



Commune de La Cadière d'Azur

PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion des Personnes Publiques Associées – 26 NOVEMBRE 2015



Présentation du pré-zonage du PLU



Christian LUYTON – TERRES ET TERRITOIRES - MTDA – ECOMED – AKENE PAYSAGE-CEREG EU – CEREG EPI

Calendrier Prévisionnel -2015/2017

2003 – 27/06/13	DCM élaboration du PLU, concertation
26 NOVEMBRE 2015	REUNION PPA – Orientations/zonage/règlement
1^{er} TRIMESTRE 16	CONCERTATION PUBLIQUE/EXPOSITION
MARS/AVRIL 2016	PRESENTATION PREALABLE EN CDPENAF
MARS/AVRIL 2016	REUNION PPA AVANT ARRET PLU
MAI 2016 (2mois)	DEBAT SUR OBJECTIFS DU PADD
JUIN/JUILLET 2016	DCM POUR ARRET DU PLU
JUILLET 2016	PRESENTATION EN CDPENAF
AOUT/SEPT/OCTOBRE	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT
NOVEMBRE/DECEMBRE	ENQUETE PUBLIQUE SUR PLU
FEVRIER/MARS 2017	APPROBATION DU PLU

Rappel du diagnostic et des enjeux

LES ATOUTS

Commune résidentielle à caractère rural, village à caractère médiéval, paysages naturels de très grande qualité et fortement marqué par la viticulture. Patrimoine archéologique, religieux, géologique, architectural

Accroissement démographique constant depuis 30 ans du fait principalement de sa situation géographique attractive.
5 448 habitants au 1^{er} Janvier 2012

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

Economie principalement agricole – SAU 24% du territoire, prédominance de la viticulture – AOC Bandol/Côte de Provence/Vins de Pays et Vins de table) en plus des petits producteurs 21 domaines – 1 cave coopérative et 1 annexe à la cave du Castellet

Attractivité touristique - Grande qualité du cadre de vie, notamment nombreux espaces agricoles et naturels

Maillage de chemins offrant panoramas et possibilités de découverte du territoire

LES FAIBLESSES

Forte pression foncière : urbanisation diffuse de maisons individuelles – Aucune réserve foncière communale hormis la forêt du Défends.

Croissance forte, mais vieillissement de la population (les plus de 60ans = ¼ de la population).

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

Territoire desservi de manière insuffisante, mais amélioration, par le réseau départemental d'autocars (4lignes directes et ligne directe/gare) mais 80% des déplacements s'effectuent en voitures particulières. Transport en commun à renforcer

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.

Assainissement collectif autour du village

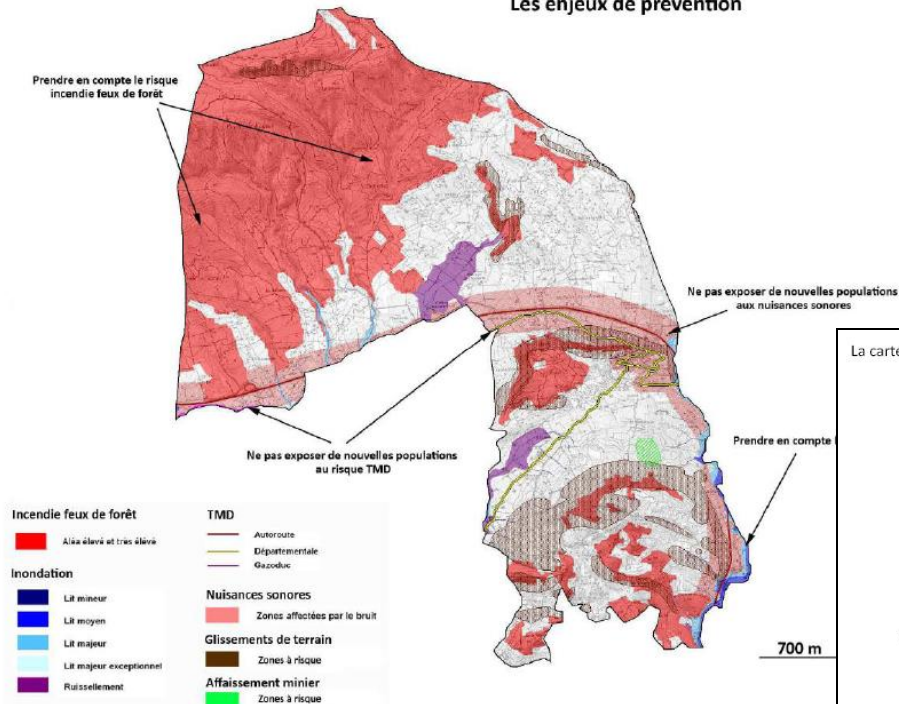
Des contraintes importantes (PPRIF, risques, accessibilité, topographie, volonté de préservation agricole) laissant peu de possibilité d'évolution.

LES ENJEUX DE PREVENTION ET DE PRESERVATION

ETUDE MTD

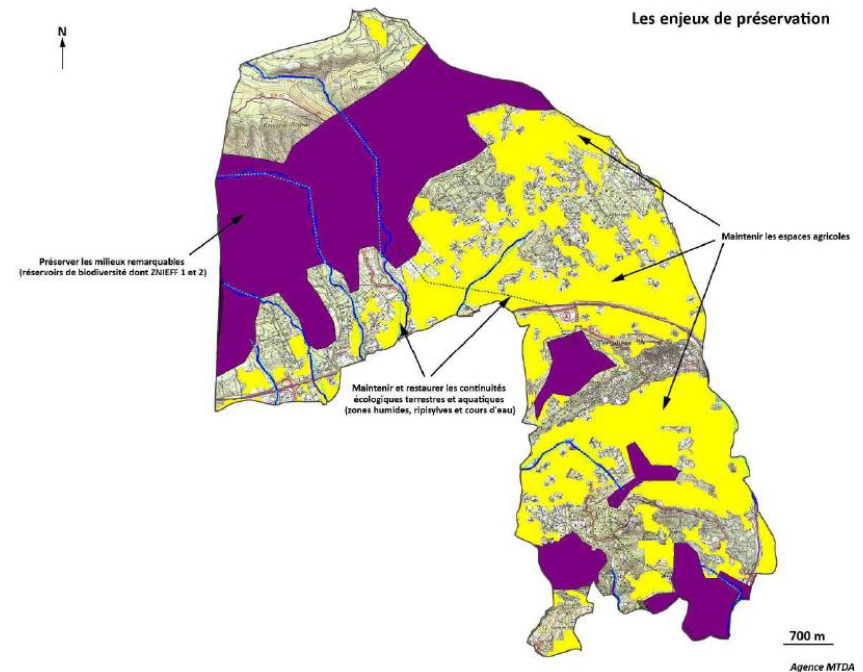
La carte suivante synthétise les enjeux de prévention sur le territoire :

Les enjeux de prévention

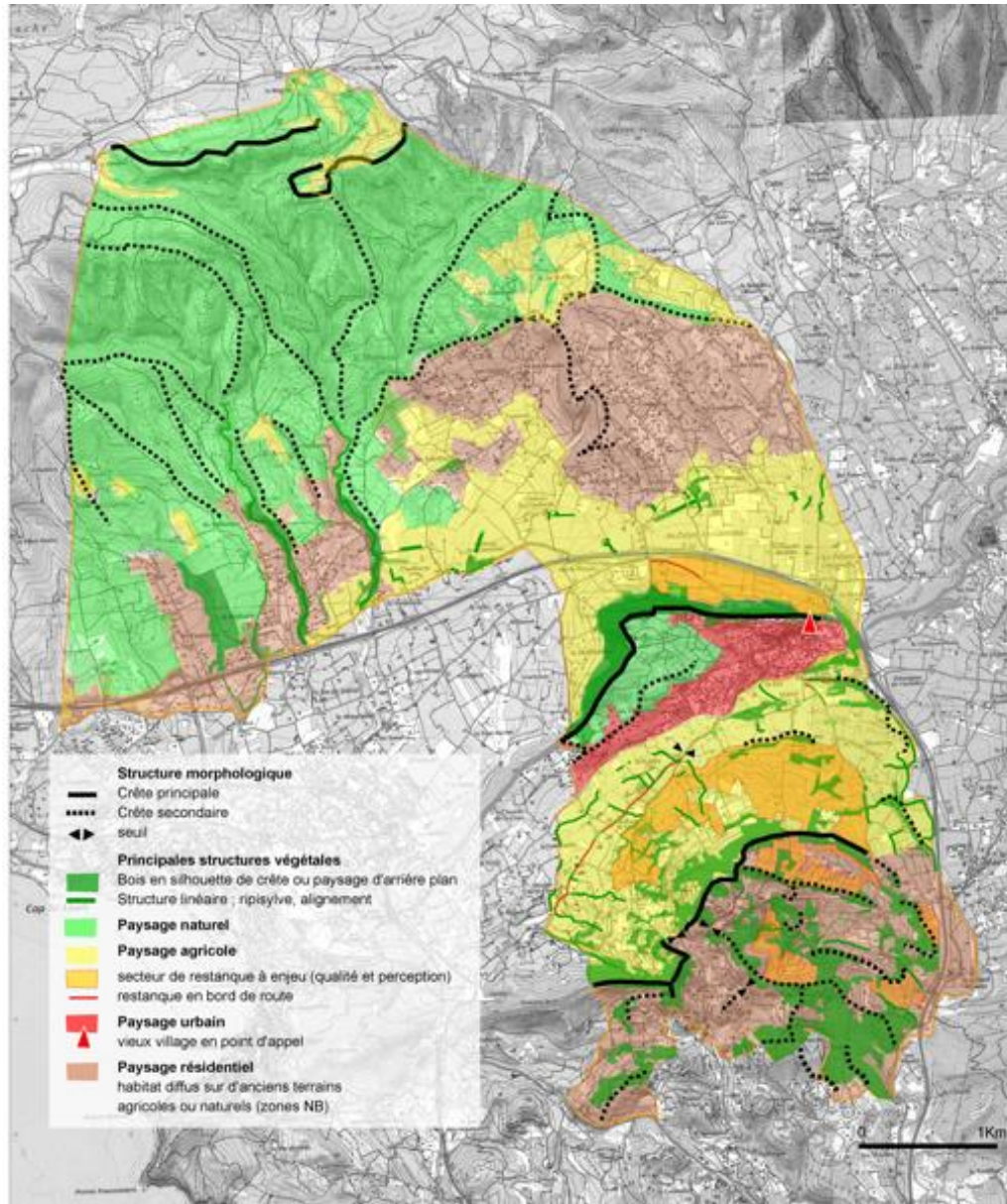


La carte suivante synthétise les enjeux de préservation sur le territoire :

