

# Commune de La Cadière d'Azur

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion PPA du 3 JUILLET 2014

Présentation du projet de pré-zonage du PLU



# Calendrier

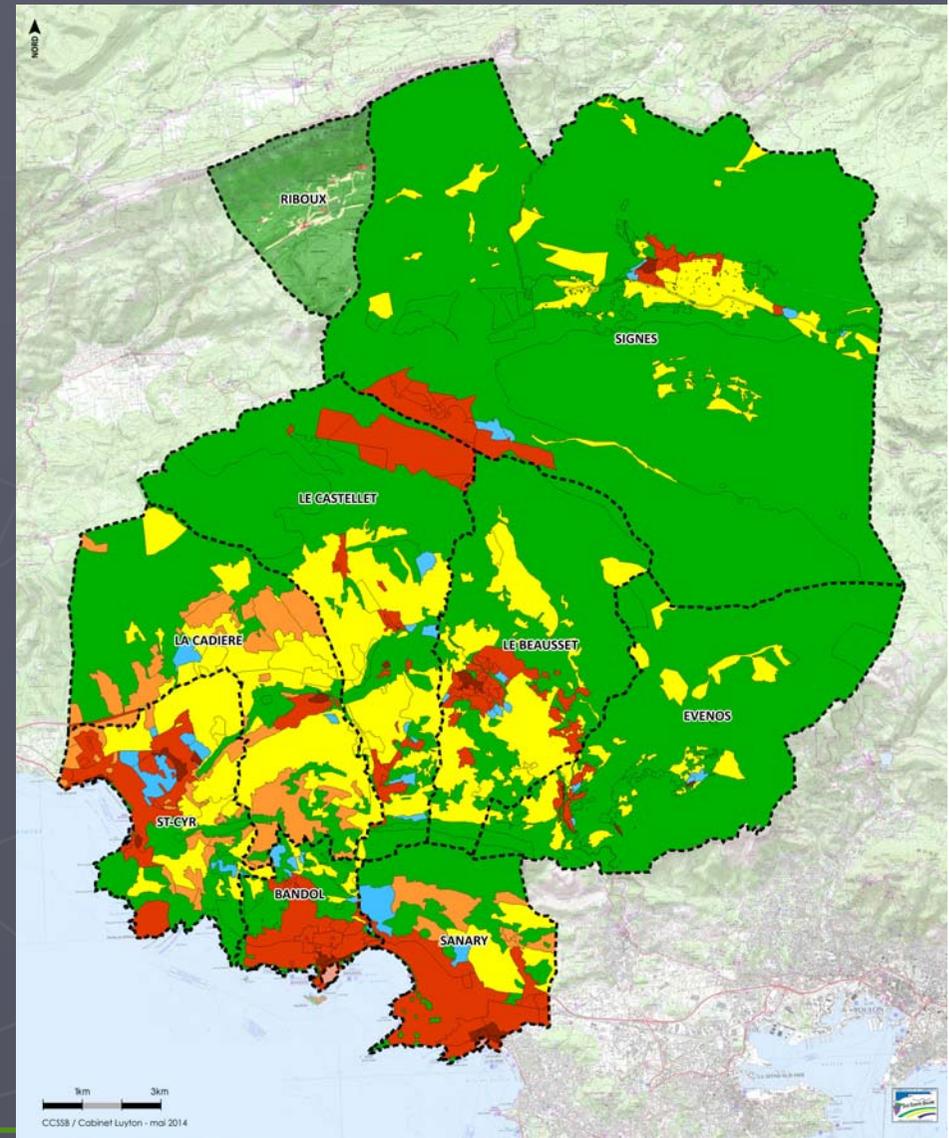
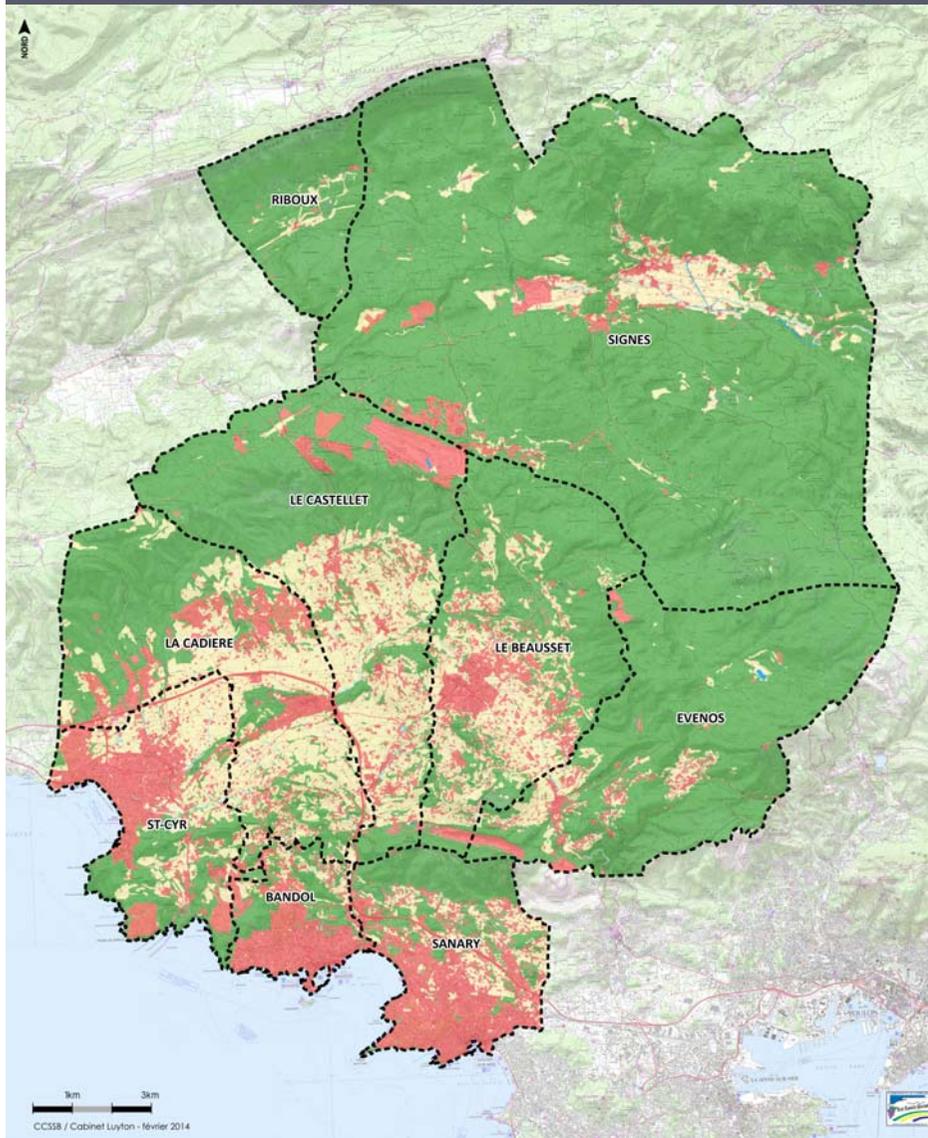
- ▶ 2003 Prescription de la révision générale du PLU – DCM
- ▶ 23 Juillet 2003 Réunion publique
- ▶ 21 au 25 Juillet 03 Exposition publique – diagnostic
- ▶ Octobre 2003 Prescription du PPRIF
- ▶ 2004 - 2005 Réunions PPA sur DIAGNOSTIC/PADD/OUVERTURE URBANISATION
- ▶ 2012 à 2014 Diagnostic agricole/environnement/paysage/ pluvial/assainissement
- ▶ DCM 27 juin 2013 Délibération du Conseil Municipal pour relancer étude du PLU
- ▶ 14 AVRIL 2014 Approbation du PPRIF
- ▶ Réunion PPA 3/07/14 Présentation d'un pré-zonage du PLU

