

# Commune de La Cadière d'Azur

## PLAN LOCAL D'URBANISME

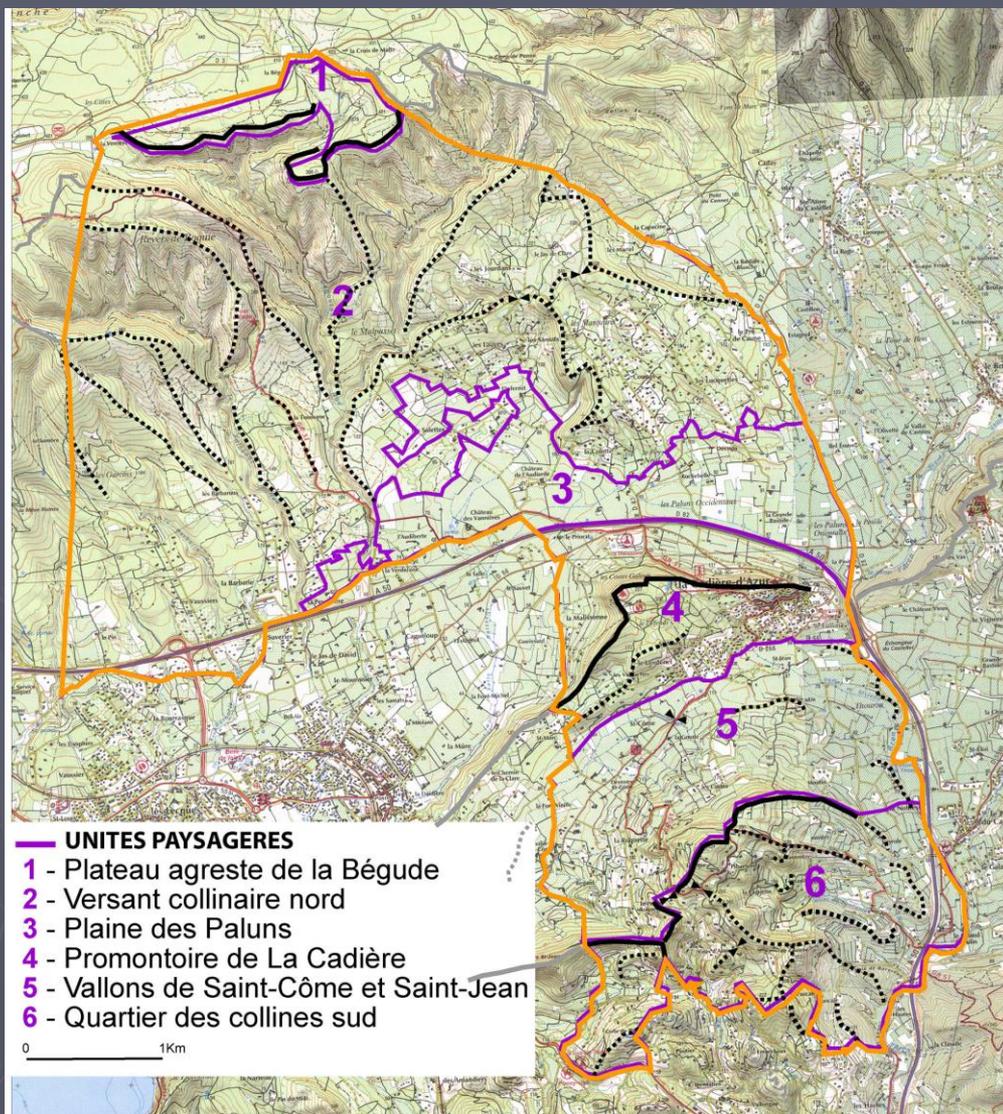
Réunion PPA du 3 juillet 2014



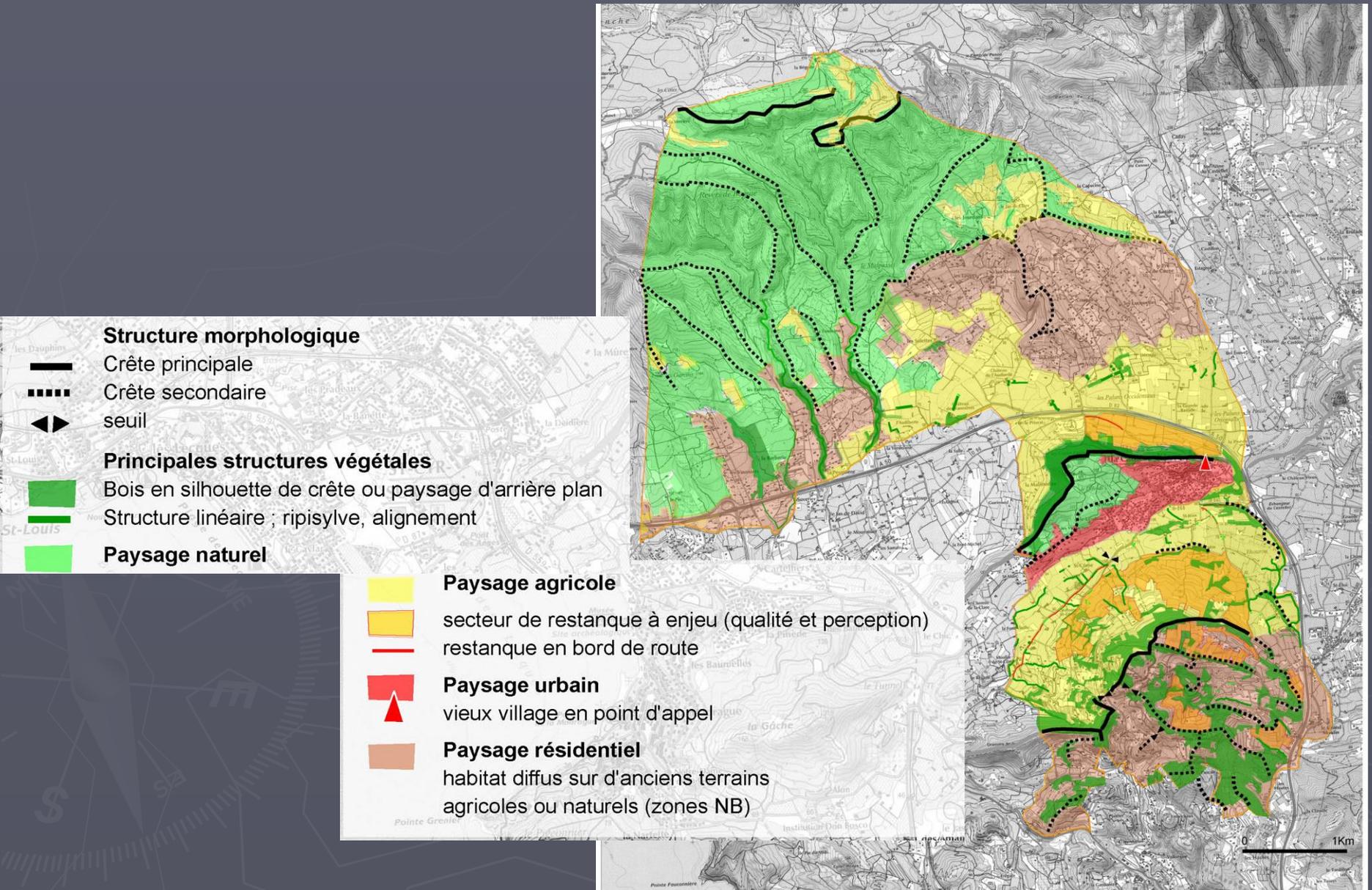
Présentation du projet de révision générale du PLU  
– Volets patrimoine et paysage du diagnostic –

# 1 – Contexte paysager, éléments structurants et unités

La Cadière se situe dans l'ensemble paysager varois du bassin du Beausset. Localement le relief induit 3 fronts visuels et cloisonne 5 unités paysagères



## 2 – ENJEUX PAYSAGERS



### 3 – Les paysages naturels



Recolonisation naturelle du piémont nord après incendie du début des années 2000. Redécouverte de nombreuses restanques

#### **ENJEUX**

- *Confirmer la vocation naturelle des bois et garrigues nord et actualiser les zonages N et EBC dans le PLU*



