forêts situées en terrain accidenté.

Surface d'EBC supprimée : 14 330 m<sup>2</sup>

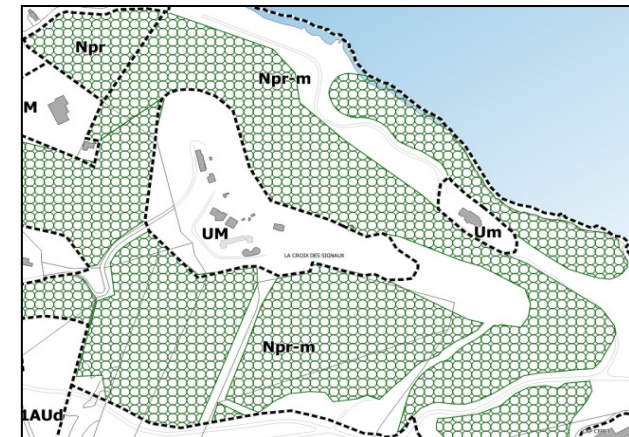
Surface d'EBC ajoutée : 224 550 m<sup>2</sup>



POS actuel



Evolution des EBC



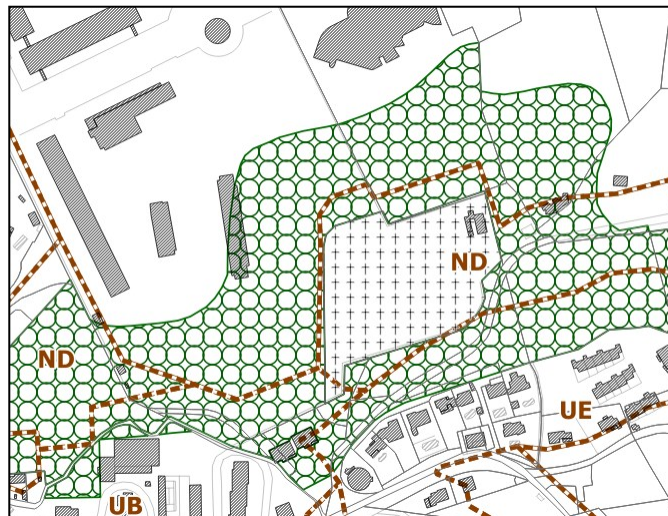
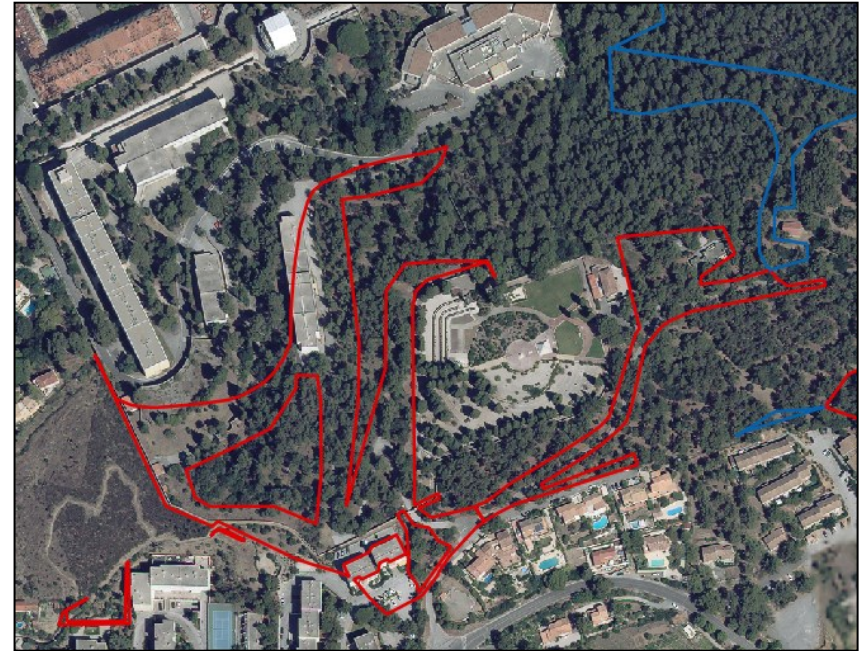
Projet de PLU



- 18 - Secteur de la Croix des Signaux
- Le déclassement d'EBC concerne une réactualisation des voiries et des bâtiments existants ainsi que les clôtures.
- Les déclassements ont déjà été acceptés en commission des sites du PLU annulé en 2007.
- Le PLU 2016 maintient certains EBC qui avaient été supprimés au PLU 2007 annulé.