# Au cœur du territoire du Sud de la Sainte-Baume



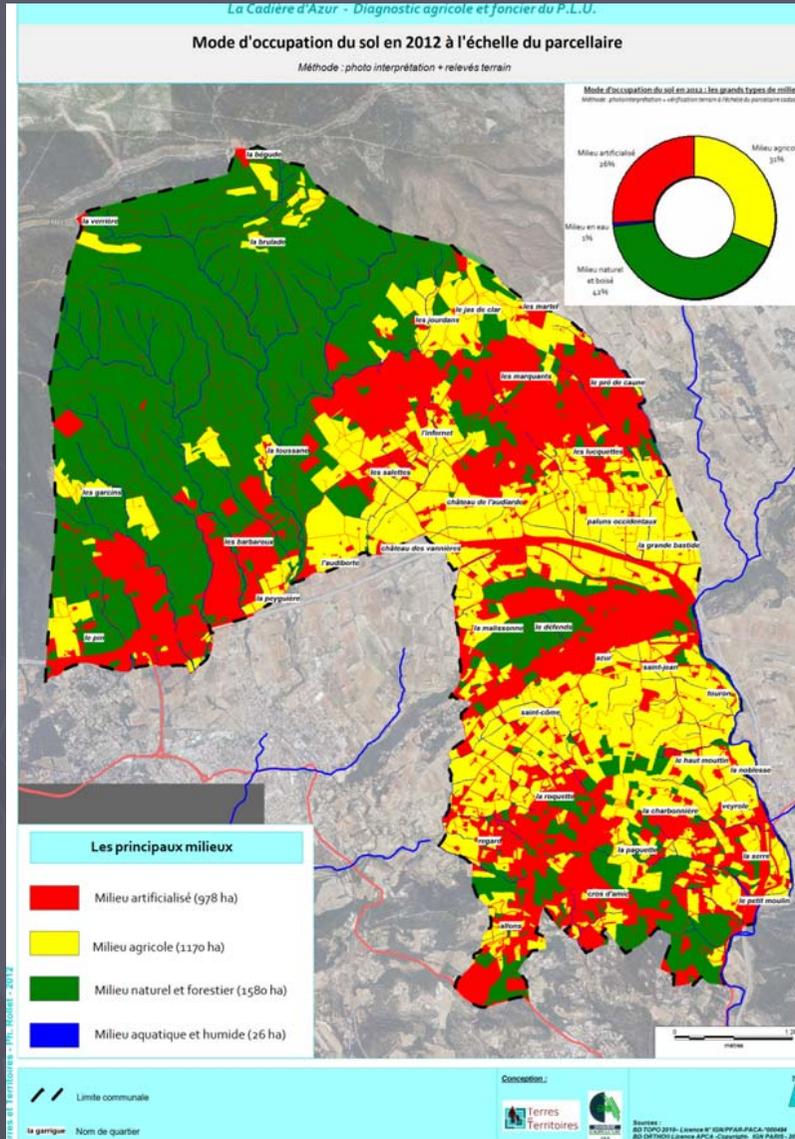
# Une occupation du sol variée

## Des documents d'urbanisme à des stades différents



# OCCUPATION DU SOL 2012

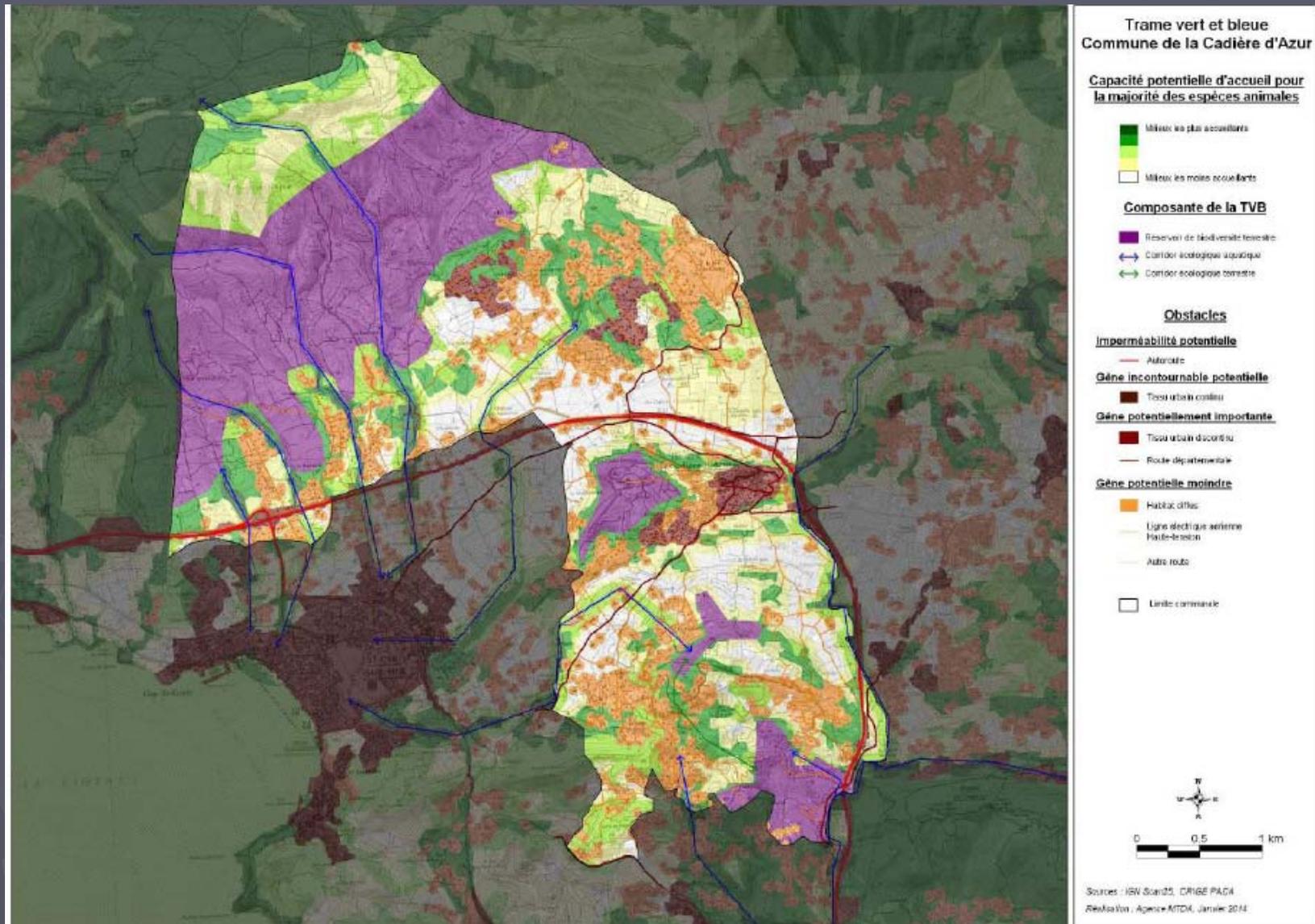
## Diagnostic agricole – Terres & Territoires



Un territoire communal qui s'est beaucoup artificialisé mais dans lequel la fonction agricole a toutefois été largement préservée.