Les enjeux de préservation

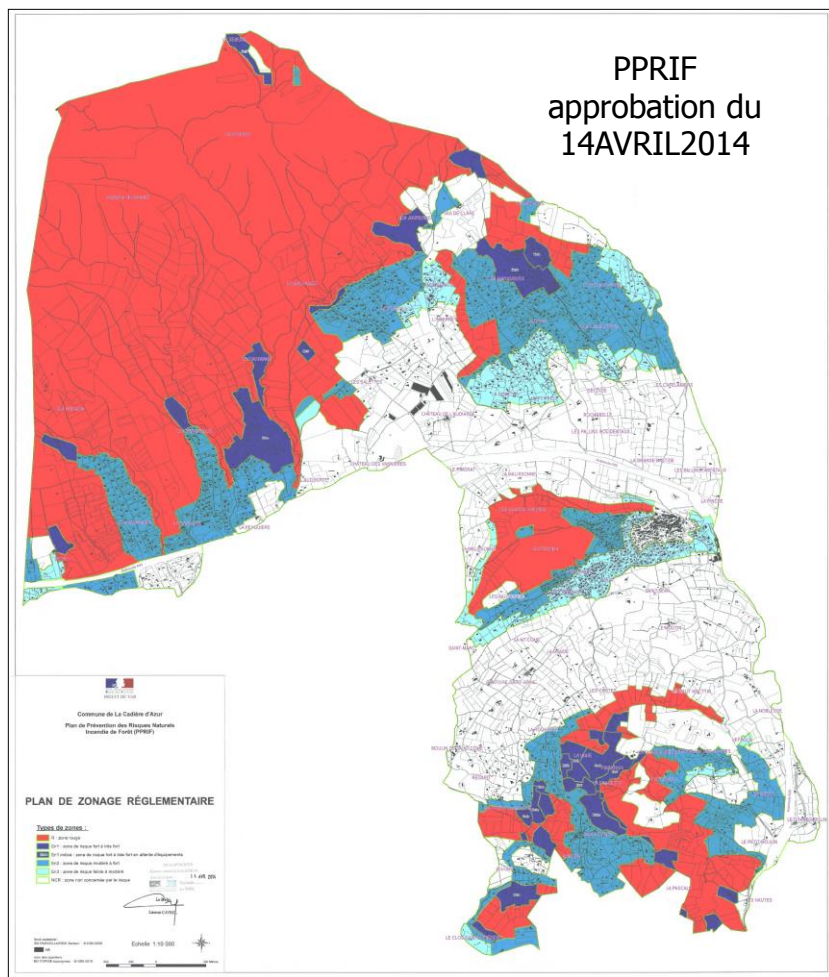


SYNTHESE PAYSAGERE — AKENE PAYSAGE

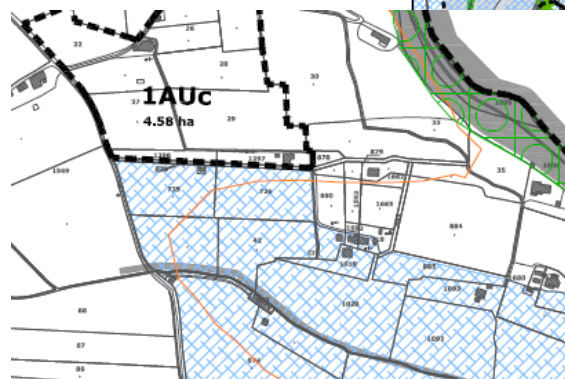


LES RISQUES ET CONTRAINTES

NOTA : les éléments du patrimoine recensés par une étoile doivent faire l'objet d'une localisation précise et d'une vérification

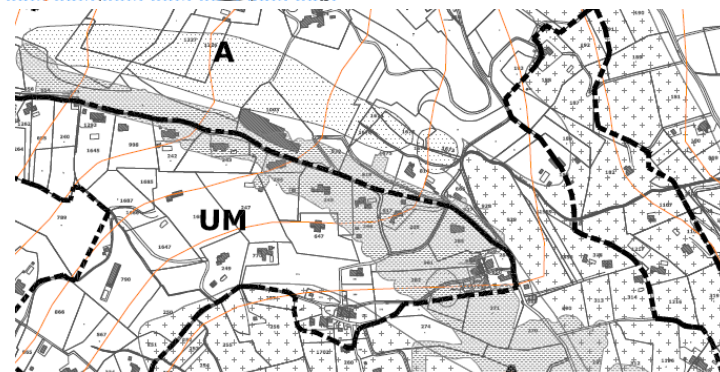


INONDABILITE
PPR PRESCRIT



PERIMETRE DE
PROTECTION DES
CAPTAGES

MOUVEMENT DE TERRAIN
RISQUES MINIER



Les enjeux du futur PLU

- Maîtriser la consommation de l'espace
- Renforcer les deux secteurs économiques dominants – tourisme et activités agricoles
- Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine (oratoires, cabanons....)
- Développer une mixité urbaine
- Maintenir le cadre de vie
- Assurer la prévention des risques

Trois orientations stratégiques

- AGRICULTURE

- Protéger les sièges et les sites d'exploitation et permettre leur développement
- Accroître le potentiel de production par la création de nouvelles surfaces exploitables
- Inciter au développement de productions autres que viticoles (diversification des filières – activité sylvo-pastorale)
- Favoriser la création de jardins familiaux

