



VILLE DE  
SAINT-MANDRIER  
SUR-MER

# Plan Local d'Urbanisme

## 1B

Plan d'Aménagement et de  
Développement Durables

**PADD débattu en Conseil Municipal le 4 avril 2016**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2016 Arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



# Sommaire

- Rappel du contexte réglementaire
- Présentation du projet communal
- Orientations & Actions
  - Axe 1 : Transmettre un environnement littoral de qualité
  - Axe 2 : Devenir un territoire éco-citoyen
  - Axe 3 : Réunir le village autour de ses équilibres
  - Axe 4 : Rester un territoire économique important de l'Aire Toulonnaise
- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Source : portdetoulon.com



# Préambule

## Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et Développement Durables ?

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

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

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D. Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., dans l'article L. 151-5





# Préambule

Article L151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :  
1° **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

2° **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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Ces orientations sont développées de manière contextualisée et transversale, afin de répondre aux enjeux déterminés à l'échelle communale.

Des thématiques complémentaires, non explicitement citées par cet article du Code de l'Urbanisme, sont également traitées, tel le développement touristique, qui tient un rôle majeur dans le dynamisme de Saint-Mandrier-sur-Mer.





# Présentation du projet communal

Par la délibération de prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme du 30 octobre 2015, la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer a défini le cadre et les objectifs de la révision de son document d'urbanisme. Plusieurs objectifs ont été définis, en lien avec la maîtrise d'un développement urbain équilibré prenant en compte les contraintes liées aux risques naturels :

- **Protéger la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal** en valorisant les espaces naturels et littoraux (espaces naturels remarquables, espaces proches du rivage). Le PLU s'attachera à la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue et à préserver, voire restaurer, les continuités écologiques,
- **Continuer la dynamisation économique**, en confortant les zones d'activités portuaires existantes, l'activité touristique, l'appareil commercial et en confortant le pôle militaire.
- **Poursuivre le projet communal d'intermodalité** en termes de modes doux, d'espaces publics, de sécurité piétonne, d'équipements publics... Cela se traduit en particulier par une connexion adaptée aux modes doux entre les quartiers de Pin Rolland Marégaux et le village.
- **Choisir un développement maîtrisé de l'urbanisation et de la croissance démographique communale**, en adaptant le parc de logements en conséquence, afin de permettre aux Mandréens de pouvoir se loger sur la commune.
- **S'engager dans la transition énergétique**, en incitant la réalisation d'opérations d'aménagement innovantes en matière de production d'énergie renouvelable.
- **Préserver le potentiel patrimonial urbain existant** comprenant notamment la mise en valeur des façades du port.





# Présentation du projet communal

Saint-Mandrier-sur-Mer, plus petite commune du Var, est en grande partie marquée par des paysages remarquables ou réservés pour la Défense Nationale.

La presqu'île de Saint-Mandrier est ainsi un territoire de rareté, aussi bien concernant le foncier disponible que pour la présence d'une faune et d'une flore rare sur le continent.



Ces spécificités propres à Saint-Mandrier constituent un socle pour bâtir un projet cohérent, s'exprimant à travers quatre axes majeurs :

- > **Axe 1 : Transmettre un environnement littoral de qualité**
- > **Axe 2 : Devenir un territoire éco-citoyen**
- > **Axe 3 : Réunir le village autour de ses équilibres**
- > **Axe 4 : Rester un territoire économique important de l'Aire Toulonnaise**

Ceux-ci sont détaillés sous forme d'orientations et d'actions dans les pages suivantes, conformément aux dispositions établies par le Code de l'Urbanisme.



# ORIENTATION & ACTIONS



## Axe 1

# Transmettre un environnement littoral de qualité

En tant que presqu'île au cœur de la rade Toulon, Saint-Mandrier-sur-Mer est forcément un territoire d'exception.

Composé à l'origine de deux îles, le littoral Mandréen s'est ainsi façonné au cours du temps en fonction de ce facteur. Les sommets de la colline du Lazaret à l'ouest et de la croix des Signaux à l'est, culminants respectivement à 106 et 122 mètres, permettent de nombreux points de vue sur la quasi-totalité de la presqu'île et de la rade.

La préservation des grandes composantes du cadre littoral constitue ainsi une volonté majeure pour la sauvegarde de l'identité et de l'attractivité communale.