# LA TRAME VERTE ET BLEUE

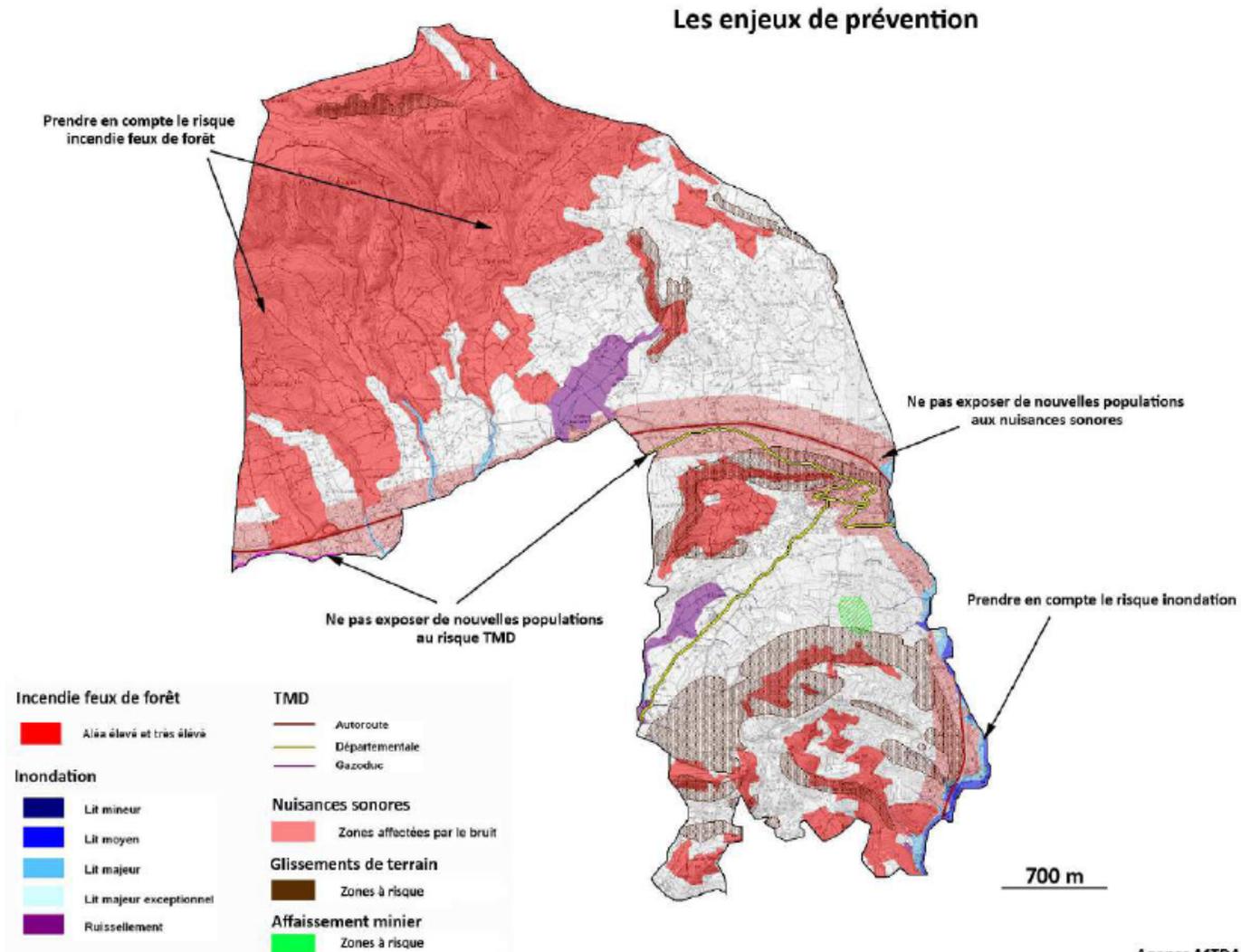
ETUDE MTD



# LES ENJEUX DE PREVENTION

ETUDE MTD

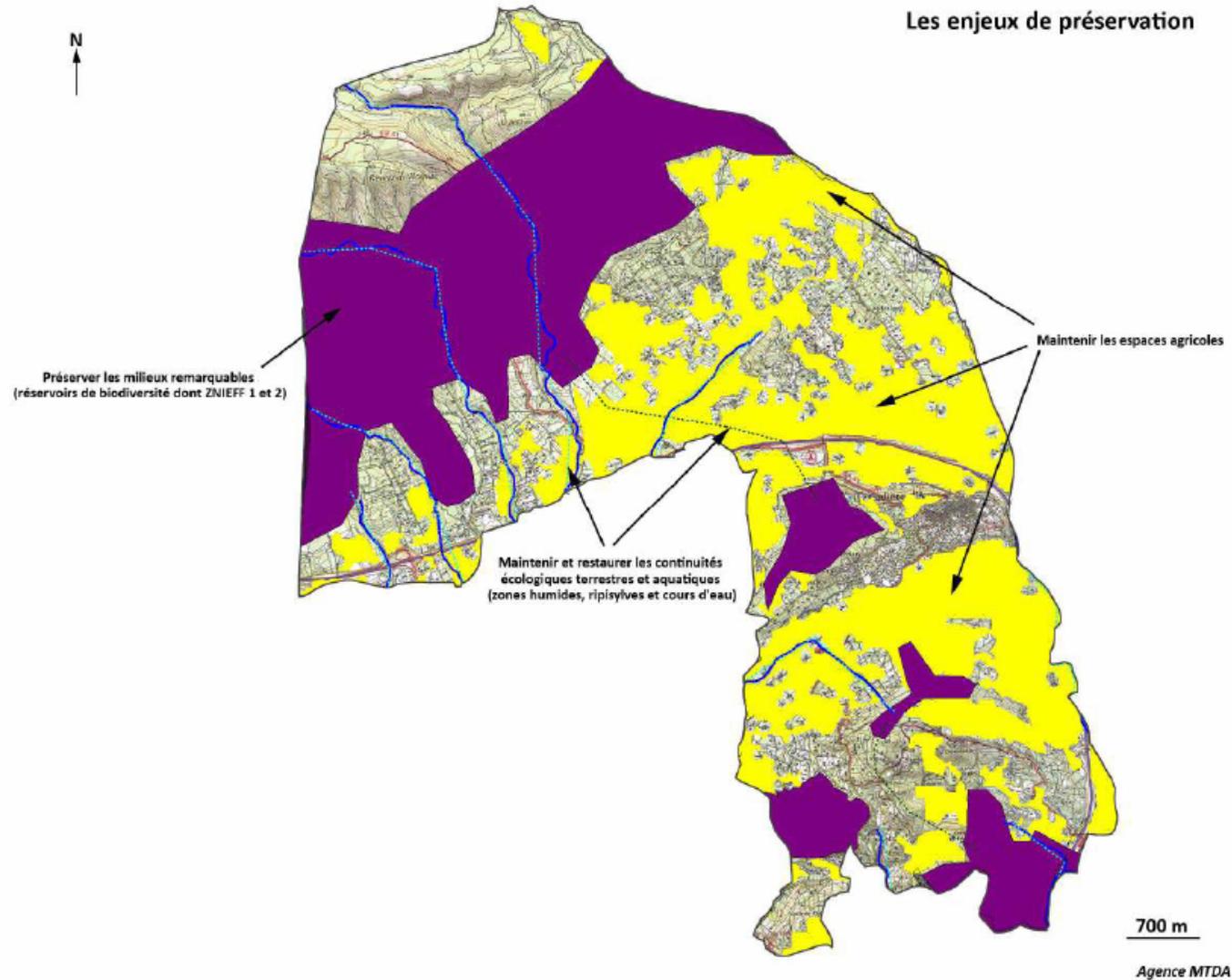
La carte suivante synthétise les enjeux de prévention sur le territoire :