Surface d'EBC supprimée : 26 000m<sup>2</sup>

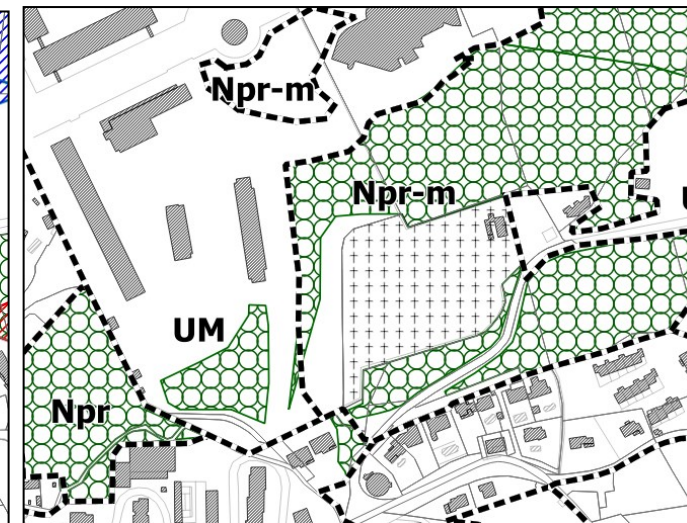
Surface d'EBC ajoutée : 6 220 m<sup>2</sup>



POS actuel



Evolution des EBC

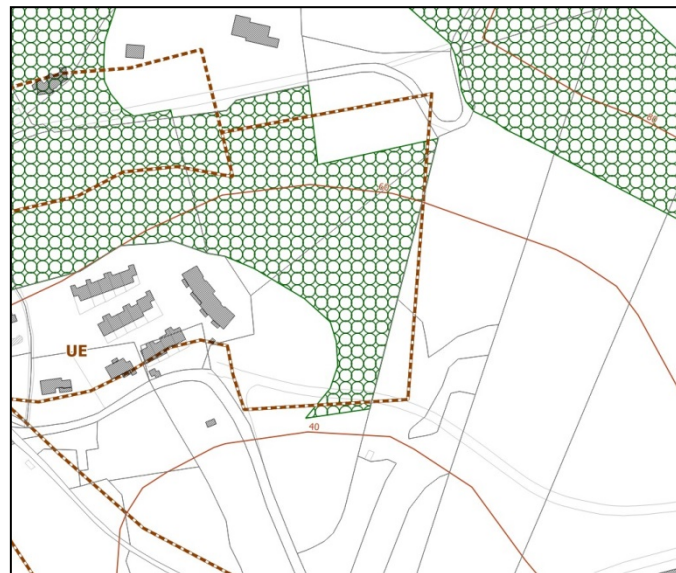


Projet de PLU

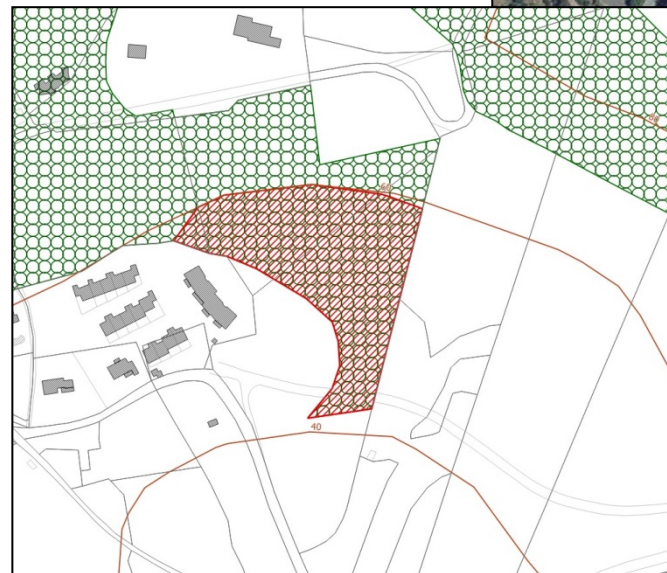


- 19 - Secteur de Cépet nord
- Le déclassement d'EBC concerne un projet de logements sociaux et logements pour la Défense Nationale, matérialisé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Saint Flavien-Cépet. Le projet de logements se situe en continuité des bâtiments existants présentant 3 étages.