Pinède en couronnement de relief et front visuel d'arrière plan pour les collines sud, ripisylve et îlots boisés en fond de vallon

- *Créer des sentiers balisés et thématiques, en lien avec le patrimoine vernaculaire, restaurer les fours à cade*
- *Gérer le risque incendie tout en intégrant des principes paysagers*
- *Prescriptions paysagères pour les défrichements agricoles*
- *Préserver les boisements en crête des collines sud, les îlots boisés qui structurent les vallons et les ripisylves*

## 5 – Les paysages agricoles

Prédominance de la vigne qui induit un paysage très structuré, rythmé par les saisons. Reconquête des piémonts, en corrélation avec des enjeux DFCI mais avec des impact de terrassements à cicatriser. Maraichage de proximité et dynamique horticole à favoriser.



**Prédominance du vignoble (AOC) structuré et rythmant les saisons - Nouvelles mises en culture**



**Maraichage vallon St Côte,  
Horticulture plaine des Paluns**

### **ENJEUX**

- *Confirmer la vocation agricole de la plaine des Paluns, des vallons Saint-Côme et Saint-Jean, des exploitations actives dans les collines sud et nord et circonscrire l'urbanisation*
- *Protéger les paysages de restanques les plus patrimoniaux (nord de la Cadière, vallon Saint Côme, collines sud)*
- *Promouvoir la qualité architecturale du bâti agricole*
- *Entretien du patrimoine bâti ancien (bastides, cabanons, puits, murets ...)*
- *Renouvellement des trames arborées (alignements, bosquets, sujets isolés ...)*