# LES ENJEUX DE PRESERVATION

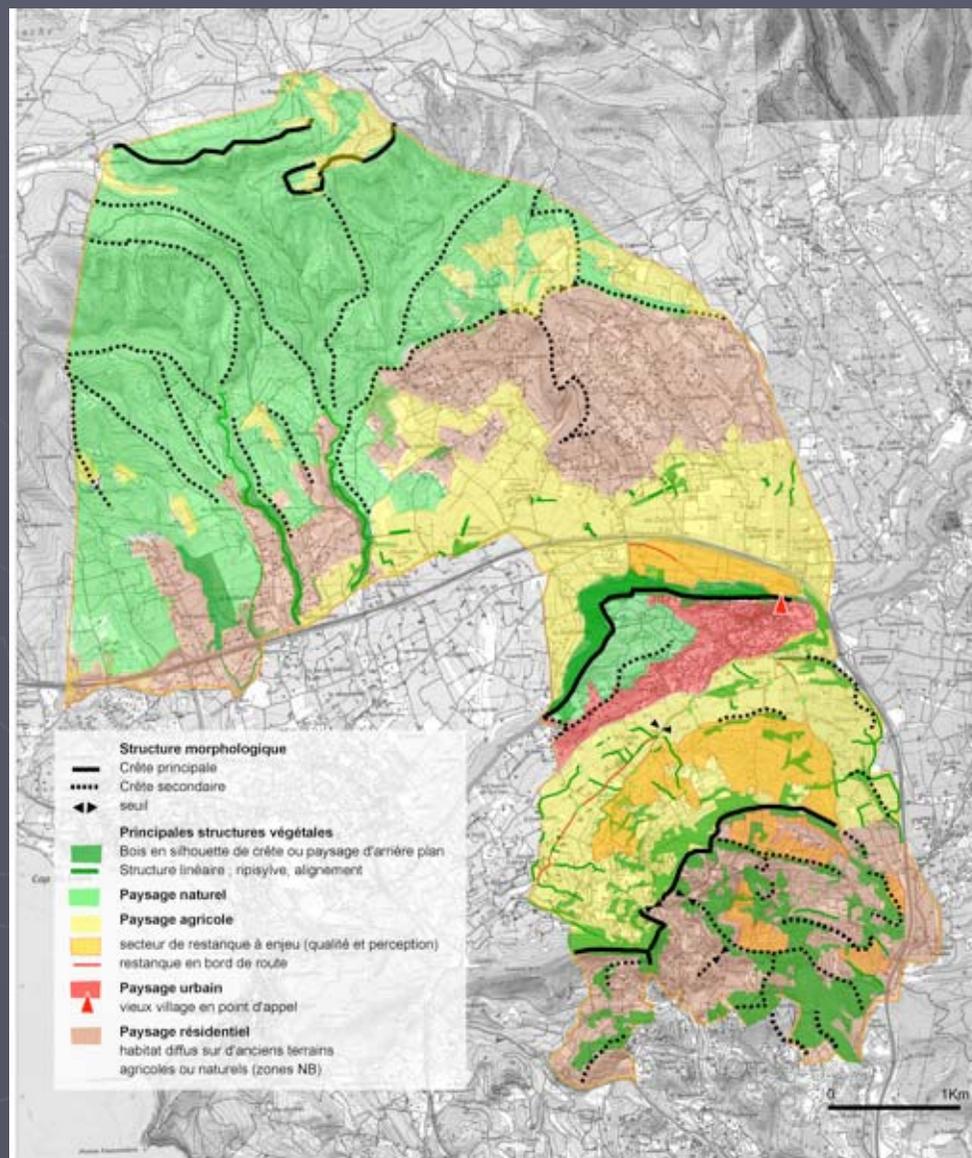
ETUDE MTD

La carte suivante synthétise les enjeux de préservation sur le territoire :

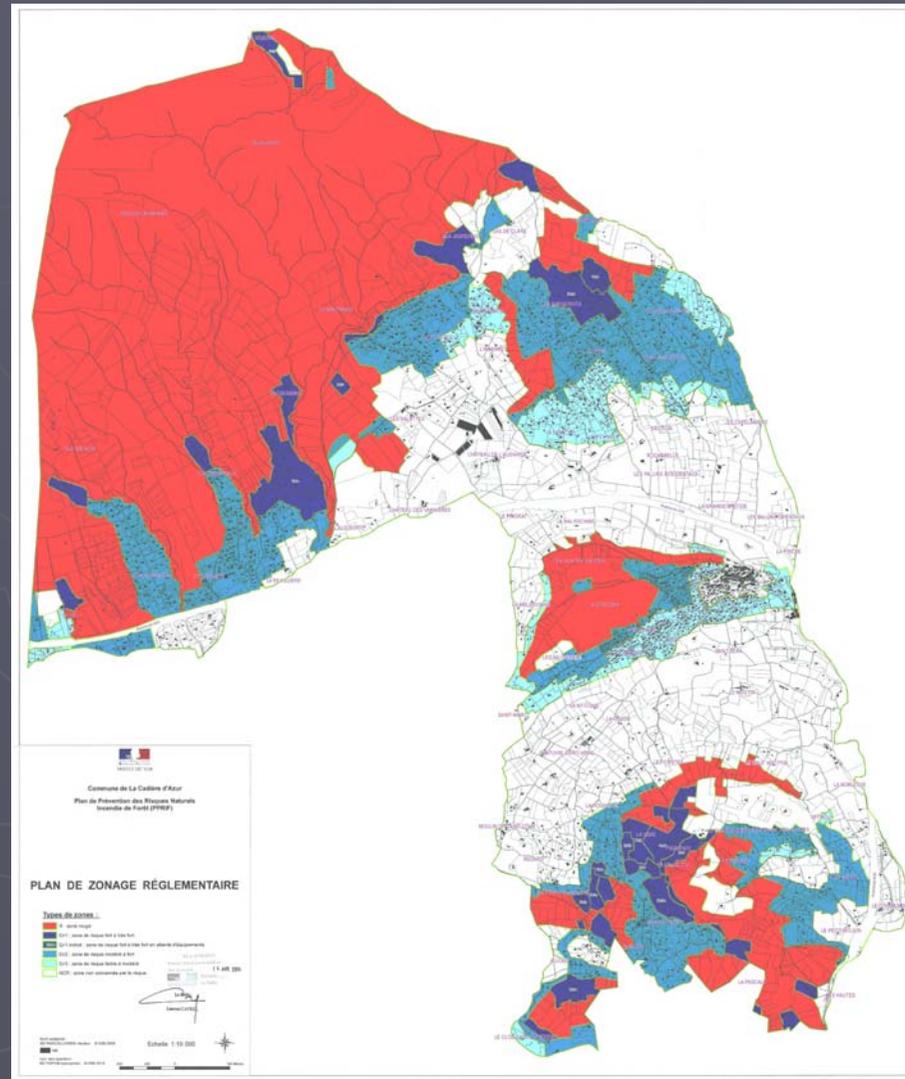


# SYNTHESE PAYSAGERE

AKENE PAYSAGE



# LE PPRIF APPROUVE



# Rappel du diagnostic et des enjeux

## LES ATOUTS

Commune résidentielle à caractère rural

Accroissement démographique constant principalement dû au flux migratoire (25fois supérieur au solde naturel) – 5 494habitants au 1er Janvier 2014

Situation privilégiée, à mi-chemin entre littoral et arrière pays, desservie par autoroute entre deux agglomérations importantes Marseille / Toulon.

Village médiéval perché sur un éperon rocheux  
Paysage composé de collines, de plaines, d'un plateau calcaire fortement marqué par la viticulture

Economie principalement agricole – SAU 24% du territoire, prédominance de la viticulture (21 domaines – 2 caves viticoles

Attractivité touristique - Grande qualité du cadre de vie, notamment nombreux espaces agricoles et naturels, mais capacité d'hébergement touristique insuffisante

Patrimoine archéologique, religieux, géologique, architectural

Maillage de chemins offrant panoramas et possibilités de découverte du territoire

## LES FAIBLESSES

Forte pression foncière : urbanisation diffuse de maisons individuelles (90% des résidences principales)

Croissance forte, mais vieillissement de la population

Prix du foncier élevé, manque de logements locatifs sociaux et intermédiaires, difficultés de maintien des jeunes actifs

Territoire mal desservi par le réseau départemental d'autocars – 80% des déplacements s'effectuent en voitures particulières.