Trois orientations stratégiques

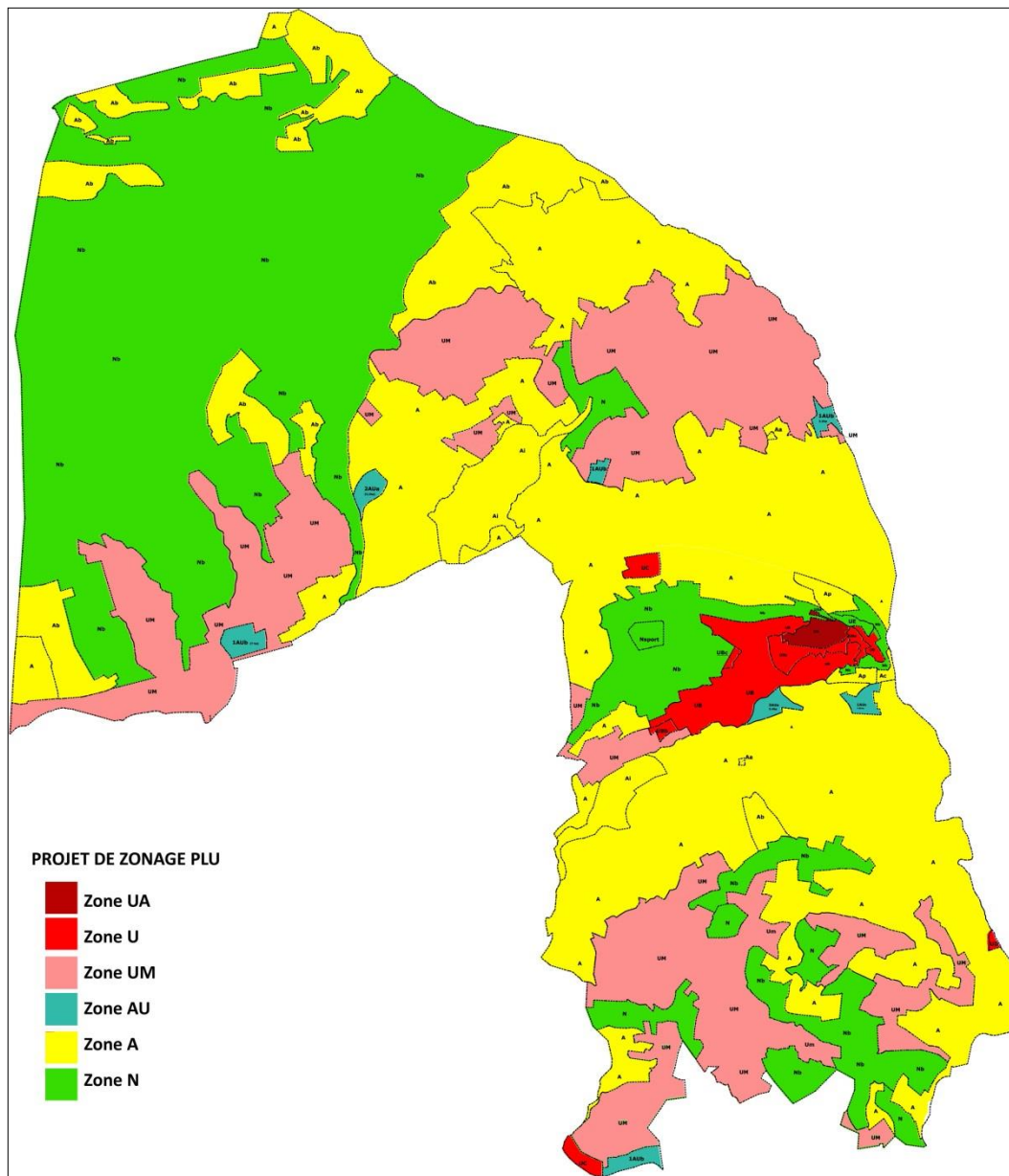
- HABITAT ET ECONOMIE

- Développer des zones d'habitat pour produire des logements sociaux (objectif 475 supplémentaires en 2025)
- Développer et diversifier les équipements collectifs vecteur de centralité (seniors, crèche, aire de jeux...)
- Aménager l'espace public – stationnement, signalétique touristique, activités commerciales
- Améliorer l'accessibilité
- Restructurer les zones d'habitat diffus
- Diversifier les actions économiques par le développement touristique et agricole, et préserver le commerce en centre ville et à La Noblesse

Trois orientations stratégiques

- QUALITE DU CADRE DE VIE ET DU PATRIMOINE
 - Promouvoir l'identité et la richesse patrimoniale pour renforcer l'attractivité touristique et culturelle
 - Prévenir les risques existants (incendie, glissement, inondations, affaissements miniers)
 - Limiter le ruissellement urbain et l'imperméabilisation des sols
 - Préserver la trame verte et bleue et développer sa multifonctionnalité; préserver la forêt communale
 - Préserver le patrimoine vernaculaire – témoins de la richesse
 - Préserver les entrées du village et le socle
 - Favoriser les modes doux, et intégrer le développement durable

PROPOSITION DE ZONAGE



UA	centre ville - servitude logement social
UAa	centre ville - bâtiment de la Communauté d'Agglo SSB
UB	densification avec servitude logement social
Uba	protection paysage - hauteur limitée 4,5m
UBb	30 logements sociaux LES BASTIDES DE ST MARC
Ubc	40 Logements sociaux LE DEFEND
UC	Camping Domaine La Malissone et Camping Ste Thérèse
UD	Activités commerciales LA NOBLESSE
UE	Zone d'équipements - cimetière - parking
UM	Aucune nouvelle construction autorisée, hormis des extensions de l'existant limité à 20m² de SDP avec une emprise au sol supplémentaire de 50m², dans la limite de 14% du terrain ; ou extension de 40m² si la construction d'origine est inférieure à 150m² SDP.
1AUb	LA BEGUDE - ER pour réalisation LLS
1AUb	COLLE DE REYNE - 50% LLS-50% libre - mise en place micro-station EU - Desserte AEP par Bandol
1AUb	CAPELANIERS - ER mixité sociale - 50%LLS - 50% libre
1AUb	LA BARBARIE - ex MGET - 50% LLS - 50% Libre - activité touristique dans résidence existante, et activités tertiaires
1AUc	Logement social, résidence sociale seniors, activités connexes médicales/para médicales
2AUa	ST JEAN - opération communale logement/servitude 50% de LLS-petites activités connexes, équipement public scolaire ou para-scolaire
2AUa	VANNIERES : 50% de LLS - 50% libre
A	zone agricole - règlement Chambre Agriculture
Aa	STECAL très limitée - 2 Activités existantes 1 carrossier/1Ferronnier
Ab	Zone agricole à vocation de réserve de biodiversité, maintien de la continuité écologie, traitement des clôtures
Ac	zone spécifique autorisant l'extension des bâtiments existants de la Cave viticole
Ai	zone agricole dans zone de ruissellement ATLAS ZI, conditions spéciales à définir par le règlement - la zone de lit majeur sera totalement inconstructible
Ap	zone agricole protégée en terme de paysage - entrée de ville au dessus cave et socle Nord du village - inconstructible
N	zone naturelle
Nb	Zone naturelle ou forestière totalement protégée, maintien de la continuité écologie, traitement des clôtures
Ns	complexe sportif

Orientation AGRICULTURE

LES NOUVELLES ZONES AGRICOLES

Un classement important de terrains en zone agricole pour répondre à la demande de viticulteurs.

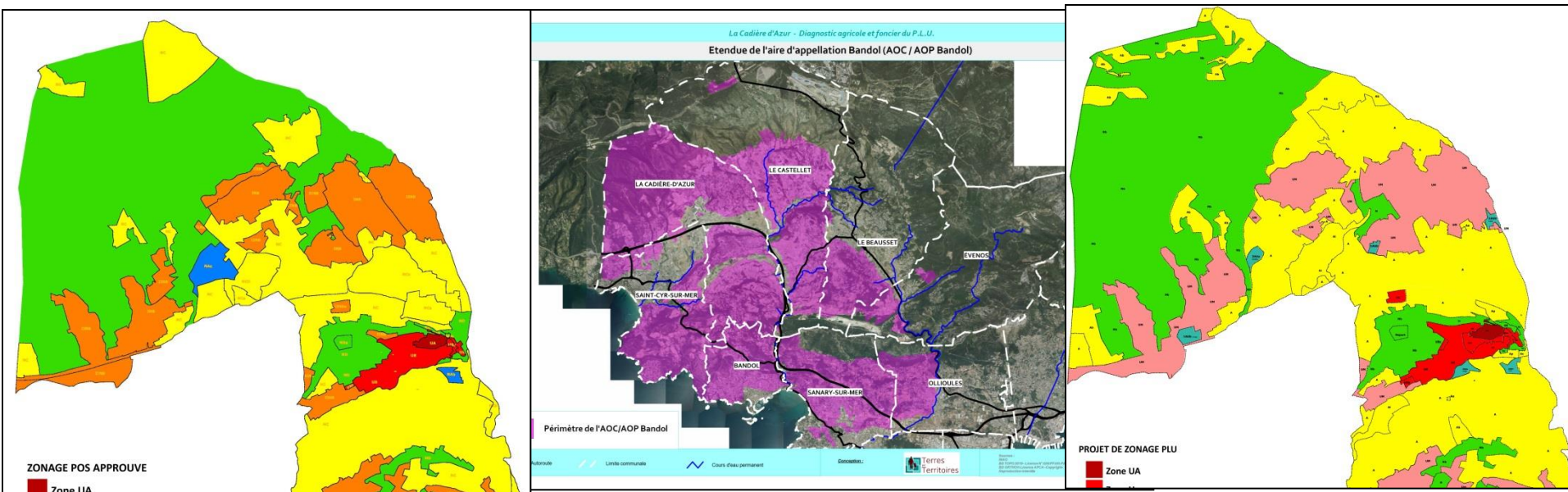
De nouvelles demandes sont en instance d'analyse et donc non prises en compte dans ce projet de zonage

Augmentation d'environ 270ha de la zone agricole principalement au Nord de la Commune,

dont 20ha environ de régularisation

soit une augmentation potentielle approximative de 250ha.

Les études paysagère et environnementale ont confirmé ces possibilités de classement par des analyses spécifiques sur les terrains tenant compte de leur sensibilité et de leur visibilité



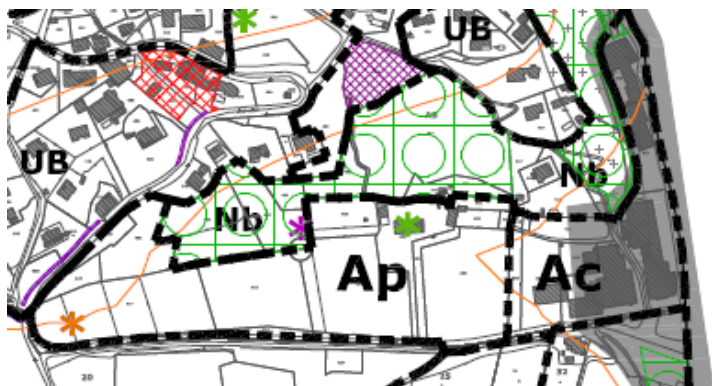
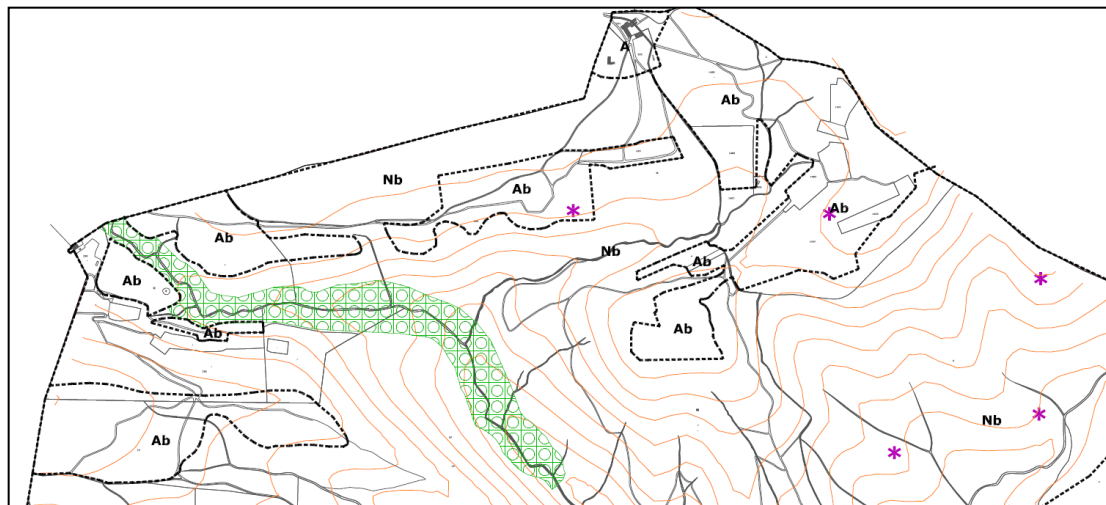
Orientation AGRICULTURE

