





# COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR

ÉLABORATION DU PLU

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES DE LA COMMUNE

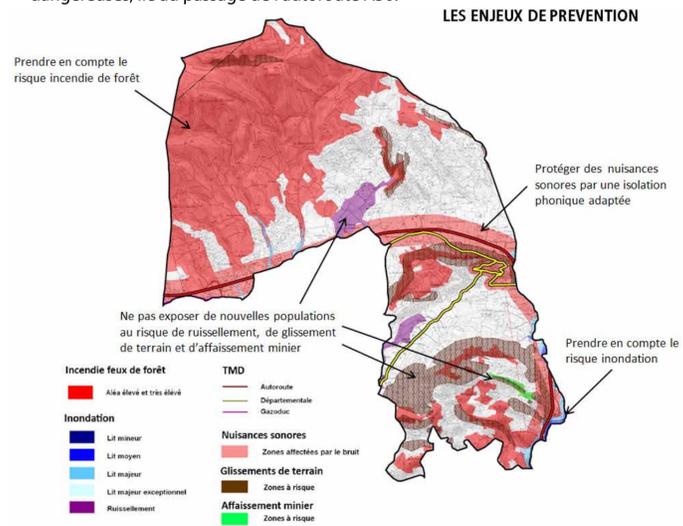
- Un patrimoine écologique remarquable comme en témoigne la présence de plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- Le projet de parc Naturel Régional de la Sainte Baume, qui intégrerait une partie de la commune ;
- Pas de site Natura 2000 présent sur le territoire ;
- Un cours d'eau principal à en limite Est du territoire communal : le Grand Vallat. Plusieurs petits ruisseaux dans les collines du nord. L'état des cours d'eau est jugé moyen.
- Des inventaires faunistiques et floristiques réalisés sur les futures zones vouées à l'urbanisation et l'agriculture : seule une espèce protégée a été identifiée (le liseron duvetoux) mais ne présente pas un enjeu de conservation fort car très présente sur la commune.



Exemple d'espèces inventoriées dans les ZNIEFF de la commune

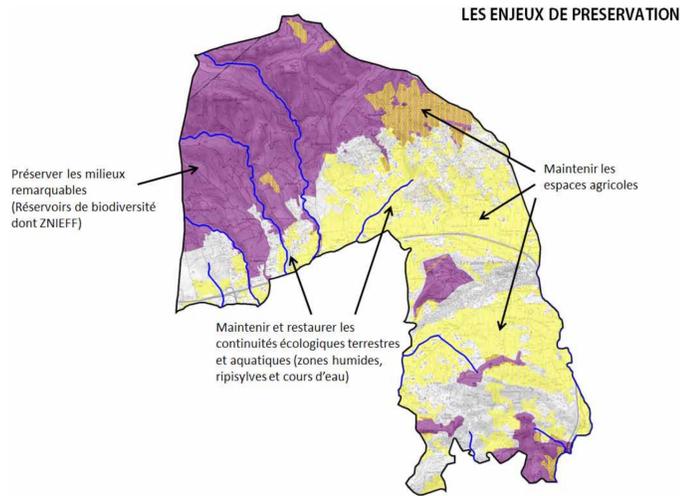
### LES ENJEUX DE PRÉVENTION

- La commune est soumise à plusieurs risques et nuisances. Elle est notamment concernée par le risque incendie de forêt essentiellement au nord du territoire qui est couvert par de vastes espaces de boisements et de garrigues. Le risque inondation concerne essentiellement une petite partie de la commune, autour du lit du Grand Vallat.
- La commune est également concernée par le risque de transports de marchandises dangereuses, lié au passage de l'autoroute A50.



### LES ENJEUX DE PRÉSERVATION

- La commune de la Cadière présente des atouts environnementaux à préserver : cours d'eau et ses ripisylves, espaces de garrigues des collines du nord et boisements, comme la forêt communale proche du village.
- En particulier les espaces agricoles, principalement les vignobles sur la commune, sont à préserver.



### LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Les milieux naturels remarquables de la commune constituent des réservoirs de biodiversité pour de nombreuses espèces animales et végétales ;
- Ces réservoirs sont reliés entre eux par des corridors écologiques : haies, boisements, cours d'eau et leur berque, qui permettent aux espèces de se déplacer entre les réservoirs.
- Sur la commune de la Cadière d'Azur, ces corridors sont constitués par les fonds de vallons, les cours d'eau (parfois à secs en été) et leurs ripisylves (végétation aux abords des cours d'eau).

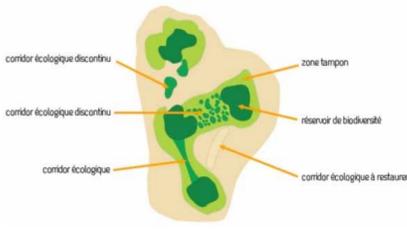
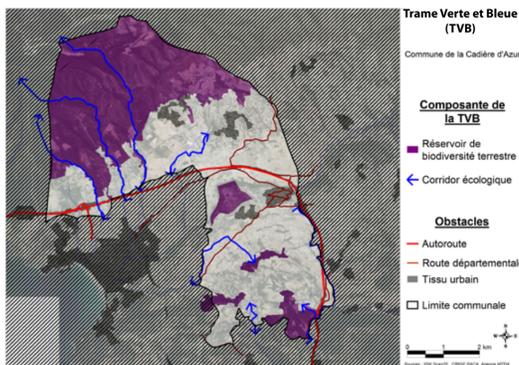


Schéma des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)



### LA TRAME VERTE ET BLEUE : UN CONTENU ENCADRÉ PAR LES TEXTES LÉGISLATIFS

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

La loi dite « Grenelle II » est venue définir la Trame Verte et Bleue, décrire ses objectifs, et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtés : le niveau national, le niveau régional avec l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et le niveau local.

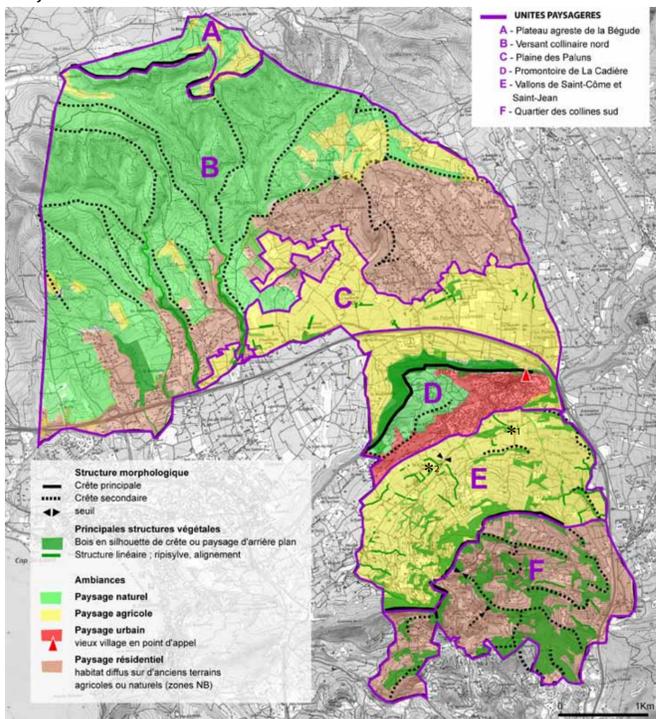
La Trame Verte et Bleue vise à maintenir et à reconstruire un réseau d'échanges sur le territoire national afin que les espèces animales et végétales puissent satisfaire leurs besoins vitaux (circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, communiquer). La Trame Verte et Bleue contribue ainsi au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie...

L'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme inscrit la préservation de la biodiversité et la remise en bon état des continuités écologiques parmi les objectifs des documents d'urbanisme, et notamment du PLU. La définition de la Trame Verte et Bleue communale et les conditions de sa préservation sont donc à retranscrire dans les parties opposables du PLU.