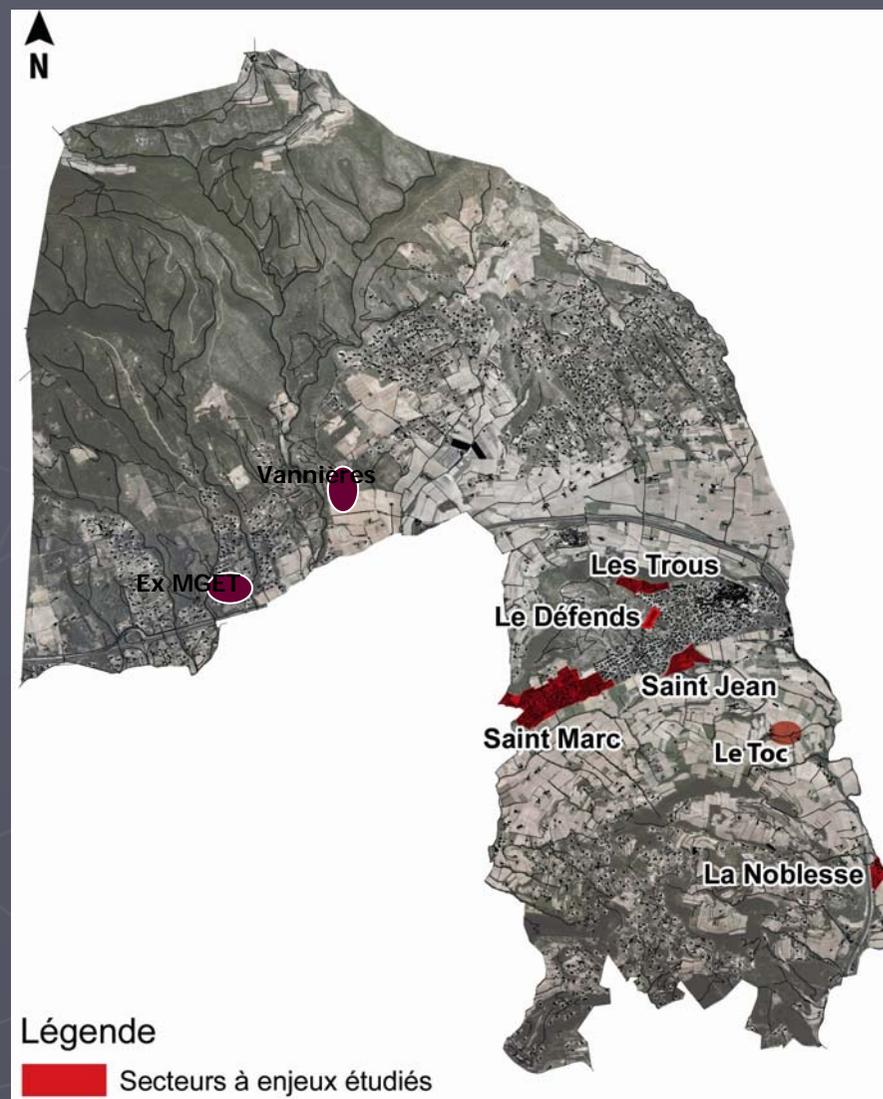
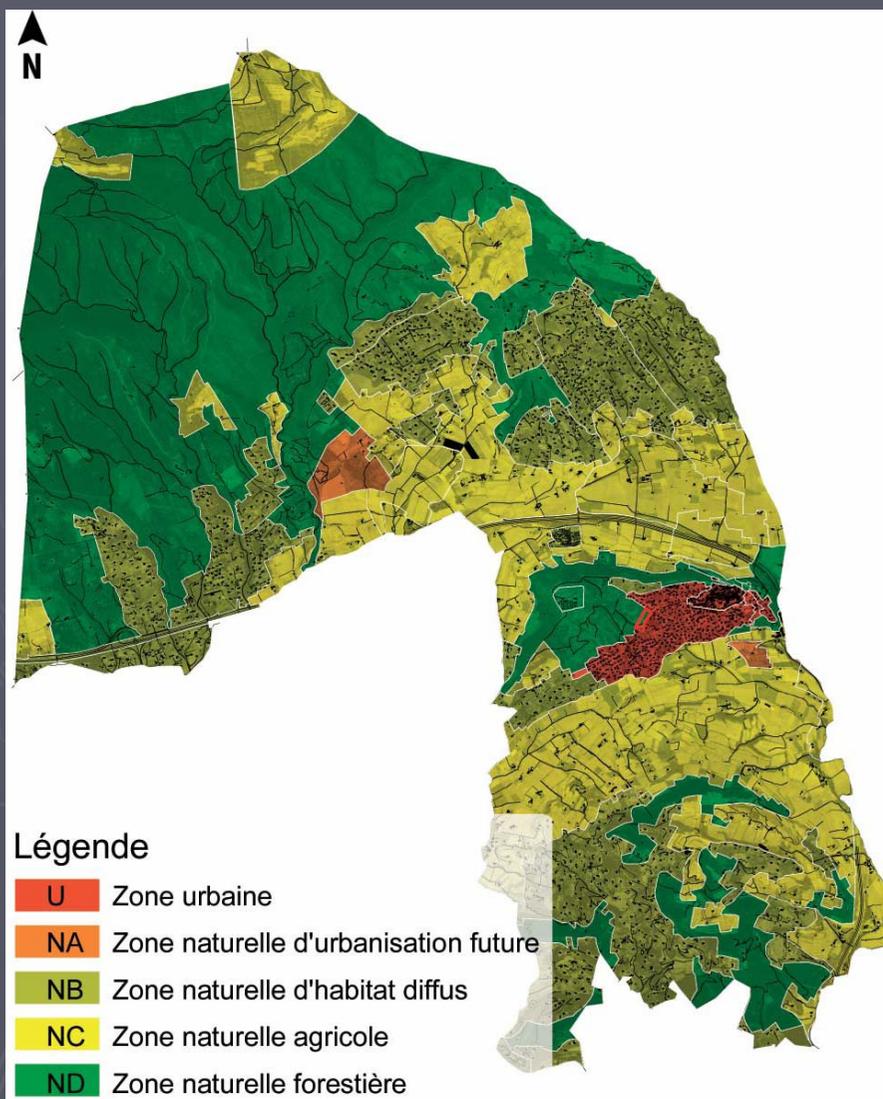
Déficit d'emplois sur la Commune – 73% des actifs occupés travaillent en dehors. Le Village et le secteur de la Noblesse sont les seuls pôles de commerces et de services.

Capacité d'hébergement touristique insuffisante

Assainissement collectif autour du village

Des contraintes importantes (PPRIF, risques, accessibilité, topographie, volonté de préservation agricole) laissant peu de possibilité d'évolution.

# LE POS APPROUVE ET LES SECTEURS A ENJEUX



# LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Le diagnostic a donc mis en évidence des enjeux qui ont permis de retenir des orientations stratégiques pour le PADD :

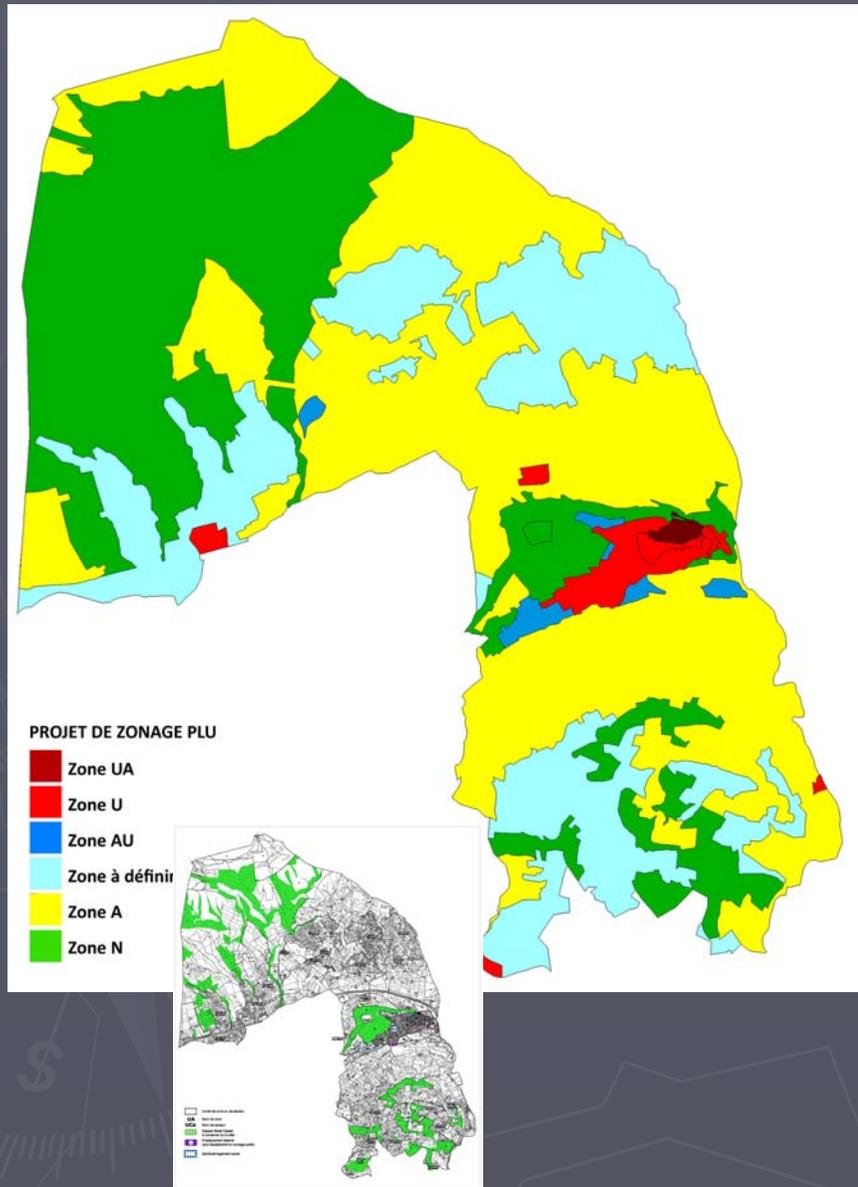
**HABITAT** : renforcement de la centralité du village, gestion des zones d'habitat diffus par une maîtrise de la consommation de l'espace avec un reclassement des zones NB conditionné par les contraintes du PPRIF ; amélioration des accessibilités ; mise en œuvre de logements locatifs sociaux ou intermédiaires (emplacement réservé et servitude) dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (zone AU)