LES ZONES PROTEGEES

NOTA : les éléments du patrimoine recensés par une étoile doivent faire l'objet d'une localisation précise et d'une vérification

ZONE Ab - protection biodiversité

✓ aménagement léger



ZONE Ap – protection paysage

Socle et entrée du village



ZONE Ai – inondabilité



ZONE A – protection captage

Orientation AGRICULTURE

LES ZONES SPECIFIQUES



JARDINS FAMILIAUX dans la zone agricole

- ✓ Emplacement réservé - Surface 2ha environ – en tranches successives
- ✓ Une centaine de jardins de 150m²
- ✓ avec parking et espace commun
- ✓ Maîtrise d'ouvrage : communale
- ✓ Gestion communale ou associative



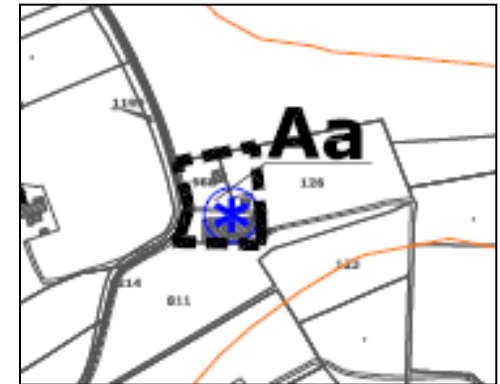
STECAL

ZONE Aa NORD – Carrosserie
S terrain : 3 200m²env.

STECAL

Zone Aa SUD– ferronnerie

- ✓ Création en 1978/1982
- ✓ 4 emplois – 2 suppl.en 2016
- ✓ S terrain : 1650m² env.
- ✓ Bâti existant 500m²env.
Extension envisagée 100m²
SDP



Orientation HABITAT ECONOMIE

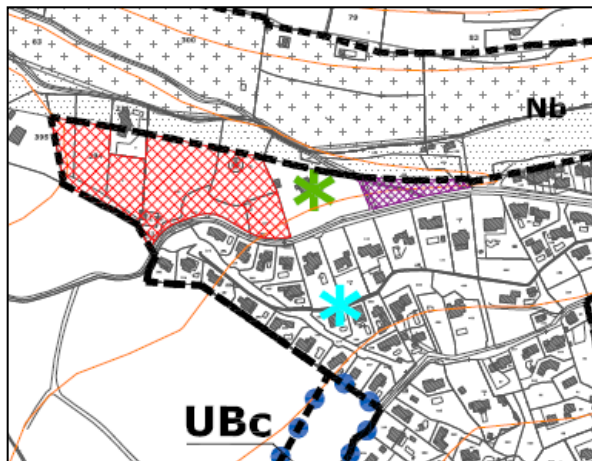
LES NOUVELLES ZONES U

NOTA : les éléments du patrimoine recensés par une étoile doivent faire l'objet d'une localisation précise et d'une vérification



UB - LES TROUS (ex NB du POS)

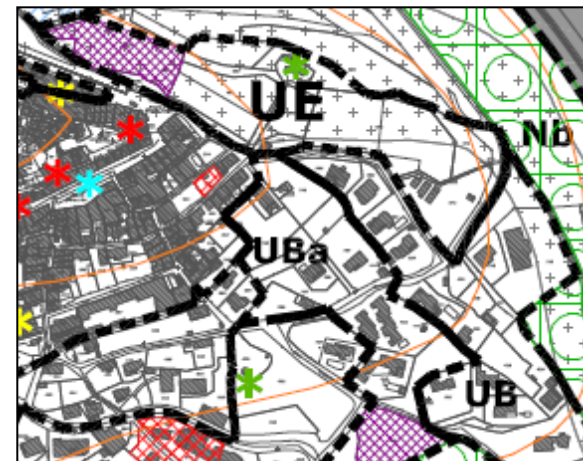
- ✓ ZONE DE MIXITE SOCIALE 50/50
- ✓ Continuité du village
- ✓ Emplacement réservé – 2ha
- ✓ Densité 20 Logts/ha
- ✓ POTENTIEL : 22LLS/22 LIBRES



UC – CAMPINGS EXISTANTS
(ex NB du POS)

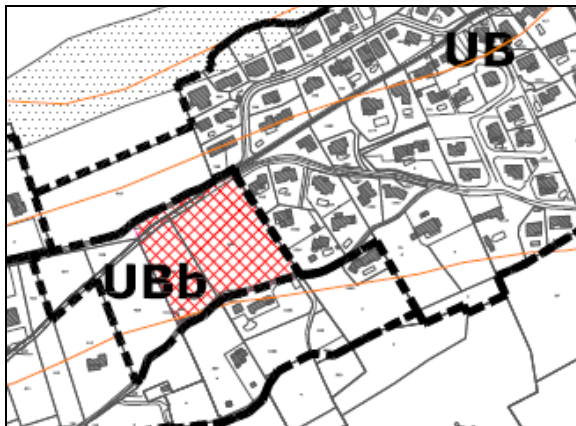
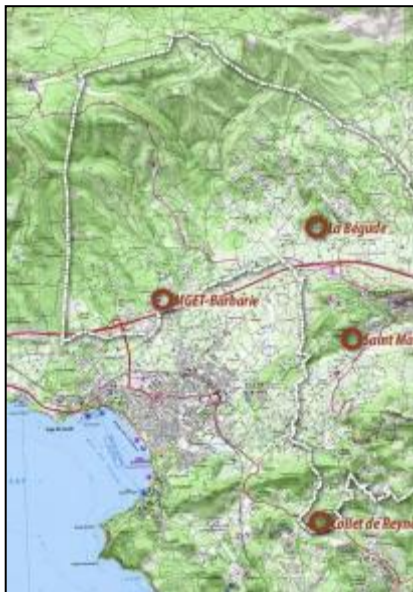
UD – COMMERCE La NOBLESSE
(ex NC du POS)

UE – EQUIPEMENTS
(ex ND du POS)



Orientation HABITAT ECONOMIE

LES NOUVELLES ZONES U



UB - ST MARC (ex NB du POS)

- ✓ ER Partiel – 1ha
- ✓ Continuité du village
- ✓ Sous Les Bastides de St Marc
- ✓ Densité 40 logts/ha
- ✓ 20LLS/20 Acc.sociale



Lisière est, habitat résidentiel



Lisière ouest, habitat résidentiel



Frange nord, opération d'habitat social récente le long du chemin de St Marc

Orientation HABITAT ECONOMIE

LES NOUVELLES ZONES U

UM Urbanisation Maîtrisée (ex I NB et II NB)

- ✓ Aucune nouvelle construction de maisons individuelles
- ✓ Extension du bâti existant limitée à 20m² de SDP avec une emprise au sol maximum supplémentaire de 50m² dans la limite de 14%/15% du terrain
- ✓ ou extension de 40m² de SDP si bâti existant inférieur ou égal à 150m²
- ✓ Assainissement autonome existant

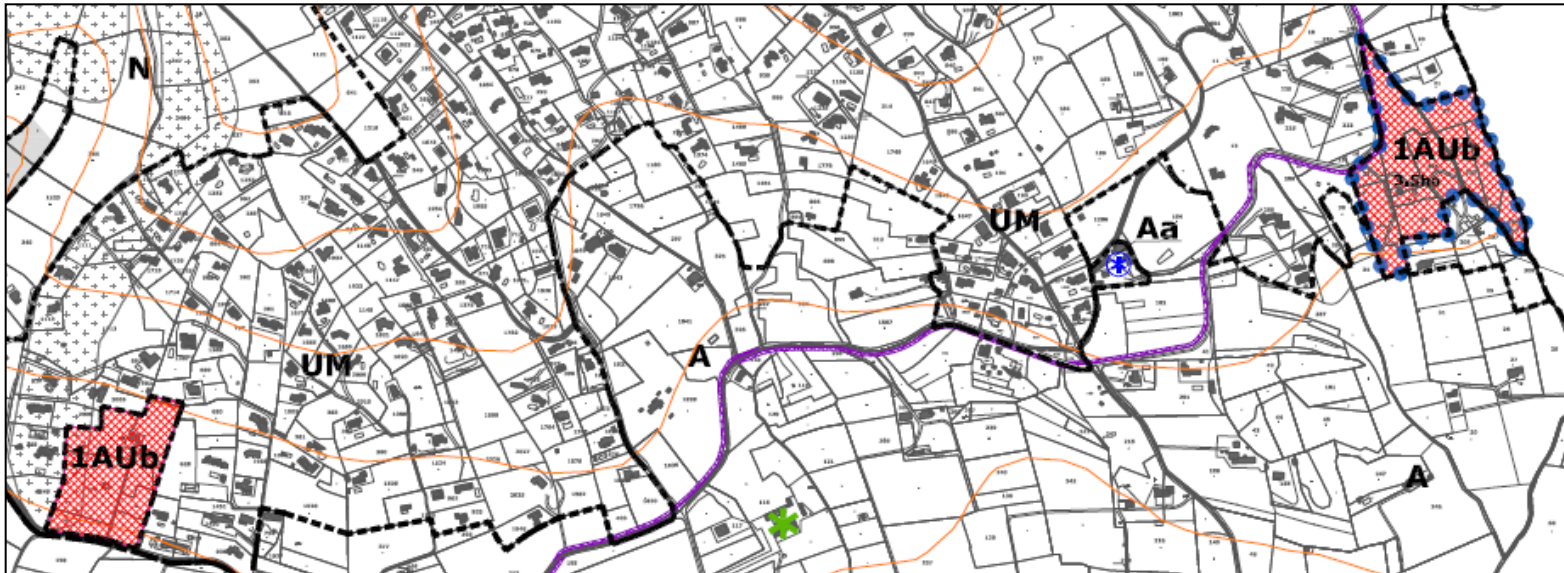


Orientation HABITAT ECONOMIE

LES NOUVELLES ZONES 1AU

NOTA : les éléments du patrimoine recensés par une étoile doivent faire l'objet d'une localisation précise et d'une vérification