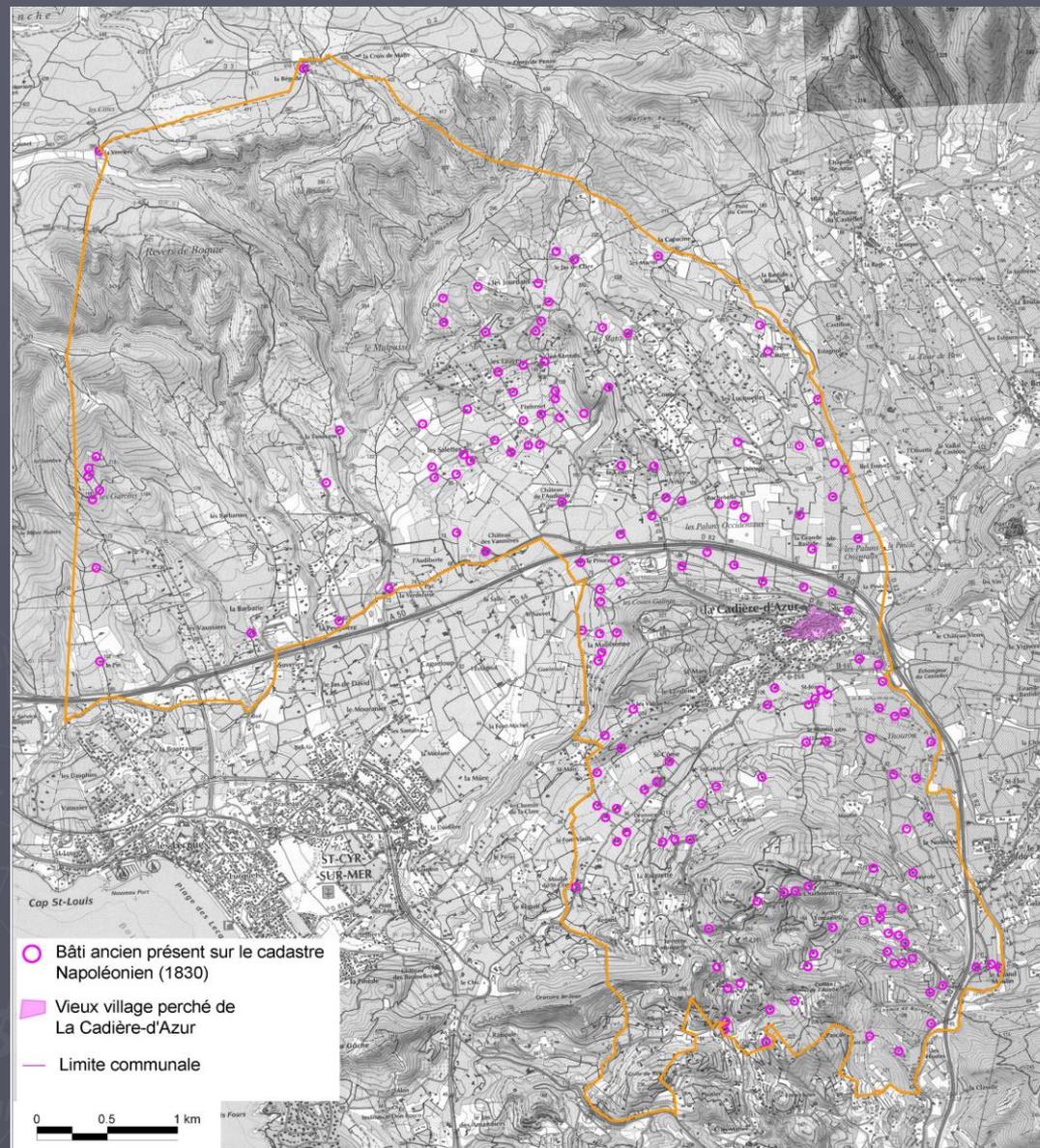
## 6 – Les paysages bâtis



## ENJEUX

- *Préserver l'identité du village perché, sa silhouette paysagère, son patrimoine bâti et historique, les restanques en versant nord et les boisements*
- *Densification bâtie à l'ouest du vieux village dans le respect des vues depuis Saint-Côme*
- *Définir les besoins en logement et équipement avec des densités adaptées, de type éco-quartier ; zoom sur St Jean*
- *Se positionner sur l'avenir des zones NB au cas par cas ; certaines en piémont de collines nord présentent des ambiances bâties très avancées, d'autres dans les collines sud sont très lâches,*
- *Développer un maillage de circulations douces sur toute la commune pour mettre en réseau les quartiers et le village.*
- *Améliorer les espaces publics des quartiers*
- *Gérer enseigne et publicité, enfouir les réseaux aériens*

# Une tradition de bâti disséminé au milieu du terroir agricole



165 habitations repérées sur le cadastre Napoléonien de 1830, hors village.

## Forte évolution de 1990 à 2005

Constructions de très nombreuses maisons sur les versants naturels ou agrestes et même en plaine agricole. Ces quartiers éloignés du centre bourg sont desservis par des voiries étroites, sans lien avec le village, sans espaces publics, et sont très consommateurs d'espace.

Ce mode d'urbanisation est aujourd'hui à gérer et à ne pas reproduire, dans un contexte d'urbanisme durable et de prévention du risque incendie.

## 7 - Des entrées de ville mettant en scène le vieux village avec de forts enjeux de préservation et d'amélioration



Echangeur A50

RD 66

Qualité du vallon sud avec mas remarquable, oliviers en alignement, vignoble en terrasse, oratoire



RD 266

Seuil avec panorama vers la Cadière et le Castellet  
Au droit du vallon de St Côme chaussée étroite entre murs et oliviers



Evitement du centre mais sans traitement urbain valorisant et sécurisant



RD 66 au nord - passage au pied des remparts



Murs et oliviers RD 66 ouest

## 8 - Le patrimoine

### Patrimoine institutionnel ; Deux inscriptions MH

Pas de protections au titre des sites, ZPPAUP / AVAP



Fontaine St Jean (17<sup>e</sup> siècle)  
arrêté du 10 06 1975

Chapelle Saint-Côme et Saint-Damien (5<sup>e</sup> - 14<sup>e</sup> siècle) : arrêté du 13 04 1981

### Un village perché médiéval remarquable

Labélisé « Village de caractère » Varois, le village de la Cadière est un cœur de commune vivant, avec du bâti de qualité, point d'appel paysager et panorama



# Le patrimoine bâti vernaculaire omni présent et diversifié

Le bâti usuel est représentatif d'un terroir Provençal rural, ancien et de qualité