**ECONOMIE** : développement et diversification des potentialités, notamment d'un point de vue touristique (gîtes, chambres d'hôtes, résidence tourisme, promotion de loisirs...) ; création de zones destinées au tourisme en lien quasi direct avec le littoral (ex MGET et Château Vannières) ; création de parking à proximité du village et mise en place d'une signalétique touristique appropriée

**EQUIPEMENTS** : diversification et renforcement des équipements structurants (scolaires, petite enfance, structures personnes âgées, équipements culturels...) ; le réseau d'assainissement ne dessert que la zone urbaine – 2/3 des habitations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'EU.

**QUALITE DE VIE** : préservation et promotion du cadre de vie, valorisation du potentiel patrimonial, mises en valeur des paysages, préservation de l'identité du village perché, développement des circulations douces, amélioration des espaces publics des quartiers

# LE PRE-ZONAGE DU PLU



**ZONE UA** village perché, maintenue

**ZONE UAa** – siège de la Communauté de Commune légèrement agrandie pour permettre extension

**ZONE UB maintenue**

**UBb** – densification en continuité du village

**UT** – tourisme/loisirs (ex MGET)

**ZONE 1AU - HABITAT**

\* ST MARC 15,5ha – 30% LS

\* LE TROU 2,5ha – 30% LS

• LES DEFENDS – 1ha – 100% LS

**ZONE 2AU HABITAT/ACTIVITES/TOURISME**

• SAINT JEAN – 5,2ha – 30% LS

• LE TOC – 6ha – activités

• AUT VANNIERES – 5,2ha - Tourisme

**ZONE A DEFINIR**

RECLASSEMENT DES ZONES NB permettant uniquement des extensions limites de bâti existant – 775ha – 2 000 constructions

**ZONE AGRICOLE A** – extension en partie Nord suite aux demandes des agricultures pour déclassement.

**ZONE NATURELLE N** – maintien des corridors écologiques dans les fonds de vallons, les EBC



# LES ZONES DE DEVELOPPEMENT FUTUR

## AU SUD DE LA COMMUNE

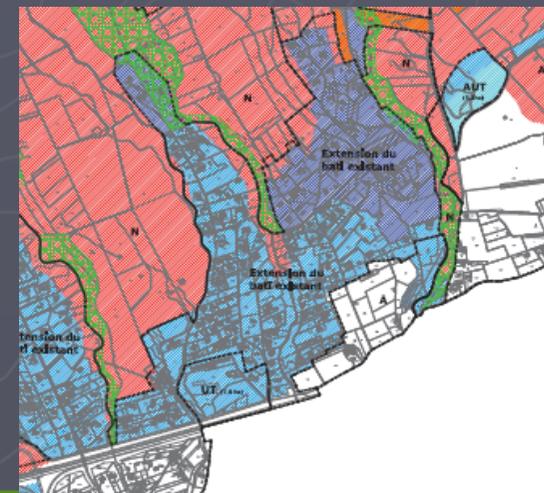
### ZONE 1AU

- \* ST MARC 15,5ha – 30% LS
- \* LE TROU 2,5ha – 30% LS
- \* LES DEFENDS – 1ha – 100% LS

### ZONE 2AU

- \* SAINT JEAN – 5,2ha – 30% LS
- \* LE TOC – 6ha – activités

Deux Emplacements Réservés pour logement social (en UA et UB) et utilisation de la servitude (en AU et UB)



## AU NORD DE LA COMMUNE

**ZONE UT** – ex MGET – 7,8 ha pour opération touristique, restauration, résidence tourisme, gîtes...

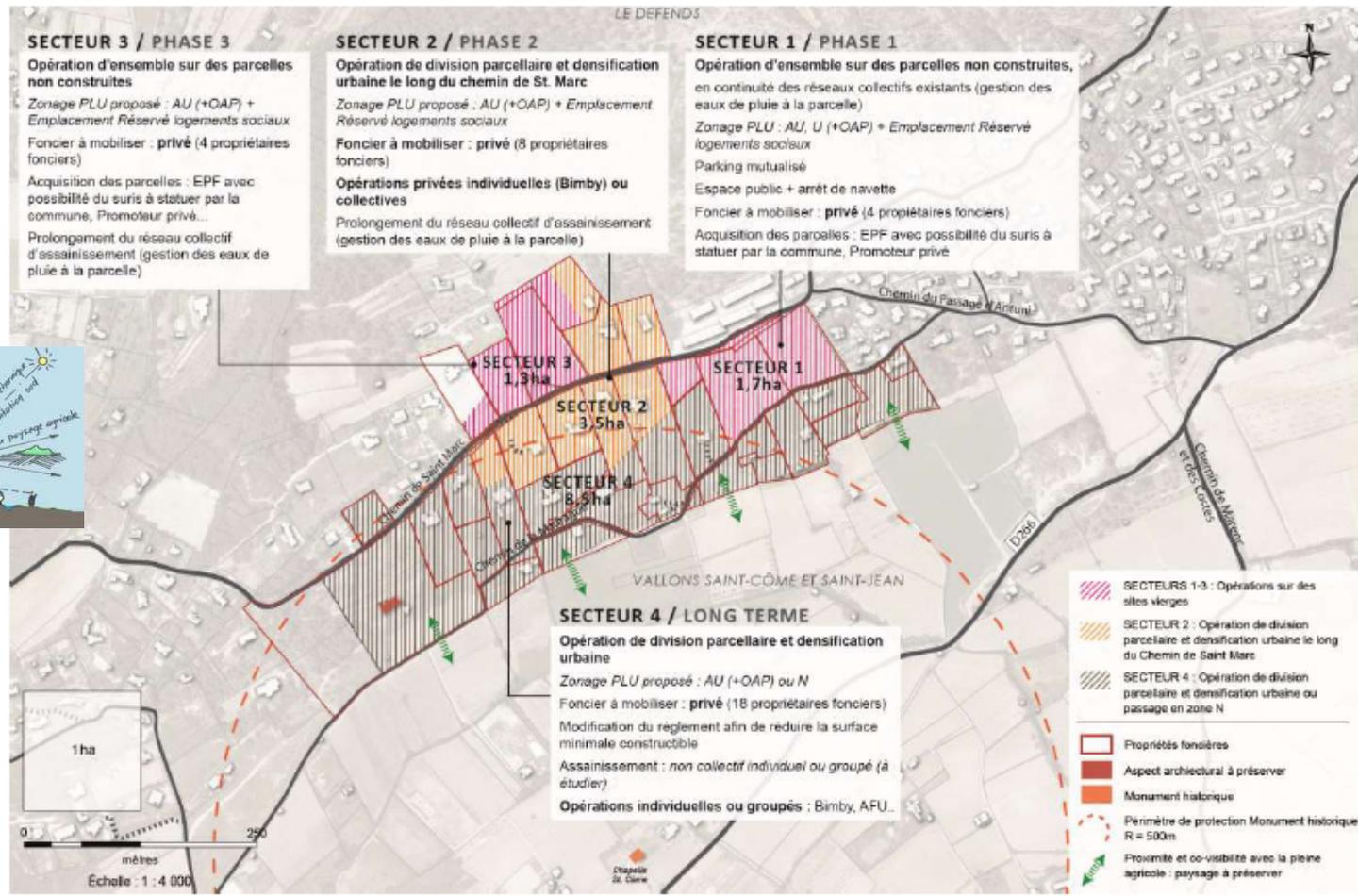
### ZONE 2AU

- \* AUT VANNIERES – 5,2ha – Tourisme

# ZONE AU DE SAINT MARC

ETUDE AUDAT

- **Un zonage** qui favorise une urbanisation plus efficace : meilleur occupation du sol, mixité sociale, intégration paysagère, participation des habitants...
- **Des procédures d'aménagement** adaptées à chaque secteur en fonction : **des** caractéristiques paysagères, de l'occupation du sol, du voisinage, du type de sol, etc.