Une étude précise a été menée sur l'ensemble des zones NB NORD et SUD de la Commune pour définir les « dents creuses » significatives, offrant une bonne accessibilité et une topographie adaptée pour répondre à la capacité recherchée dans le cadre d'une opération d'ensemble offrant une mixité sociale.



1Aub – LA COLETTE (ex INB)

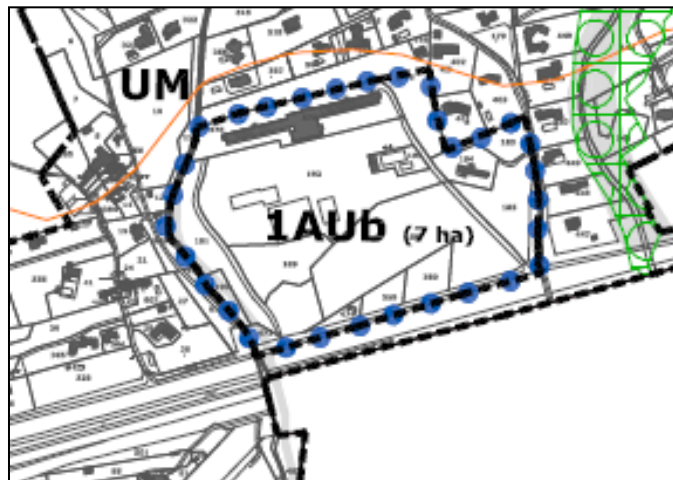
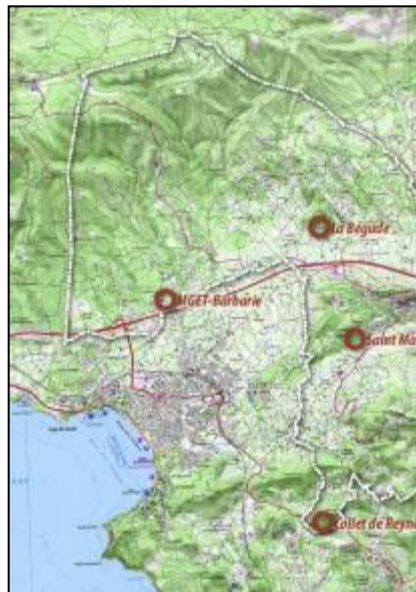
- ✓ 2,3ha – densité 20logts/ha
- ✓ ER LLS
- ✓ Assainissement autonome micro station
- ✓ Gestion publique ou privée aménageur

1Aub – CAPELANIERS (ex IINB)

- ✓ 3,5 ha – densité 15logts/ha
- ✓ ER LLS
- ✓ Assainissement autonome micro station
- ✓ Gestion publique ou privée par aménageur

Orientation HABITAT ECONOMIE

LES NOUVELLES ZONES 1AU



1AUB – LA BARBARIE (ex INB)

- ✓ 7 ha
- ✓ Loi Barnier – 100m autoroute
- ✓ Opérateur privé – OCEANIS et propriétés contigües
- ✓ 160 logts - activité touristique dans existant
- ✓ zone EN2 du PPRIF : pas ERP/HOTEL/PENSION...
- ✓ Densité 25 logts/ha
- ✓ 50% logt libre/50% LLS
- ✓ Assainissement collectif sur St Cyr et/ou micro-station



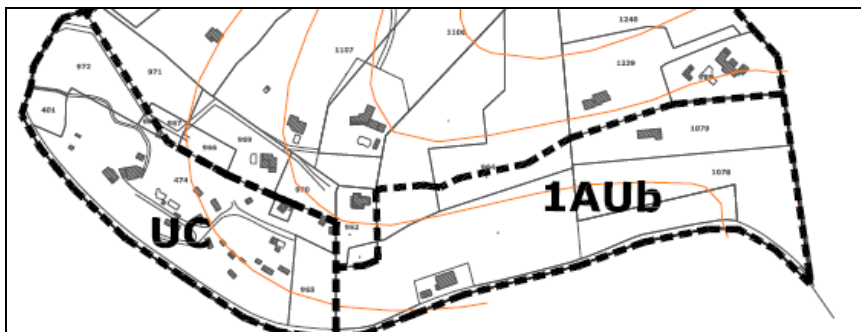
Ambiances paysagères du site.



Ambiances paysagères du site.

Orientation HABITAT ECONOMIE

LES NOUVELLES ZONES 1AU



1AUB – COLLE DE REYNE

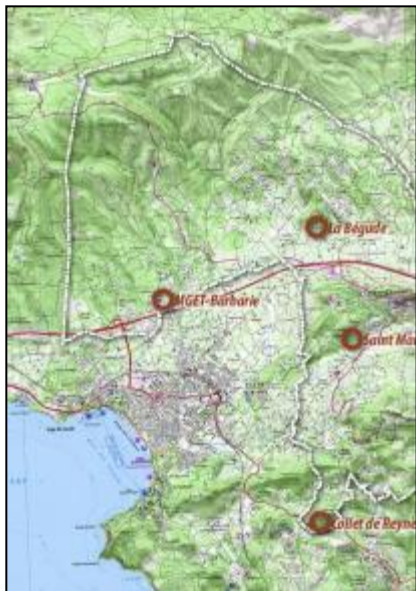
(limite BANDOL/St CYR – 3à4km)

- ✓ SURFACE 5,76ha
- ✓ 80 Logts – 50% Social – 50% libre
- ✓ Possibilité d'opération mixte avec petites activités
- ✓ Assainissement autonome par micro-station
- ✓ Desserte AEP par BANDOL (en attente d'accord)
- ✓ Desserte par le transport en commun VARLIB sur RD559



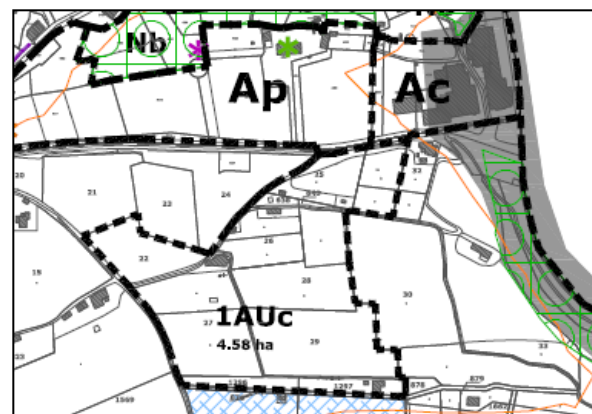
Orientation HABITAT ECONOMIE

LES NOUVELLES ZONES 1AU



1AUc – LE TOC

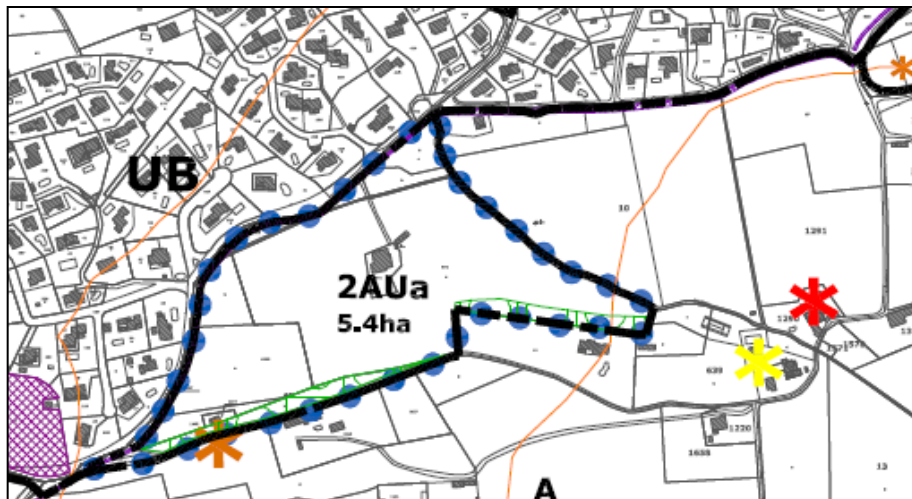
- ✓ Surface 4,5ha
- ✓ mixité intergénérationnelle
- ✓ Capacité 30 LLS/1 résidence sociale seniors 40 logts
- ✓ Activités connexes (médical/para-médical/services)
- ✓ Jardins familiaux
- ✓ Raccordement sur réseaux publics