## PAYSAGE & PATRIMOINE

### CONTEXTE

Située à l'articulation entre le littoral et les contreforts de la Sainte-Baume, la commune de La Cadière d'Azur présente 3 reliefs structurants (au nord, au centre, au sud) qui doublés de motifs paysagers spécifiques (garrigue, pinède, vignoble, maraichage, quartiers pavillonnaires, village ancien ...) permettent de caractériser 6 unités paysagères, c'est à dire 6 espaces homogènes en termes de composition, de structure paysagère, d'organisation, d'ambiance, de relation visuelle, d'évolution et d'enjeux.



### LE PATRIMOINE BÂTI ET HISTORIQUE

La commune compte deux Monuments Historiques :

- \*1 - La fontaine Saint-Jean (17ème siècle) : inscription aux Monuments Historiques par arrêté du 10 06 1975
  - \*2 - Chapelle Saint-Côme et Saint-Damien (5 ème - 14 ème siècle) : inscription par arrêté du 13.04.1981
- L'architecte des bâtiments de France est sollicité pour avis sur les projets situés dans un rayon de 500m.



Village perché, élément patrimonial et paysager remarquable



Aspect fortifié des anciens remparts au nord du village



Oratoire Notre-Dame



Tour de l'horloge



Plaine agricole des Paluns - paysage de vigne, ponctué de cordons boisés et de mas

L'ensemble de ce patrimoine est inventorié afin d'être pris en compte dans le projet de PLU.

### EVOLUTIONS PAYSAGÈRES

- Le développement urbain qui s'est réalisé sur un mode extensif depuis une trentaine d'années, en éloignant les habitants du centre ancien ;
- La demande récente de viticulteurs pour étendre le vignoble en AOC Bandol
- Les paysages naturels de pinède touchés par les incendies

### LES OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

- Préserver l'identité du village perché, sa silhouette paysagère, son patrimoine bâti et historique ainsi que ses abords ;
- Protéger les restanques, l'activité agricole et les boisements en versant nord du promontoire de La Cadière d'Azur ;
- Stopper le développement d'habitat individuel diffus en colline et promouvoir un urbanisme durable, plus dense, ouvert à la mixité sociale et à différentes générations d'habitants ;
- Valoriser les entrées de ville par les RD 66 et 266, en préservant alignements d'oliviers, murets de pierre, oratoires ;
- Développer les circulations douces ;
- Confirmer la vocation agricole et donc les paysages viticoles de la plaine des Paluns, du vallon Saint-Côme et des collines sud, ainsi qu'un maraichage de proximité à Saint-Côme ;
- Améliorer l'accompagnement paysager des défrichements agricoles en pied de versant nord ;
- Entretien le patrimoine bâti ancien (mas, cabanons, puits, murets, fours à cade ...) et renouveler des trames arborées (alignement et bosquets autour des mas, sujets isolés et alignements d'olivier, chêne, amandier ... dans le parcellaire agricole) ;
- Gérer le risque incendie tout en intégrant des principes paysagers (insertion des terrassements des pistes, recherche de positionnement peu impactant pour les citernes, débroussaillage avec des îlots de végétation plus ou moins rabattue, élargissement de voie adapté à la présence de beaux arbres ou du patrimoine bâti ...) ;
- Valoriser les versants nord naturels par des sentiers balisés et thématiques, en lien avec l'entretien du patrimoine vernaculaire, notamment les fours à cade ;
- Préserver les boisements en crête des collines sud, les îlots boisés qui structurent les versants et les ripisylves, en concordance avec les enjeux biodiversité.