La protection des paysages et des sites doit également être couplée à leurs ouvertures, permettant aux Mandréens de se réapproprier leur territoire. De même, le développement d'un tourisme du patrimoine militaire, marqué par l'ouverture d'une partie des nombreux forts que compte la commune au public, octroierait à la commune une diversification de ces activités.

Enfin, les massifs du Lazaret et de la Renardière identifiés comme coupure d'urbanisation au SCoT, doivent être impérativement préservés.



Source : Office du tourisme de Saint-Mandrier-sur-Mer





# Axe 1 : Transmettre un environnement littoral de qualité

| Orientations   | Actions  |
|--|--|
| <b>Sanctuariser les grands massifs remarquables de la presqu'île</b>     | <p>Sanctuariser tous les massifs boisés de la presqu'île</p> <p>Sauvegarder les sites et paysages remarquables du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques</p> <p>Préserver les mouillages et les sites maritimes de la surfréquentation</p>                   |
| <b>Ouvrir les sites aux Mandréens</b>                                    | <p>Créer deux parcs urbains au Creux Saint-Georges</p> <p>Créer des sentiers de découverte des panoramas du Layon du Lazaret</p> <p>Mettre en valeur l'accueil de la pinède de Saint-Asile</p>   |
| <b>Développer le tourisme du patrimoine militaire</b>                    | <p>Créer une véritable promenade littorale le long des côtes de Saint-Mandrier-sur-Mer</p> <p>Prévoir l'accès au patrimoine militaire désaffecté de la commune, en particulier les forts de Marégau, de la Coudoulière et de la Caraque, ainsi que les batteries du Gros Bau, de la Pointe, de la Piastre et de l'Eperon Saint Georges</p> |
| <b>Mettre en œuvre la Trame Verte et la Trame bleue de la presqu'île</b> | <p>Protéger les espaces naturels et les espaces agricoles en culture</p> <p>Mettre en place des corridors écologiques à travers les espaces urbanisés</p> <p>Favoriser le verdissement de la ville</p>   |



# Axe 1 : Transmettre un environnement littoral de qualité





## Axe 2

# Devenir un territoire éco-citoyen

La situation de Saint-Mandrier-sur-Mer en tant que presqu'île rattachée à une agglomération de plus de 400 000 habitants impose des spécificités dans la gestion et l'accès au territoire. L'engagement des Mandréens doit être marqué par une forte volonté de préservation et de valorisation de leur territoire.

Les risques naturels constituent un enjeu pour les prochaines années dont il faut dès maintenant prévenir les conséquences. Dans une logique globale, Saint-Mandrier doit également favoriser les dispositifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en matière de production et consommation énergétique.

Le PLU favorise ainsi la mise en œuvre d'une politique des mobilités en adéquation avec les perspectives de développement de la commune, en faveur de l'intermodalité, de la réduction de l'intensité de la circulation et la desserte en transport en commun et d'amélioration des équipements en modes doux. Le développement urbain doit également permettre de mieux se déplacer, bénéficier de plus de services, dans un environnement protégé, plus sûr et mis en valeur.



Sources : [lachainemeteo.fr](http://lachainemeteo.fr) / [defense.gouv.fr](http://defense.gouv.fr)





# Axe 2 : Devenir un territoire éco-citoyen

| Orientations  | Actions  |
|---|--|
| <b>Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques</b> | Prévenir les conséquences de l'érosion du littoral et de la submersion marine  |
|   | Limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser en imposant les dispositifs adaptés   |
|   | Développer toutes les solutions pour une meilleure rétention des eaux  |
|   | Continuer à sécuriser les interfaces boisements / agglomération face aux risques d'incendie  |
|   | Encourager l'exploitant des réservoirs du Lazaret à minimiser les risques envers la population et les milieux dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Technologiques |
| <b>Miser sur la diversification énergétique</b>                         | Permettre les dispositifs de récupération et de production d'énergie   |
|   | Favoriser la performance énergétique des équipements publics et privés   |
|   | Créer des opérations THPE (Très Haute Performance Energétique)   |
| <b>Composer un plan de déplacement autour des éco-mobilités</b>         | Favoriser l'intermodalité navette maritime/bus au village et à Pin Rolland, et proposer une liaison maritime en cabotage autour de la rade de Toulon                         |
|   | Etablir un schéma des pistes cyclables   |
|   | Permettre le stationnement des modes doux (bornes de recharge pour les vélos électriques et les automobiles)   |
|   | Etoffer l'offre en modes doux (cheminements piétonniers, pistes cyclables en site propre ou chaussée partagée sécurisée).  |