Four à cade



Restanques



Ancien moulin



Nombreux mas anciens et cabanons



Oratoire



Fontaine



Puits



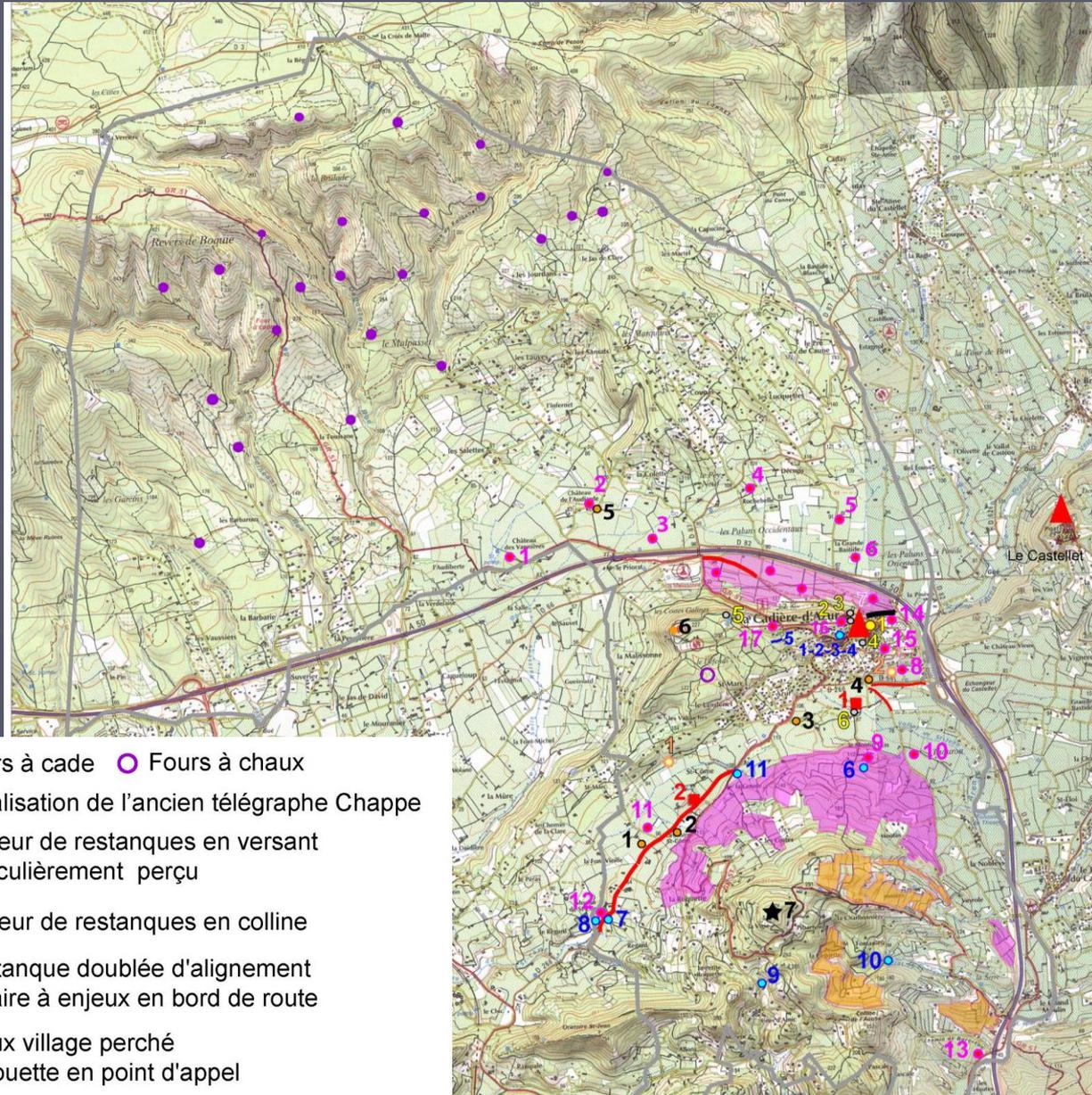
Aire à battre

***Enjeux ; Sensibiliser les propriétaires à l'entretien voire à la restauration de ce patrimoine. Certains éléments peuvent être pris en compte dans le PLU (L. 123-1-5 7° CU)***