Vallon agreste de Marenc et habitat dans les collines sud



Four à cade



DIAGNOSTIC TERRITORIAL  
Etat initial de l'environnement / Paysage & patrimoine



### LES ENJEUX DU FUTUR P.L.U .

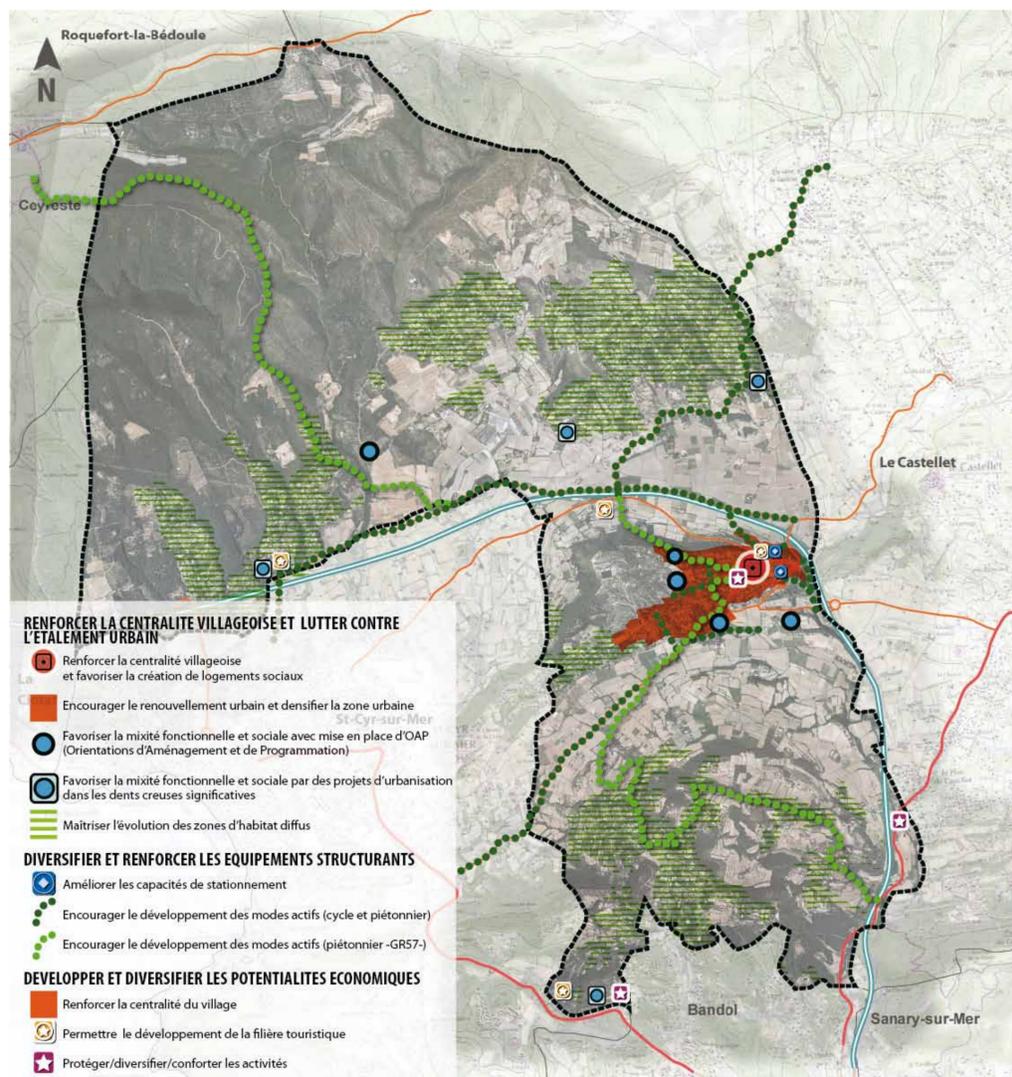
Les conclusions du diagnostic ont mis en évidence les enjeux du futur P.L.U .

- Maîtriser la consommation de l'espace liée à l'habitat diffus
- Renforcer les deux secteurs économiques dominants – les commerces, le tourisme et l'activité agricole
- Conforter les exploitations agricoles et les encourager à poursuivre leur développement
- Préserver et valoriser les espaces naturels, les paysages et le patrimoine
- Développer une mixité urbaine et diversifier l'offre de logements en particulier locatifs et sociaux
- Maintenir le cadre de vie de la population
- Assurer la prévention des risques