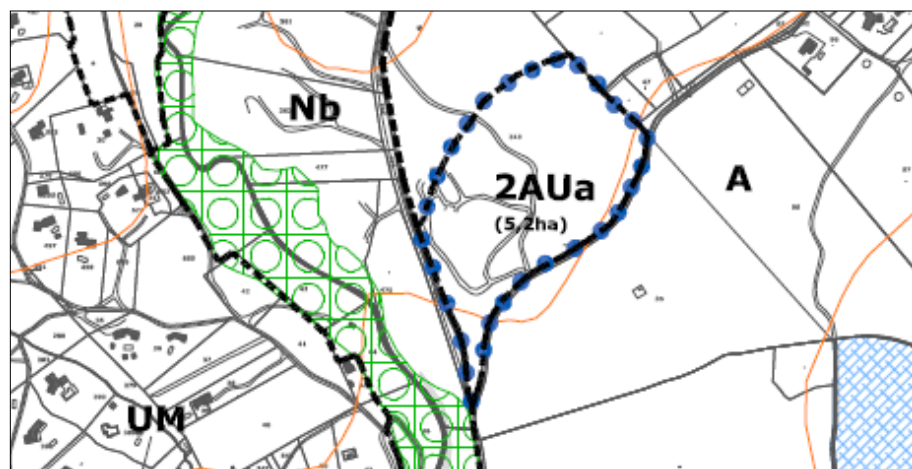
Orientation HABITAT ECONOMIE

LES NOUVELLES ZONES 2AU

NOTA : les éléments du patrimoine recensés par une étoile doivent faire l'objet d'une localisation précise et d'une vérification



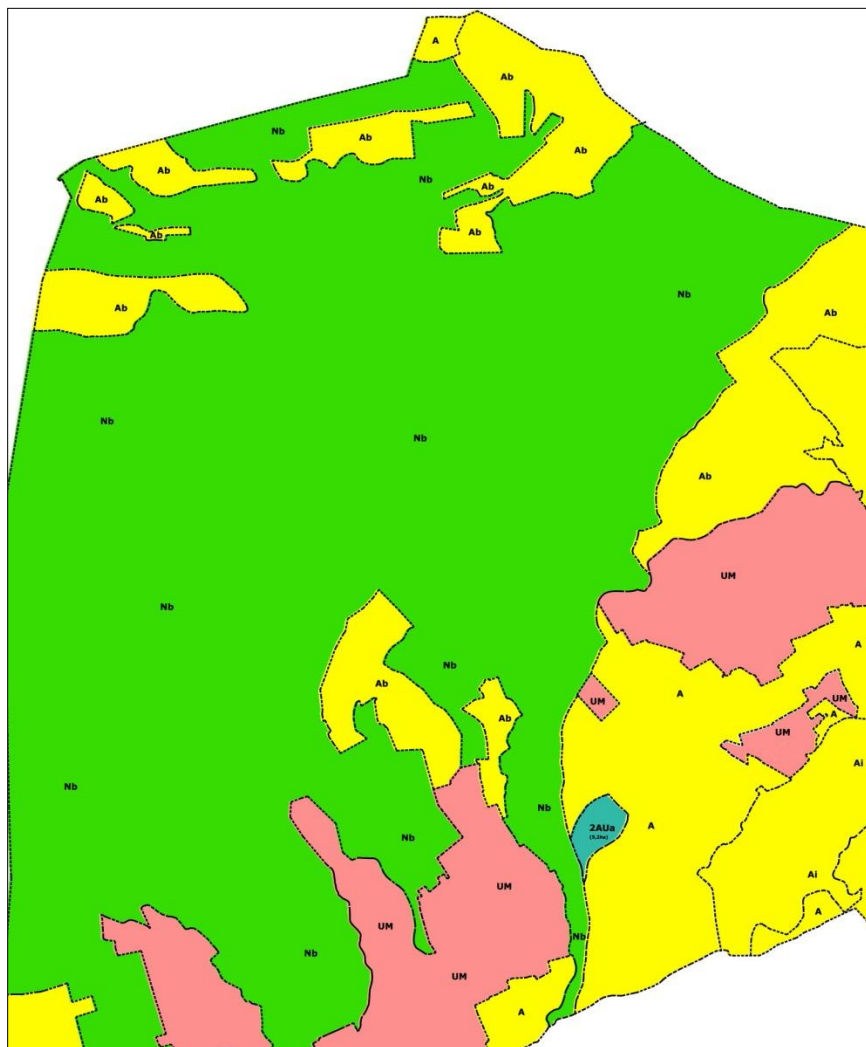
- **2AUa – SAINT JEAN (ex NC)**
- ✓ Surface 5,4ha
- ✓ Secteur en déprise agricole
- ✓ En continuité de la zone urbaine
- ✓ Raccordement à tous les réseaux publics
- ✓ Densité 30 logts/ha
- ✓ 160 logts – 50% LLS – 50% Accession maîtrisée
- ✓ Equipements publics



- **2AUa – VANNIERES (ex NA)**
- ✓ Surface 5,2ha
- ✓ Ancienne zone NA du POS
- ✓ Parcelle remblayée partiellement
- ✓ Densité : 10 logts/ha
- ✓ 50 logts – 50% LLS – 50% libre
- ✓ Assainissement par micro-station

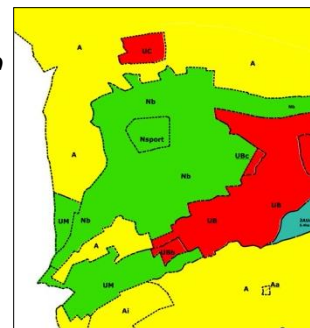
Orientation QUALITE DU CADRE DE VIE ET DU PATRIMOINE

LES NOUVELLES ZONES NATURELLES

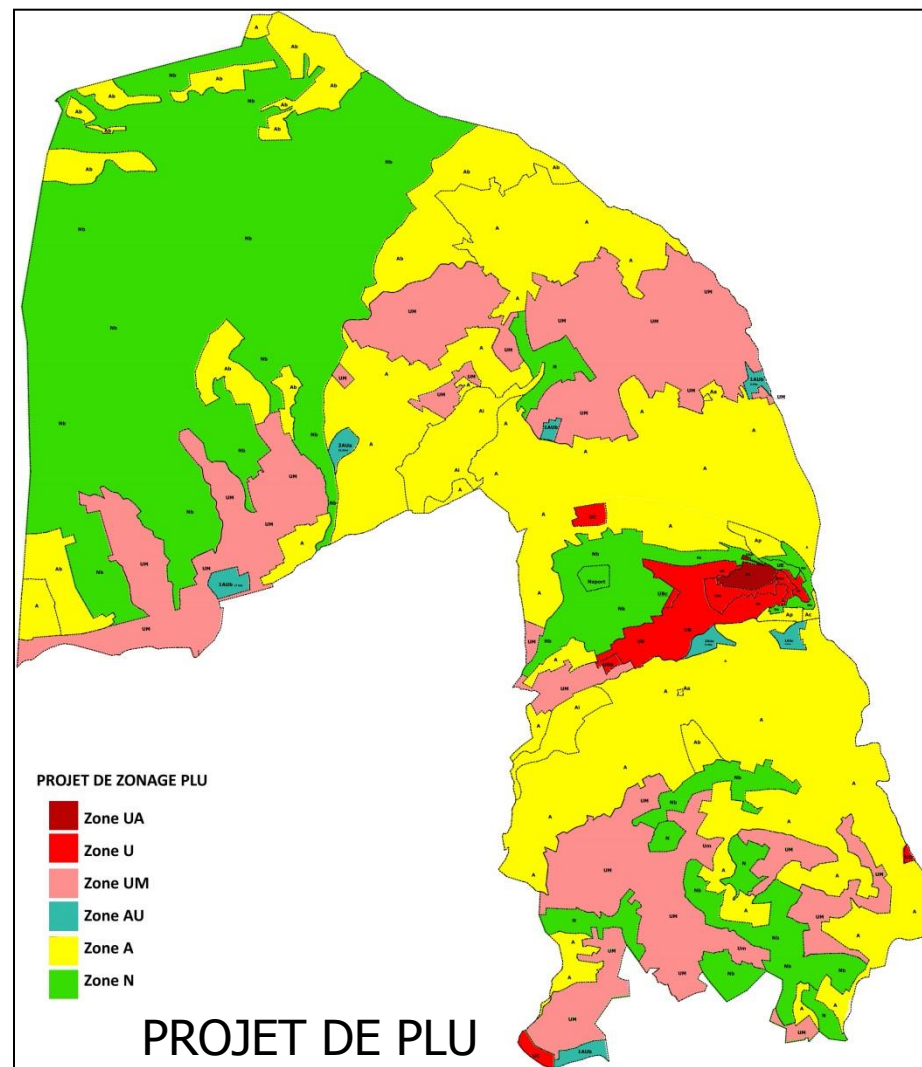
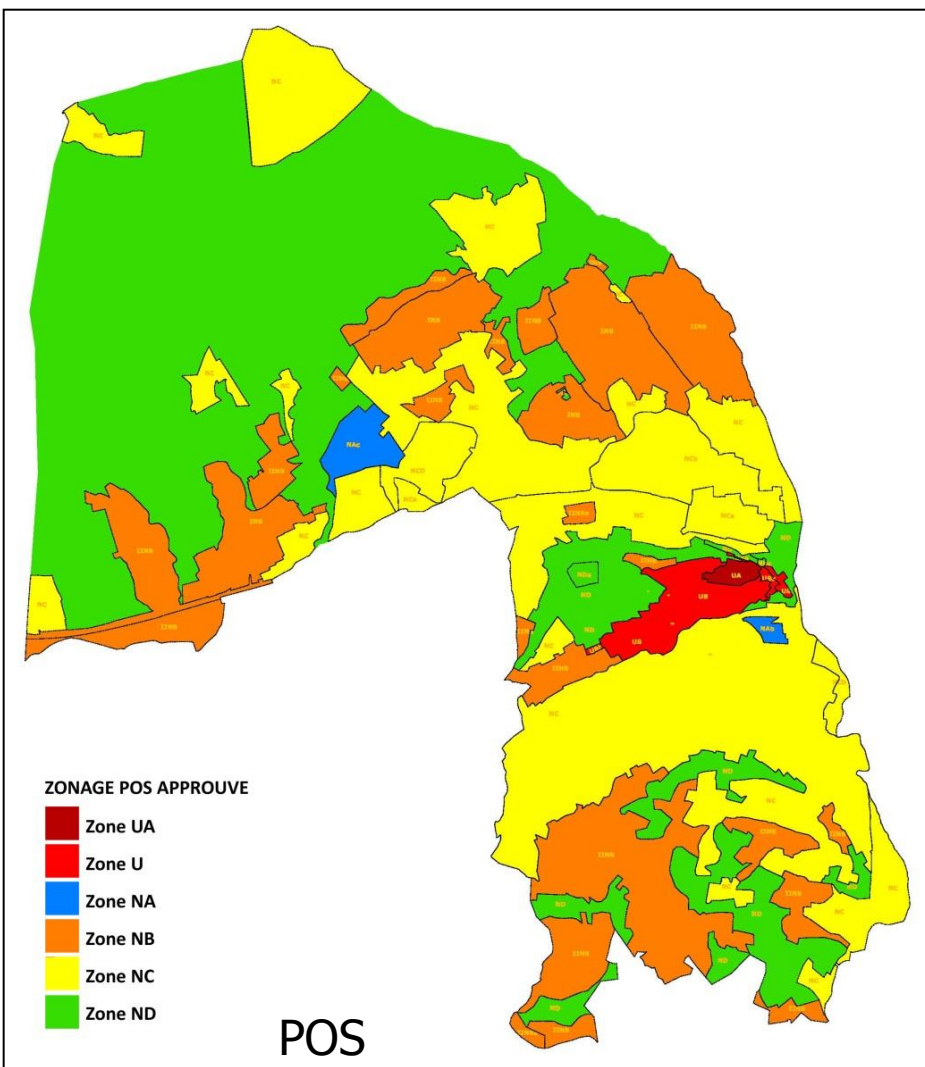