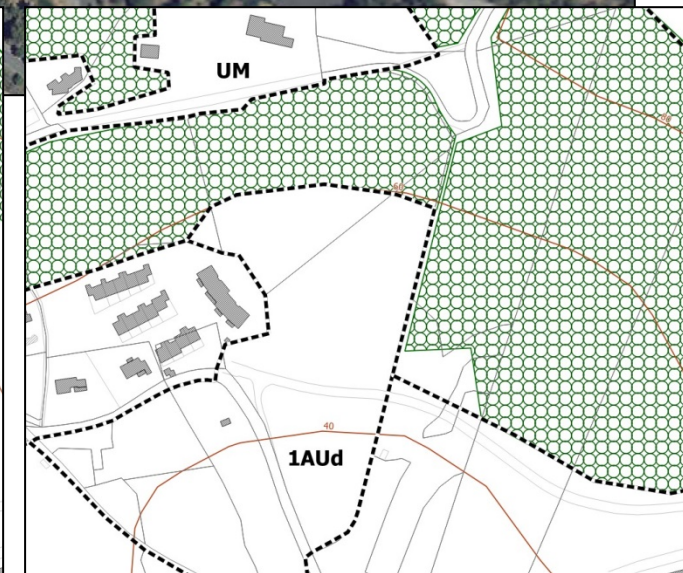
Surface d'EBC supprimée : 9 290 m<sup>2</sup>