## Axe 3

# Réunir le village autour de ses équilibres

Saint-Mandrier-sur-Mer est un territoire aux différentes échelles qui doit trouver son équilibre. La croissance démographique de la presqu'île est irrégulière depuis 15 ans, le PLU doit permettre à la ville de retrouver un rythme de croissance maîtrisé et ainsi prévoir les équipements nécessaires à la population. Cet équilibre est d'autant plus difficile à atteindre que la commune doit gérer les pics de fréquentation estivaux impliquant de fortes variations dans les services offerts à la population suivant les saisons.

L'environnement et les paysages font partie intégrante de chaque projet d'aménagement. En particulier les limites urbaines déjà établies sont considérées comme des limites définitives de l'urbanisation de la presqu'île. Le maintien d'un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection de l'environnement et des paysages est obligatoire. Pour cela, la préservation des grandes composantes du cadre paysager constitue une volonté majeure pour la sauvegarde de l'identité et de l'attractivité communale.





# Axe 3 : Réunir le village autour de ses équilibres

| Orientations   | Actions   |
|--|---|
| <b>Favoriser la production d'une offre de logements destinée à la population résidente</b> | Renouer avec la croissance démographique en adaptant le parc de logements   |
|  | Assurer un territoire de proximité en favorisant les activités dans le village (commerces, services...)   |
|  | Favoriser la production de logements sociaux  |
|  | Encourager la reconversion des résidences secondaires en résidences principales   |
| <b>Concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages</b>         | Conforter les limites urbaines déjà établies  |
|  | Favoriser le renouvellement urbain et une densification limitée dans des secteurs circonscrits  |
|  | Conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère   |
|  | Faciliter l'intégration paysagère de l'urbanisation et des constructions  |
|  | Figurer la volumétrie du port pour conserver la vision actuelle, tout en autorisant 5% de majoration de hauteur sur l'arrière des parcelles pour favoriser la densité |



## Axe 4

# Rester un territoire économique important de l'Aire Toulonnaise

Support du développement et du dynamisme communal, les activités économiques profitent de l'attrait que représente la proximité immédiate de la mer Méditerranée. Il s'agit de promouvoir une économie basée sur le renforcement du pôle maritime industriel et des besoins touristiques résidentiels, portuaires, ainsi qu'en matière de services. La reconversion des équipements militaires est une opportunité importante pour l'économie de Saint-Mandrier-sur-Mer.

Qui plus est, le cadre de vie sublime, entre paysages terrestres et maritimes au cœur de la rade de Toulon, confère à la commune un précieux charme touristique qu'il convient de valoriser. Le PLU se propose de mettre en valeur au mieux ce potentiel, en développant les activités touristiques maritimes et en mettant en adéquation la demande touristique de séjour et l'offre d'hébergement.