TRAME VERTE ET BLEUE

- N – zone Naturelle
- Nb zone naturelle ou forestière totalement protégée ,
 - ✓ *continuité écologique*
 - ✓ *aménagement léger réversible et saisonnier*
 - ✓ *projet d'intérêt général*
- Ns complexe sportif au SUD
 - ✓ *existant*
 - ✓ *Proximité du centre ville*
 - ✓ *forêt du Défends*



COMPARAISON POS/PLU



LE LOGEMENT SOCIAL

Nb résidences principales 1erJAN13	2 360
25% des résidences principales	590
Nb de LS inventaire du 1erJAN13	115
Objectif de réalisation	475
Objectif triennal 2014/2016 – 25% du total	119

LOGEMENTS EN COURS TRAVAUX LA FARIGOULE	23
LOGEMENTS EN COURS ETUDES Tricot des Pères/Max Dormoy/République	25
PROGRAMME LES DEFENDS	40
TOTAL A COURT TERME	88
74% de l'objectif triennal 2014 - 2017	

LE LOGEMENT SOCIAL

- Depuis la déclaration Carence de la Commune et transfert au Préfet – 2011

- Signature de la Convention Mairie/EPF 17 DECEMBRE 2013

- Nb de DIA de 08/2011 à 2015 : 142

- Une seule acquisition amiable

- En 2015 : DIA examinées par EPF : 8

- Aucune acquisition

En 2015 - Les principaux dossiers sans suite

- S.Terrain 2335m² - 2appartements 172m² – 525K€

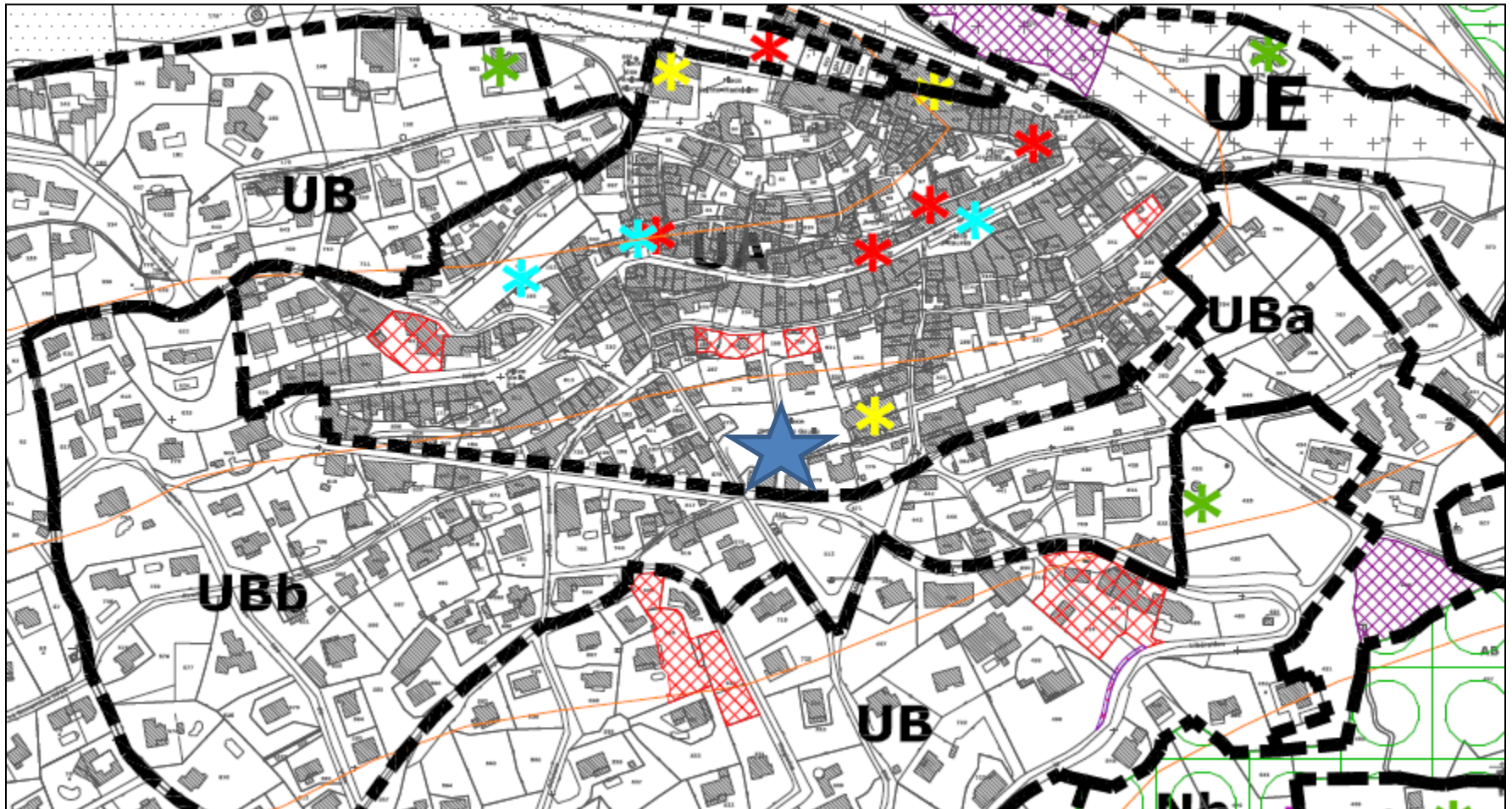
- S.Terrain 2885m² - 1 maison 230m²- 825K€

- S.Terrain 2015m² - 1 maison - 450K€

- S.Terrain 1 155m² - 1 maison 165m² - 685K€

LES EMPLACEMENTS RESERVES

CENTRE VILLE UA/UB



23 logements
en cours de réalisation



NOTA : les éléments du patrimoine recensés par une étoile doivent faire l'objet d'une localisation précise et d'une vérification

LES EMPLACEMENTS RESERVES

AU SUD

NOTA : les éléments du patrimoine recensés par une étoile doivent faire l'objet d'une localisation précise et d'une vérification

SAINT MARC (ex INB)