POS actuel



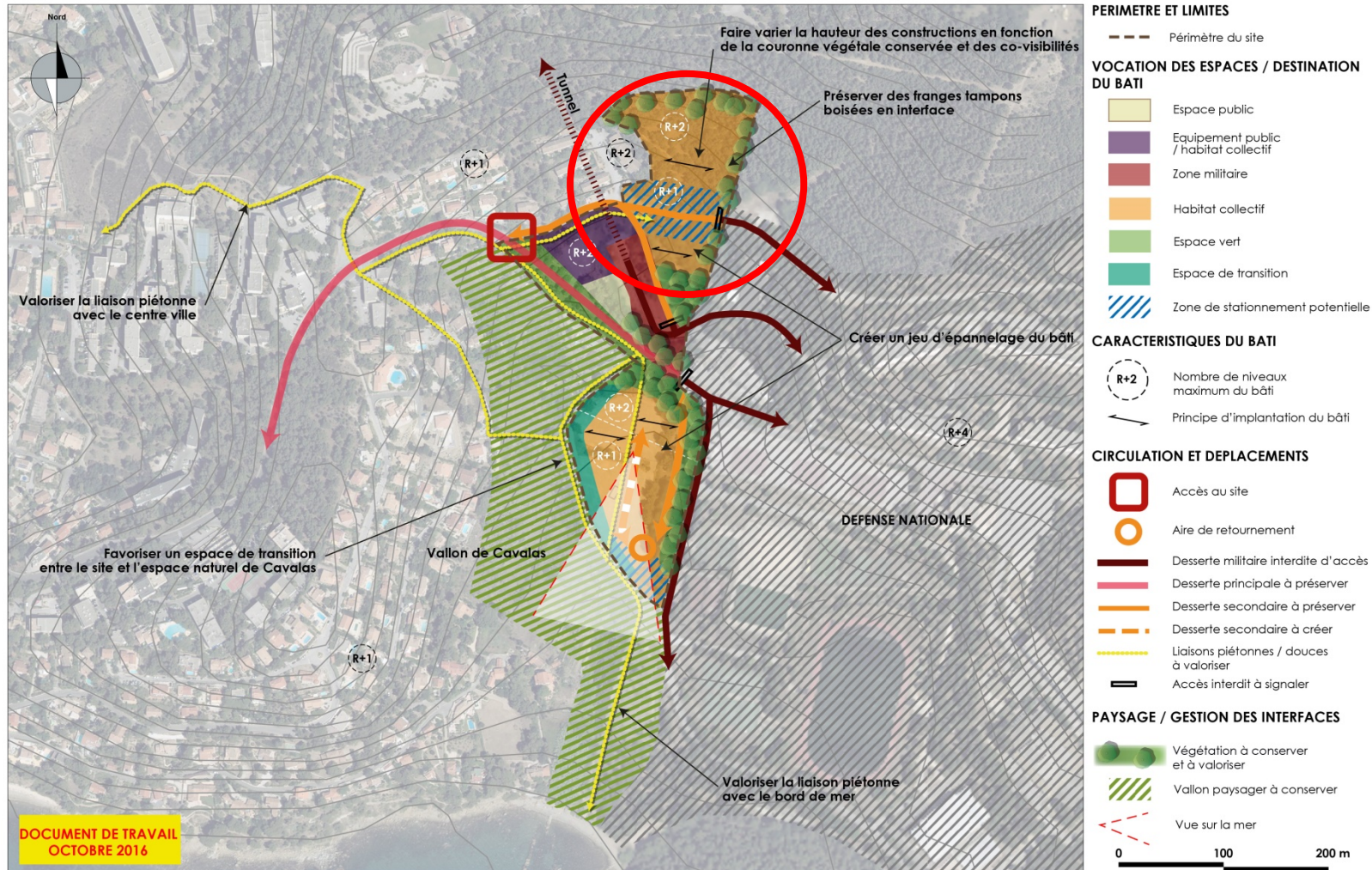
EBC supprimé



Projet de PLU



## 19 - Secteur de Cépet nord – Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)





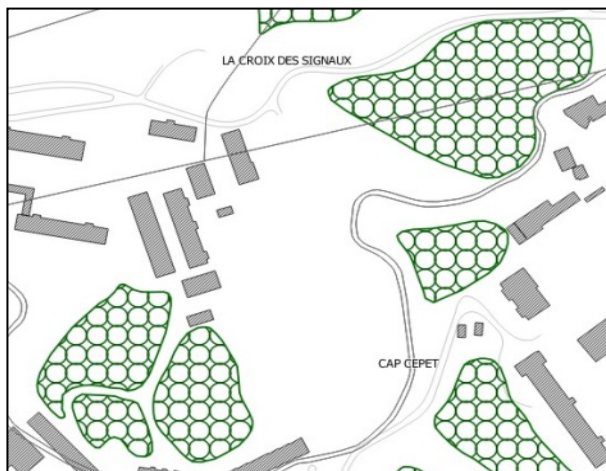
## 20 - Secteur du PEM centre

- Le déclassement d'EBC concerne l'évolution des projets ainsi que la prise en compte des bandes de défrichements liées aux activités des bâtiments existants ainsi que la prise en compte des dimensions exactes de la plateforme sur laquelle est implantée une antenne.
- Le classement d'EBC concerne un massif boisé interstitiel.
- Ces déclassements et classements ont déjà été acceptés en commission des sites du PLU annulé en 2007.
- La Défense Nationale demande également le déclassement d'environ 4000 m<sup>2</sup> pour avoir la possibilité de construire un petit bâtiment pour les besoins de l'unité opérationnelle située à proximité immédiate (lieu dit le Canier).