Source : meretmarine.com / tpm-agglo.fr



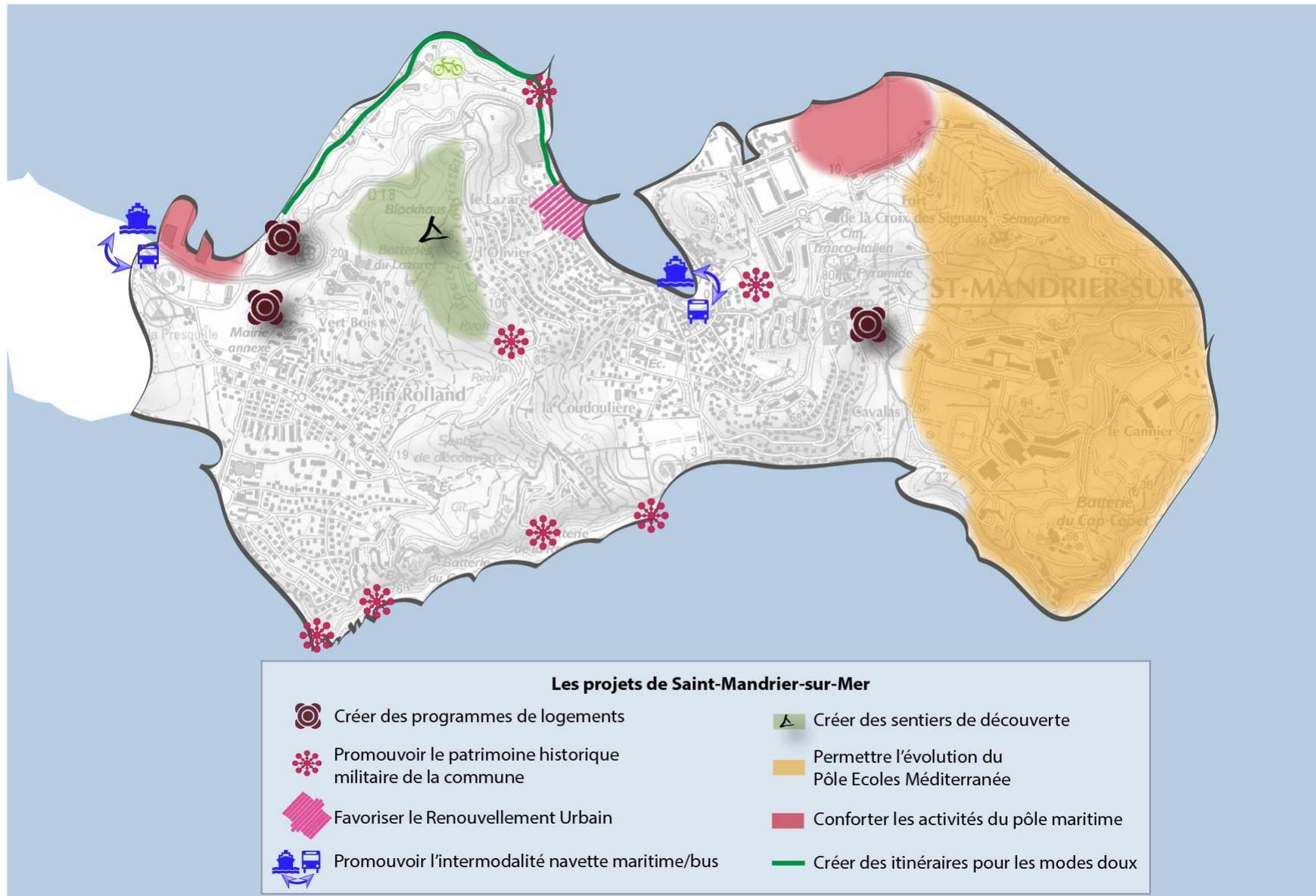


# Axe 4 : Rester un territoire économique important de l'Aire Toulonnaise

| Orientations   | Actions  |
|--|--|
| <b>Faire de Saint-Mandrier-sur-Mer un pôle d'activités maritimes international</b> | Conforter les activités du pôle maritime   |
|  | Favoriser l'économie liée au nautisme, avec la valorisation des 800 anneaux disponibles au village, et les 400 à Pin Rolland   |
| <b>Développer l'offre d'hébergement et diversifier l'activité touristique</b>      | Préserver et développer les activités maritimes et nautiques   |
|  | Encourager la mise aux normes en terme de confort de l'offre d'hébergement touristique   |
|  | Soutenir le développement et la diversification touristique tout au long de l'année pour tendre vers un tourisme quatre saisons : tourisme vert, tourisme culturel, balnéothérapie...  |
| <b>Assurer le développement des communications numériques</b>                      | Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements |
|  | Programmer en amont la desserte très haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement  |



# Les projets de Saint-Mandrier-sur-Mer





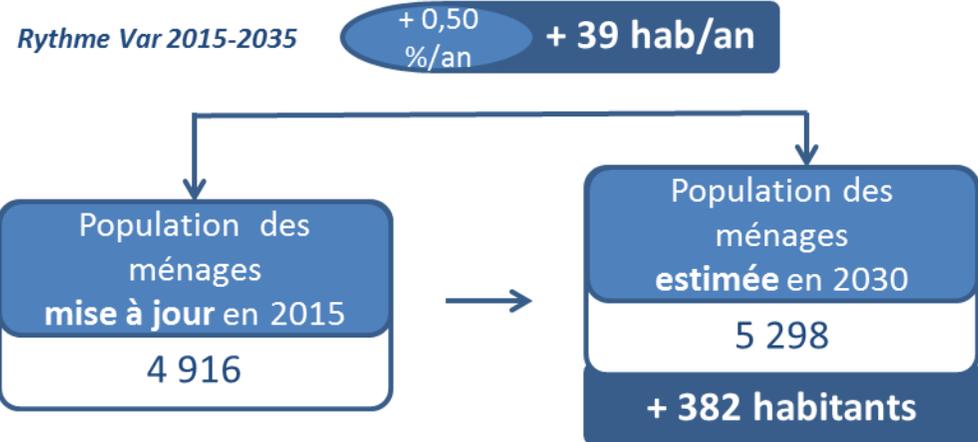
# **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**