# Carte du patrimoine bâti et paysager

- Monument historique
- Eglise paroissiale et chapelles périphériques
- Chapelles anciennes ou reconverties
- Oratoires
- Monument à la Paix
- Patrimoine lié à l'eau
- Bâti ancien dont la silhouette est remarquable dans le paysage
- Bâti vernaculaire : aires à battre calade

- Fours à cade ○ Fours à chaux
- ★ Localisation de l'ancien télégraphe Chappe
- Secteur de restanques en versant particulièrement perçu
- Secteur de restanques en colline
- Restanque doublée d'alignement linéaire à enjeux en bord de route
- ▲ Vieux village perché silhouette en point d'appel



# Le patrimoine végétal

Des structures végétales méditerranéennes naturelles ou anthropiques typiques, et des arbres remarquables



Chêne blanc en ripisylve



Cyprès de Provence en limite parcellaire, pin pignon, chêne, tilleul, platane, palmier ... autour des mas



Pinède



Olivier en alignement en bord de parcelle, ou en sujet isolé



Alignement de platanes

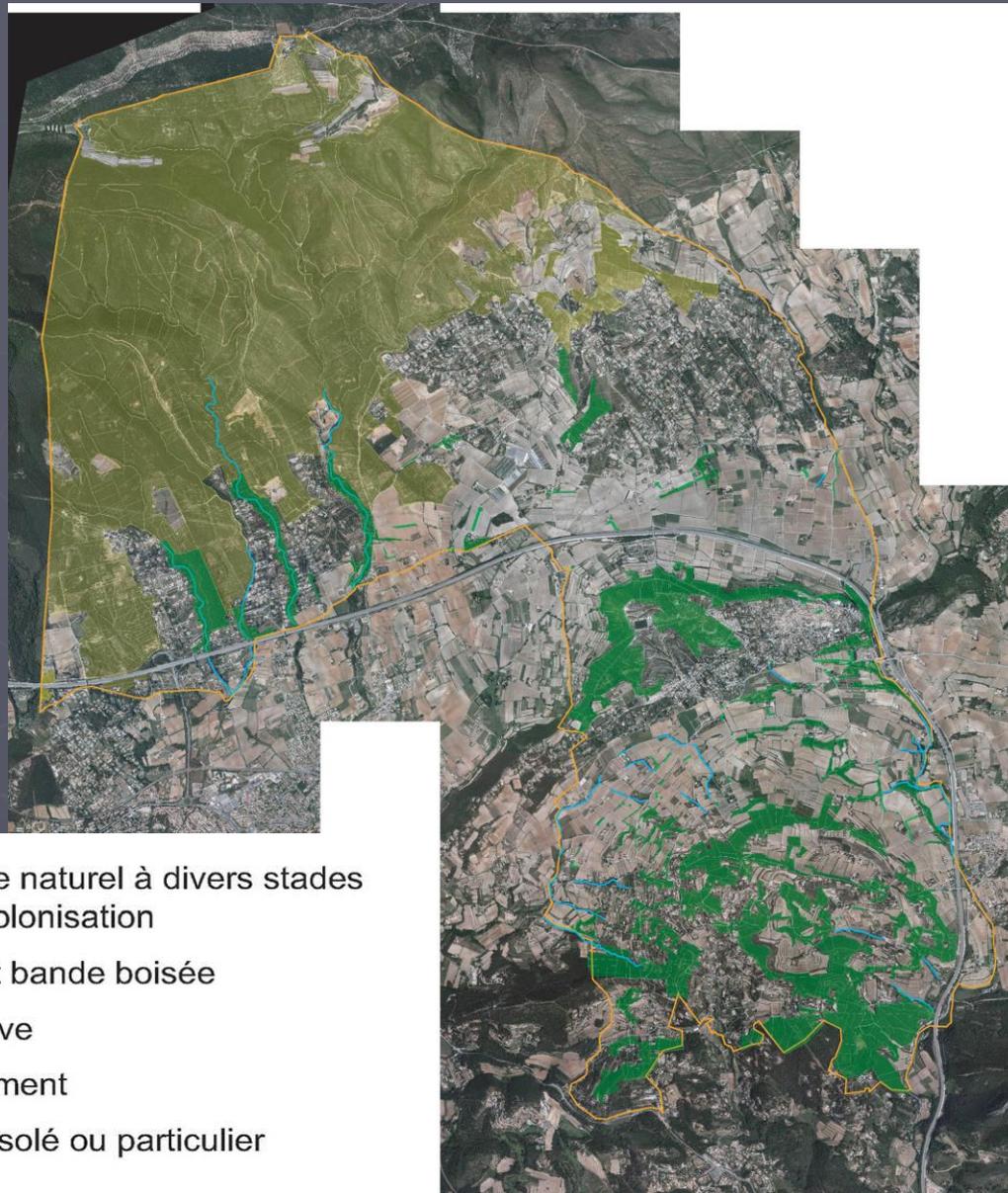


Amandier en bord de route ou de parcelle

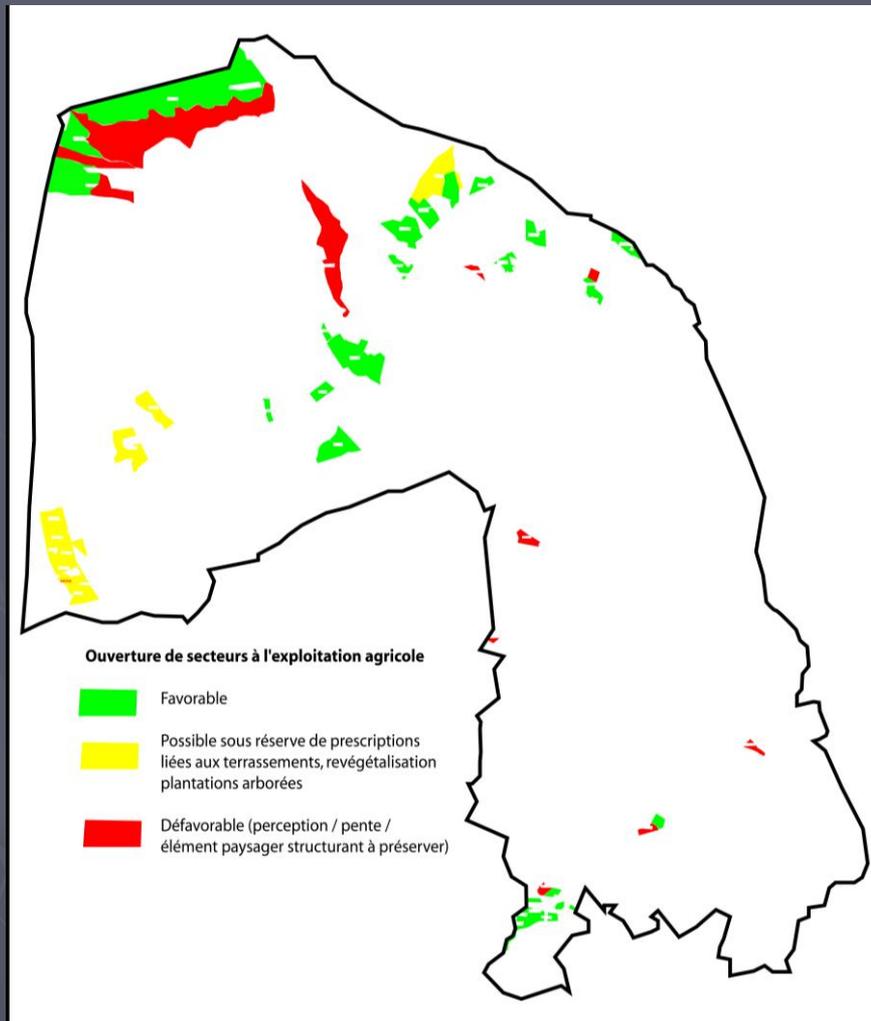
# Carte des principales structures et trames végétales

***Recoupement  
des valeurs  
naturalistes et  
paysagères.***

***Enjeux ;  
Actualiser les  
zonages N et  
EBC dans le  
cadre du PLU***



# 9 – « Zooms paysagers » sur des secteurs de développement agricole ou urbain potentiels



Accompagnement de la commune dans ses réflexions et élaboration de son PADD