- ✓ 1ha
- ✓ 20LLS
- ✓ 20 Accession Sociale

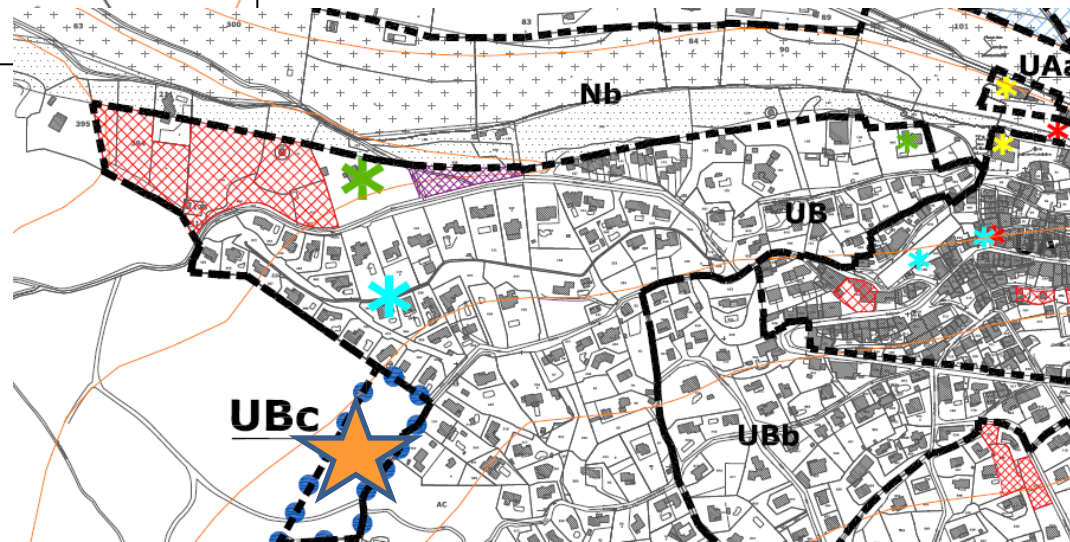
★ LES BASTIDES DE ST MARC – 30LLS

LES TROUS (ex INB)

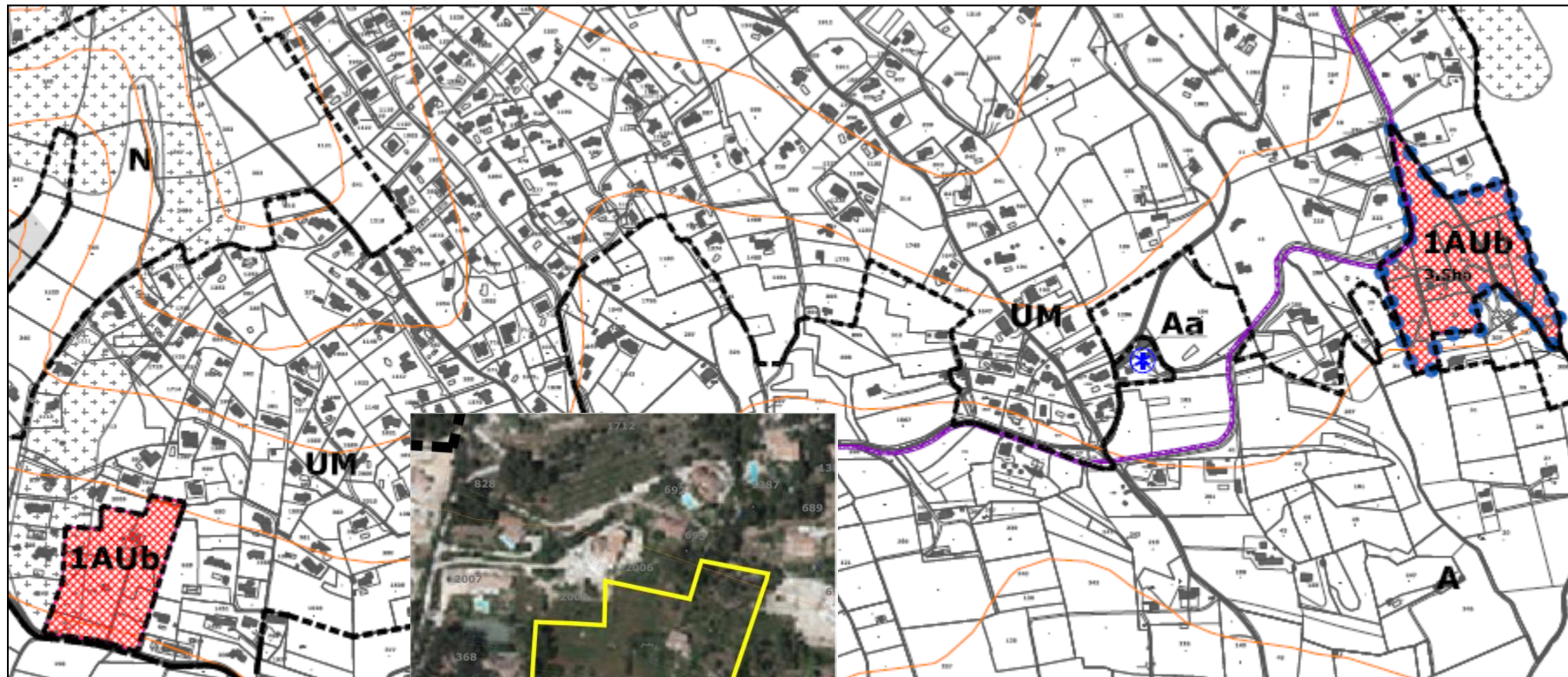
- ▶ Continuité du Village
- ▶ 2ha environ
- ▶ 22LLS / 22 LIBRES



LE DEFENDS
PC EN COURS DEPOT
40 LLS



LES EMPLACEMENTS RESERVES AU NORD



LA COLETTE (ex INB)

- 2,3ha
- 20 logts/ha
- 45 LLS



LES CAPELANIERS (ex IINB)

- 3,5ha
- 15 logts/ha
- 50 LLS

LES LOGEMENTS FUTURS

ZONES U-AU	Nb total	%	LLS
DEFENS Ubc	40	100%	40
LES TROUS UB	44	50%	22
ST MARC UB	40	50%	20
LA COLETTE 1AUb	45	100%	45
CAPELANIERS 1AUb	50	100%	50
BARBARIE 1AUb	160	50%	80
VANNIERES -1AUb	50	50%	25
COLLE DE REYNE - 1AUb	80	50%	40
LE TOC 1AUc	30	100%	30
LE TOC RES SEN. 1AUc	40	100%	40
ST JEAN 2AUa	120	50%	60
	699		452
TAUX MOYEN DE LLS			65%
ER projeté dans PLU	103	100%	103
TOTAL GENERAL	802		555
TMM : 2,35 -			69%
Pop Suppl.	1885		
demande LLS pour 2025			475

11 OPERATIONS NOUVELLES D'AMENAGEMENT UB/AU

✓ 700 logements environ dont 450 LLS

10 EMPLACEMENTS RESERVES UA/UB

✓ 103 LLS

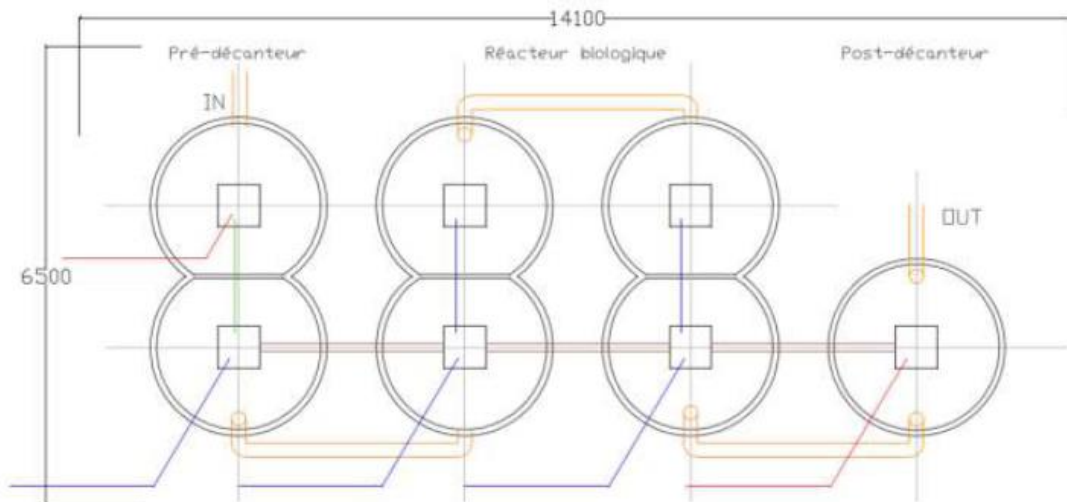
Soit un total

✓ 800 logements dont environ 550 locatifs sociaux

✓ population supplémentaire d'environ 2 000 hab.

LES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT AUTONOME – micro station

BIOFRANCE 230



Lieu : **Naujac sur Mer (33)**

Type : **eaux domestiques**

Application :

Lotissement de 42 Lots

Date d'installation : **2006**

LES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT AUTONOME – micro station

BIOFRANCE 300EQH

➤ **Charge polluante**

- ✓ DBO 5 = 60g/EH/j
- ✓ MES = 90g/EH/j
- ✓ DCO = 120g/EH/j
- ✓ Pt = 4g/EH/j
- ✓ NTK 15g:EH/j
- ✓ PH 5,5 à 8,5
- ✓ T° +5 à + 35°C

➤ **Charge hydraulique**

- ✓ 150l/EH/j
- ✓ Norme NF EN 12566-3

COMPOSITION DE LA STATION

- ✓ 4 cuves béton de 20 000L – couvercle béton
- ✓ Compteur de mesure de débit
- ✓ Prix départ usine 78 650HT
- ✓ Transport 3 990€
- ✓ Armoire 5 710€
- ✓ Dégrilleur 6 050€

FOURNITURE ENVIRON 95 000€ HTVA
300 EQH = environ 120/130 logements

Non compris la mise en place

CENTRE EQUESTRE – GASSIN

micro station 600EQH



MERCI DE VOTRE ATTENTION