160 logts maximum

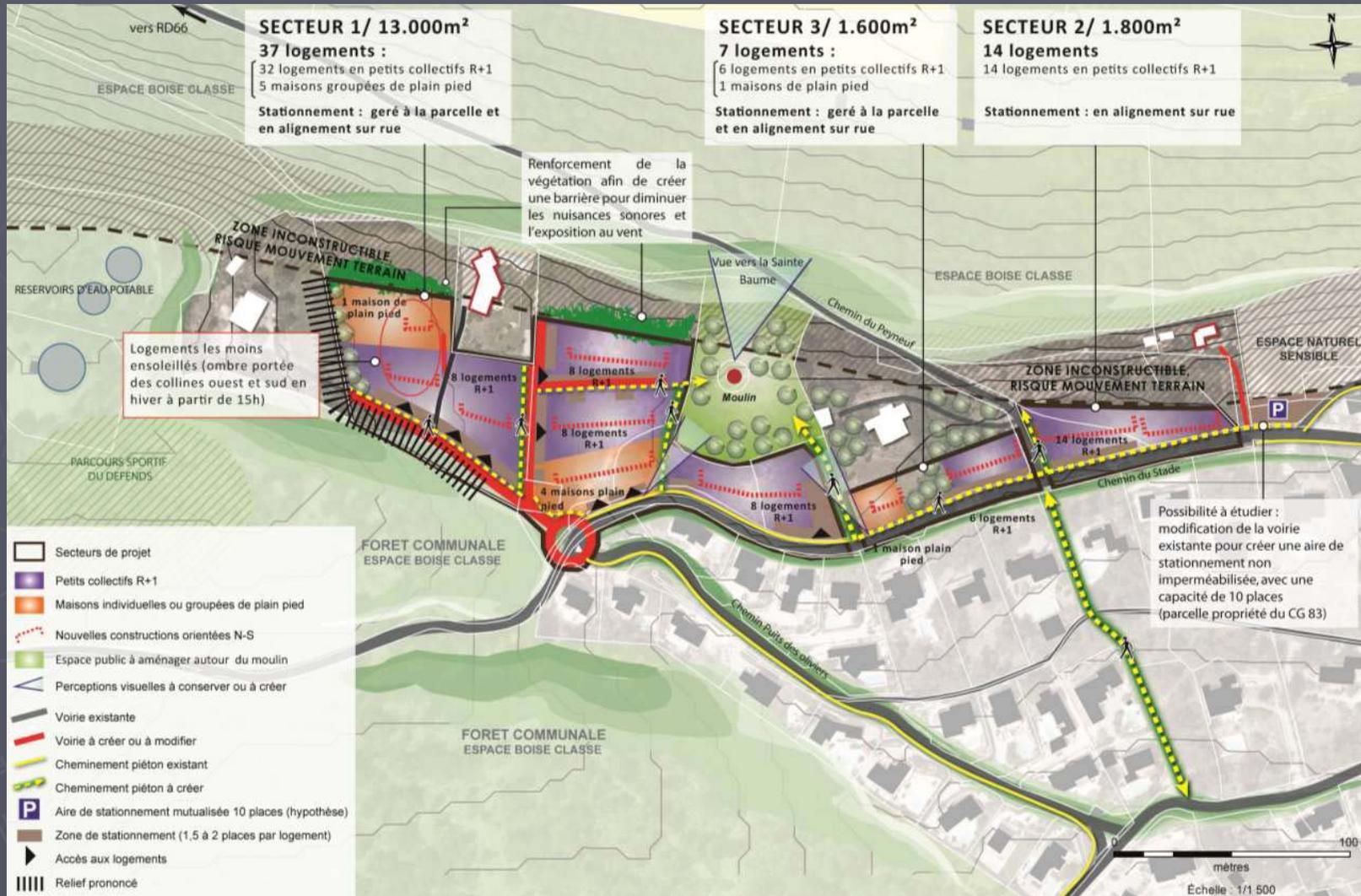
30% de LS

R° à R+2

# ZONE AU LES TROUS

ETUDE AUDAT – scénario 1

2,5ha  
72 logts maximum



# ZONE AU LES DEFENDS

1ha

30 logts

IG et petit collectif

Locatif social



# ZONE AU SAINT JEAN



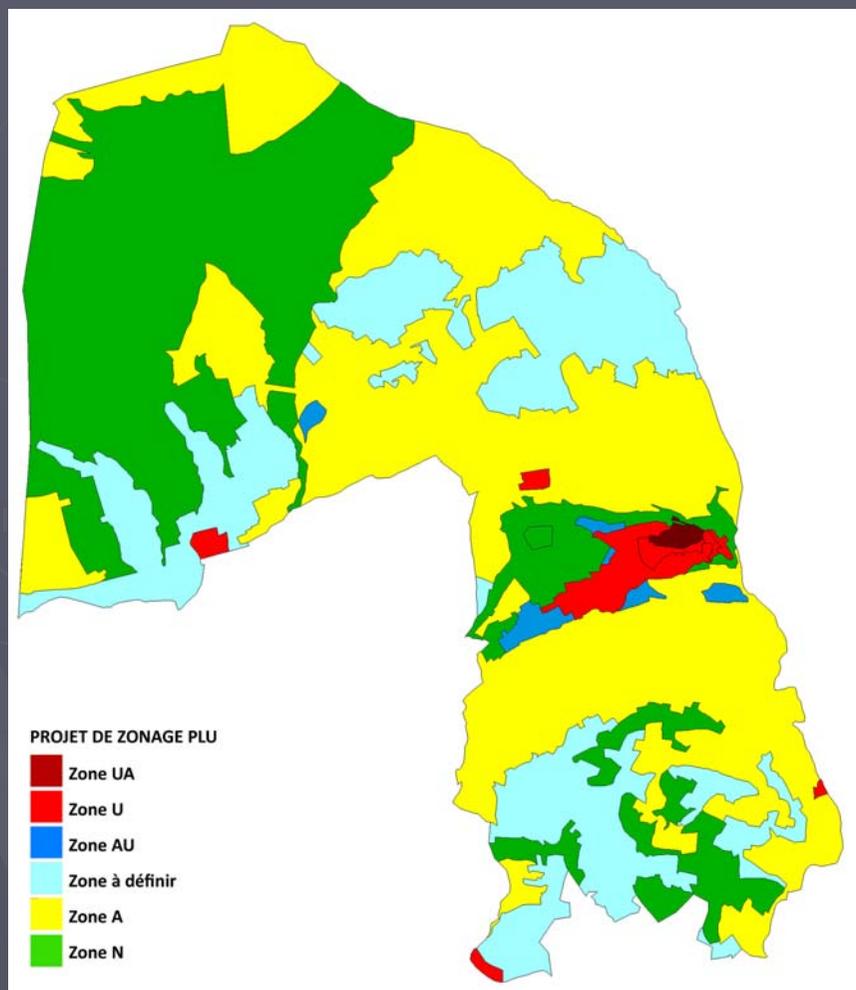
En pied de village

5,2 ha

90 logements – 30% de logement social



# LA PROBLEMATIQUE DES ZONES NB



Les zones NB représentent plus de 21% du territoire communal (775ha)

localisées au Nord et au Sud très éloignées du village, non raccordées et non raccordables au réseau d'assainissement d'eaux usées, mais totalement bâti hormis quelques terrains encore disponibles.

ces zones ne peuvent être considérées Naturelles et leur situation en zone bleue du PPRIF permet des extensions limitées.

Définition d'une classification de zonage autorisant uniquement ces extensions.

PROPOSITION : définition d'une zone « **Um** » - **urbanisation maîtrisée** - sur réseau d'assainissement individuel, avec un règlement spécifique n'autorisant pas de nouveaux logements mais de simples extensions pourraient être envisagées, conforme aux règles du PPRIF.