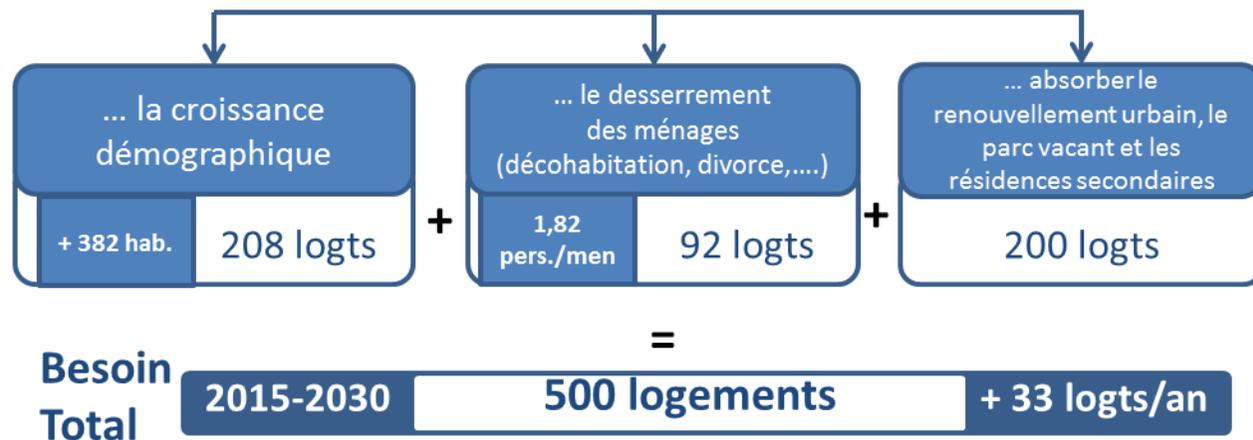
# OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

## La recherche d'un équilibre entre croissance démographiques, besoins résidentiels et consommation foncière

Transversalement aux politiques territoriales, le projet communal se doit d'établir un équilibre entre urbanisation et croissance démographique. Pour y parvenir, plusieurs scénarios de croissance démographique ont été établis afin d'évaluer les besoins résidentiels et calibrer les besoins en fonciers qui en découlent.



### 2030 - Besoin en logements estimé pour...





# OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Saint Mandrier est un territoire de faible capacité, où les possibilités d'étalement urbain sont très limitées. La faible taille de la commune, l'importance des emprises militaires et la forte proportion des espaces classés de la commune font que la consommation foncière de terres nouvelles a été faible depuis ces dix dernières années.

## ❑ Objectifs de modération de la consommation foncière

La réduction de la consommation d'espace s'intègre nécessairement dans une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace. Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés - ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou à du renouvellement urbain – et favoriser des greffes urbaines. Cette politique, qui s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement, doit de plus être développée en parallèle du principe d'optimisation des espaces consommés, qui prévaut pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement.

## ❑ Fixer les principes d'implantation

Pour respecter les densités de construction propre à chaque quartier, le PLU peut introduire des normes gabaritaires, représentant une enveloppe maximale de construction. Ainsi les emprises, hauteurs, nombres d'étages sont indiqués, au même titre que les obligations d'aménagements paysagers.

## ❑ Favoriser le renouvellement urbain des terrains de la Défense

Le Ministère de la Défense possède un nombre important de bâtiments et de terrains vides ou inutilisés. Le PADD doit donc favoriser le renouvellement urbain de ces terrains, en partenariat avec la Défense.

## ❑ Fixer et réduire la superficie des zones constructibles

Face aux fortes contraintes paysagères (topographie, espaces naturels, Espaces Boisés Classés, loi littorale), Saint Mandrier a su contenir son développement urbain. Ce faisant, ses possibilités de réduction du foncier constructible sont d'ores et déjà très restreintes des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.