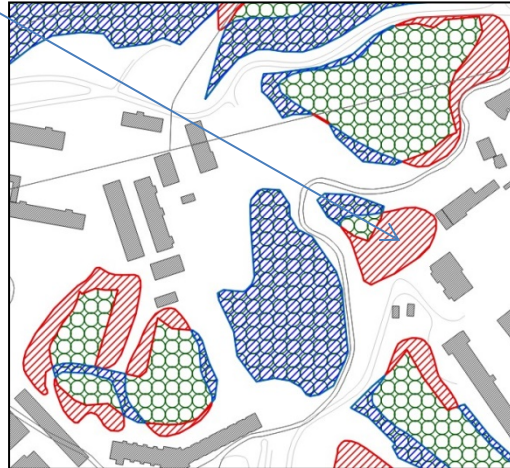


Surface d'EBC supprimée : 18 440 m<sup>2</sup>

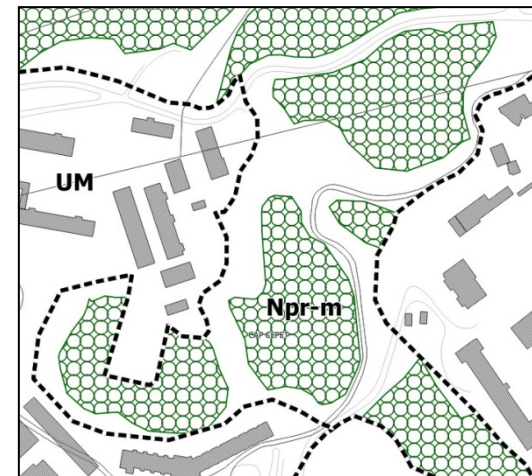
Surface d'EBC ajoutée : 25 580 m<sup>2</sup>



POS actuel



Evolution des EBC



Projet de PLU

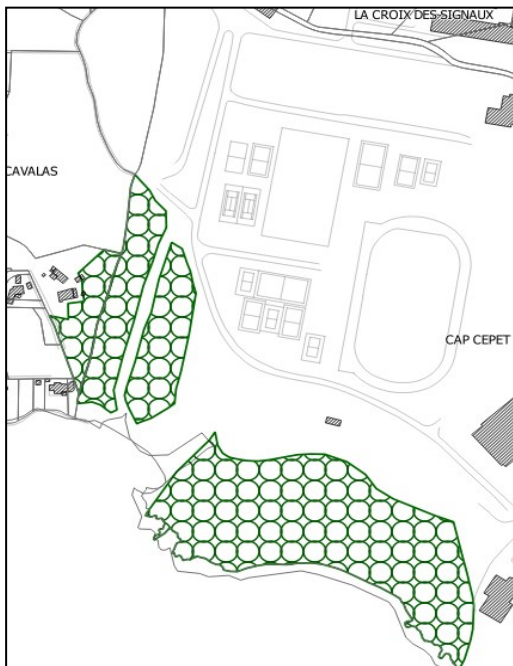




- 21- Secteur de Cavalas
- Le déclassement d'EBC concerne le contour d'un bâtiment existant, et une bande de défrichement (pare feu) à la demande de la Défense Nationale et ce afin d'éviter une propagation du feu vers le Pôle Ecole Méditerranée.
- Le classement d'EBC concerne les limites physiques des forêts existantes.
- Les déclassements ont déjà été acceptés en commission des sites du PLU annulé en 2007.

Surface d'EBC supprimée : 8 430 m<sup>2</sup>

Surface d'EBC ajoutée : 21 540 m<sup>2</sup>



POS actuel



Evolution des EBC



Projet de PLU

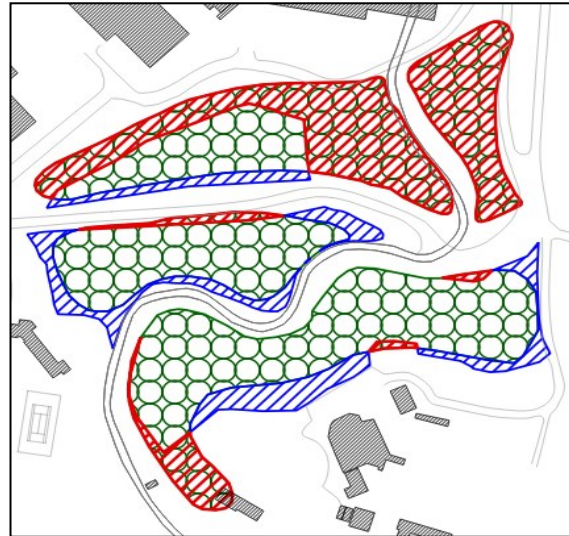


- 22 - Secteur de la pointe Cépet ouest
- Le déclassement d'EBC concerne un projet de construction d'un poste de contrôle et protection.
- Le classement d'EBC concerne la réactualisation des limites physiques des forêts existantes.