### L'HABITAT ET L'ECONOMIE

#### OBJECTIF

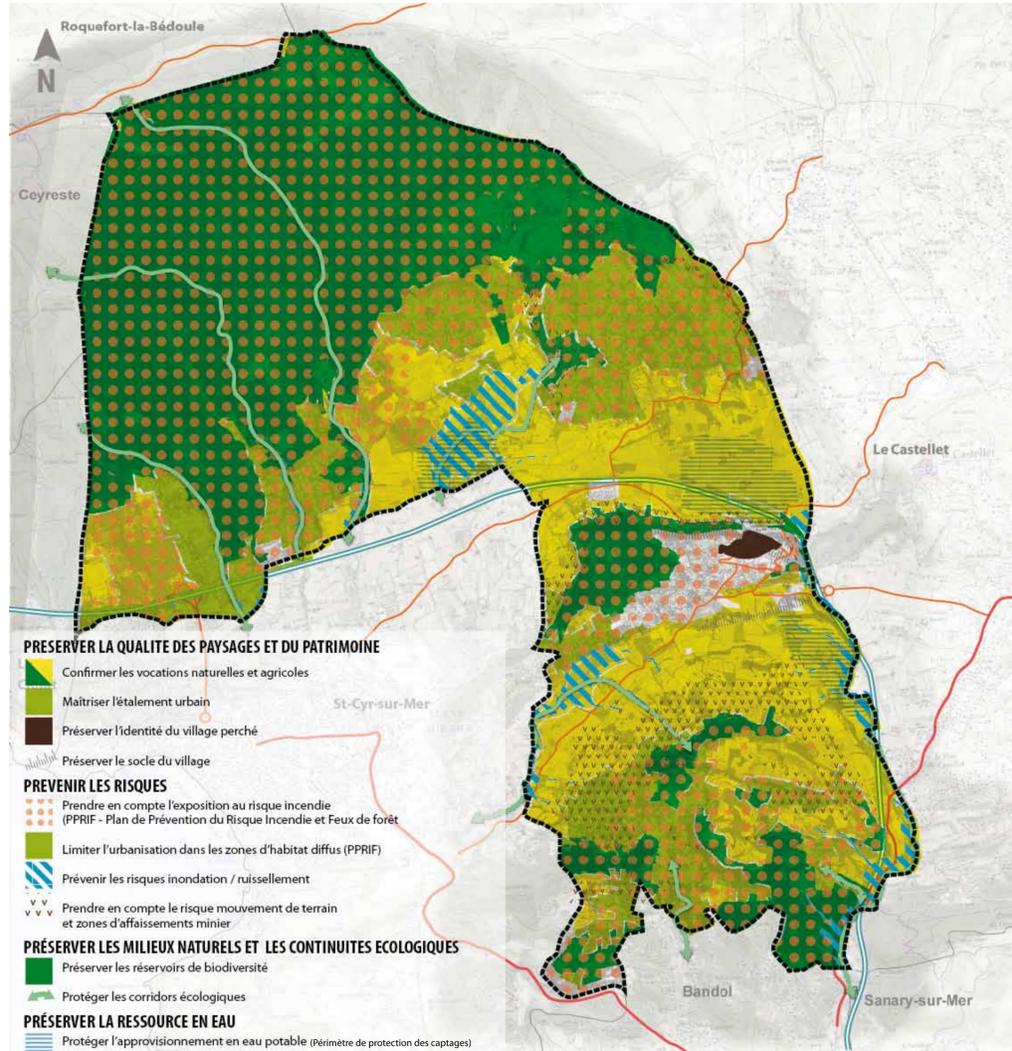
Renforcer la centralité villageoise. Maîtriser l'évolution de l'habitat diffus. Diversifier et renforcer les équipements structurants et les potentialités économiques



### QUALITE DU CADRE DE VIE ET DU PATRIMOINE

#### OBJECTIF

Préserver et promouvoir la qualité de vie, des paysages et du patrimoine ; contribuer au renforcement de l'attractivité touristique et culturelle ; prévenir les risques