# LE BATI EXISTANT EN NB



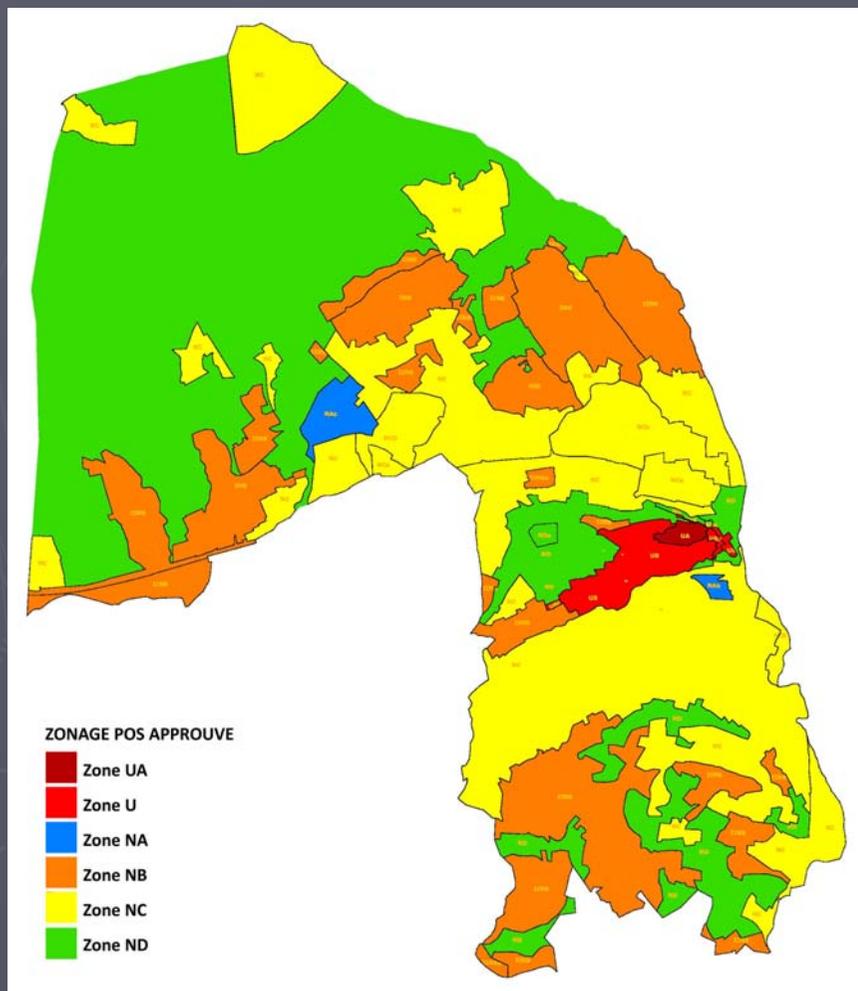
775 Hectares

21% du territoire

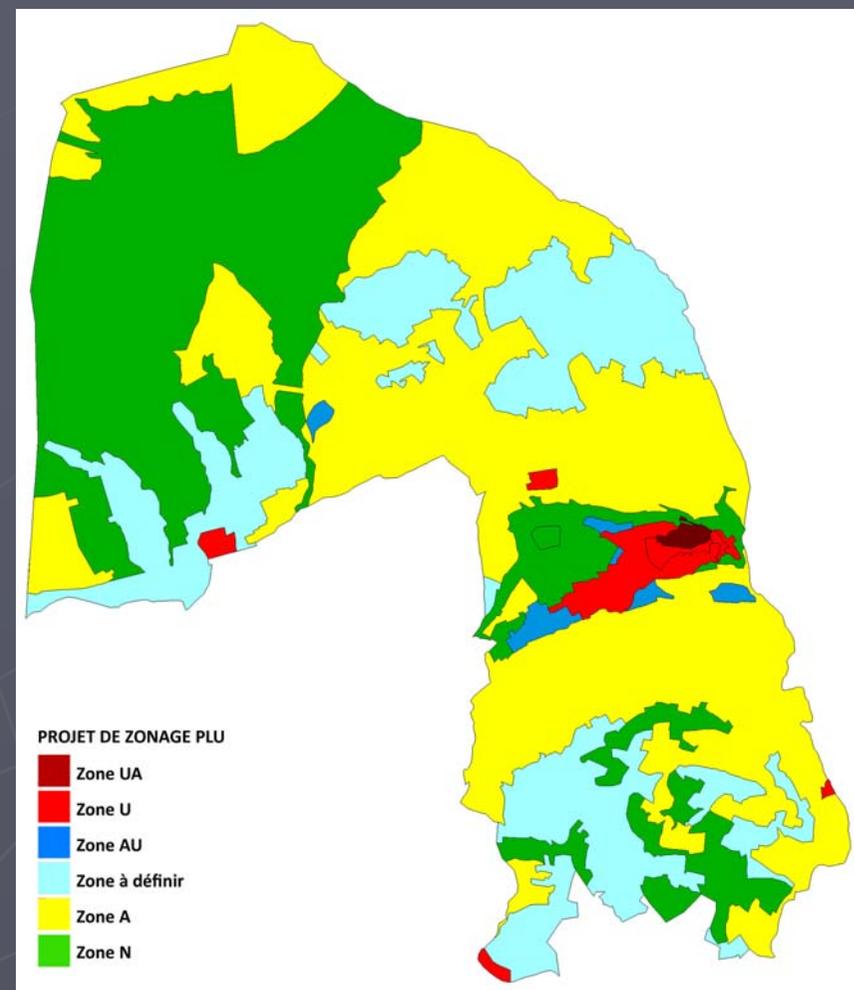
1998 constructions  
principalement maisons  
individuelles



# COMPARAISON POS/PLU



LE POS APPROUVE



LE PLU PROPOSE

# COMPARAISON POS/PLU

POS APPROUVE				PLU PROPOSE JUILLET 2014			
ZONE/SECTEUR	SURFACE	CALCUL MTD		ZONE/SECTEUR	SURFACE		CLASSEMENT POS
	RP POS	POS APPROUVE			en hectares		
	ERREUR POS						
<b>ZONE URBAINE - U</b>				<b>ZONE URBAINE - U</b>			
UA	8,88			UA	8,37		
UAa	0,4			UAa	0,37		
UB	56,75			UB	56,8		
UBa				UBa	2,1		
UBb				UBb	7,9		
				Utcamp (pas réso EU)	9,2		NB au POS
				UT (ex MGET)	7,8		NB au POS
				U? (La Noblesse)	1,4		A au POS
<b>TOTAL U</b>	<b>65,83</b>	<b>75,43</b>	<b>2%</b>		<b>93,94</b>	<b>3%</b>	
<b>ZONE D'URBANISATION FUTURE - NA</b>				<b>ZONE D'URBANISATION FUTURE - AU</b>			
				1AU St MARC	15,5		2NB au POS=24,7ha
				1AU LE TROU	2,5		2NB au POS=4,3ha
				1AU DEFENDS	1		ND au POS
Naa (n'existe pas sur plan)	0,4			2AU St JEAN	5,2		NC au POS
Nab	5,8			AU LE TOC	8		
Nac	30			AUT VANNIERES	5,2		
Nad	0,6						
	<b>36,8</b>	<b>37,06</b>	<b>1%</b>		<b>35,4</b>	<b>1%</b>	
<b>ZONES NB</b>				<b>ZONE A DEFINIR</b>			
INB	227,75			EXTENSION BATI EXIST.	775		
IINB	503,55			(2 000 constructions Ml)			
IINBb	54,25						
	<b>785,55</b>	<b>792,39</b>	<b>21%</b>		<b>775</b>	<b>21%</b>	
<b>ZONE AGRICOLE NC</b>				<b>ZONE AGRICOLE A</b>			
NC	1 661	1239,44	33%	A	1659	44%	
<b>ZONE NATURELLE ND</b>				<b>ZONE NATURELLE N</b>			
ND	1313,2			N	1173,58		
				Nsport	5,1		
	<b>1313,2</b>	<b>1597,41</b>	<b>43%</b>		<b>1178,66</b>	<b>31%</b>	
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>3862,08</b>	<b>3741,73</b>			<b>3742</b>		