Surface d'EBC supprimée : 13 460 m<sup>2</sup>  
Surface d'EBC ajoutée 5 300 m<sup>2</sup>



POS actuel



Evolution des EBC



Projet de PLU

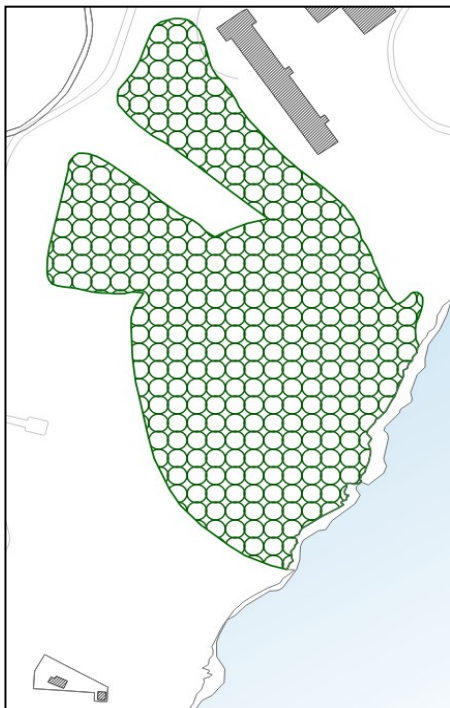


## 23 - Secteur de la pointe Cépet Est

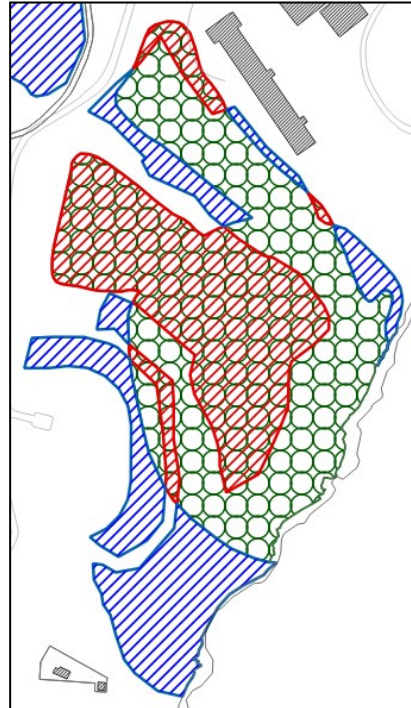
Surface d'EBC supprimée : 31 210 m<sup>2</sup>  
Surface d'EBC ajoutée : 23 080 m<sup>2</sup>

Le déclassement d'EBC concerne en partie l'emprise d'un futur bâtiment de stockage, ainsi qu'un projet de bâtiments destinés à l'hébergement militaire dans le cas d'un agrandissement du Pôle Ecole Méditerranée. Il s'agit d'une demande inscrite dans le Porter à Connaissance du Ministère de la Défense remis à la DDTM. Cette zone a fait l'objet d'une visite sur site par le juge administratif en 2009-2010 à l'occasion du contentieux en annulation du PLU de 2007, ce dernier n'ayant pas contesté le bienfondé de la Défense Nationale.

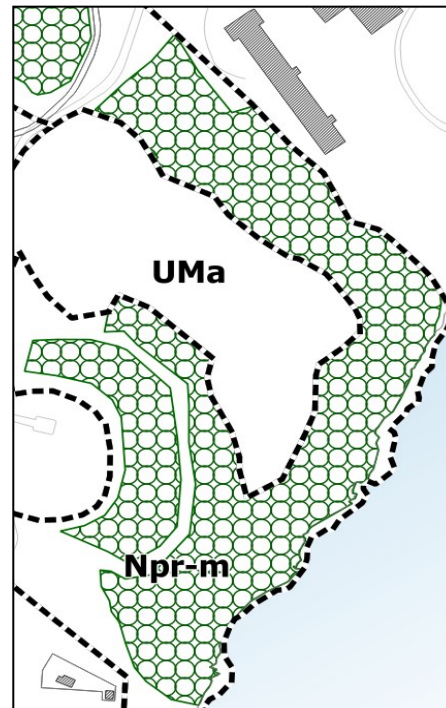
Le classement d'EBC concerne les limites physiques des forêts en prenant en compte les bandes de défrichage liées aux bâtiments existants ou futurs.



POS actuel



Evolution des EBC



UMa

Npr-m

Projet de PLU