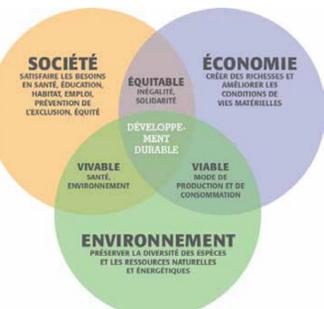
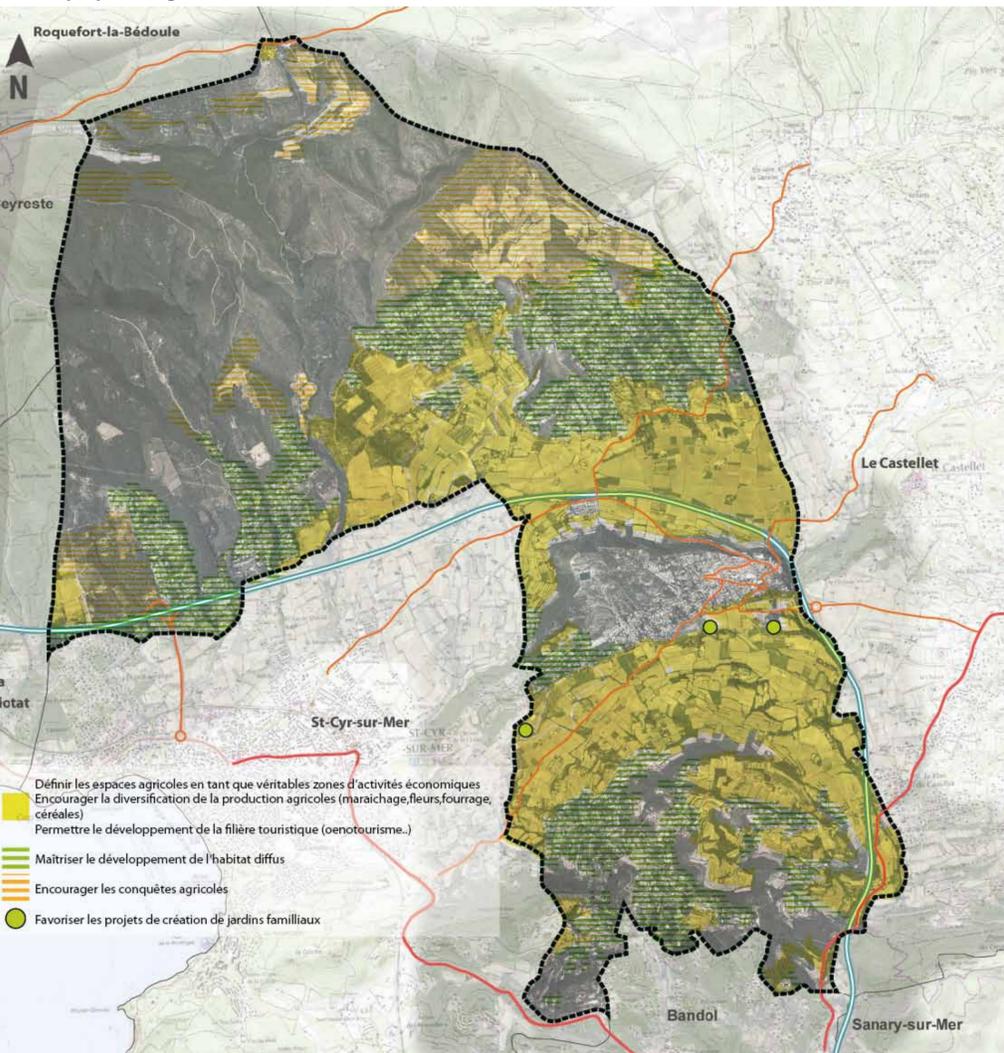
### LES ORIENTATIONS DU FUTUR P.L.U .

Trois orientations stratégiques basées sur 3 thèmes essentiels :

#### L'AGRICULTURE

##### OBJECTIF

Protéger les exploitations agricoles aujourd'hui, pour assurer une sécurité alimentaire à long terme et garantir un avenir économique pour les générations futures



Représentation schématique des principes du développement durable



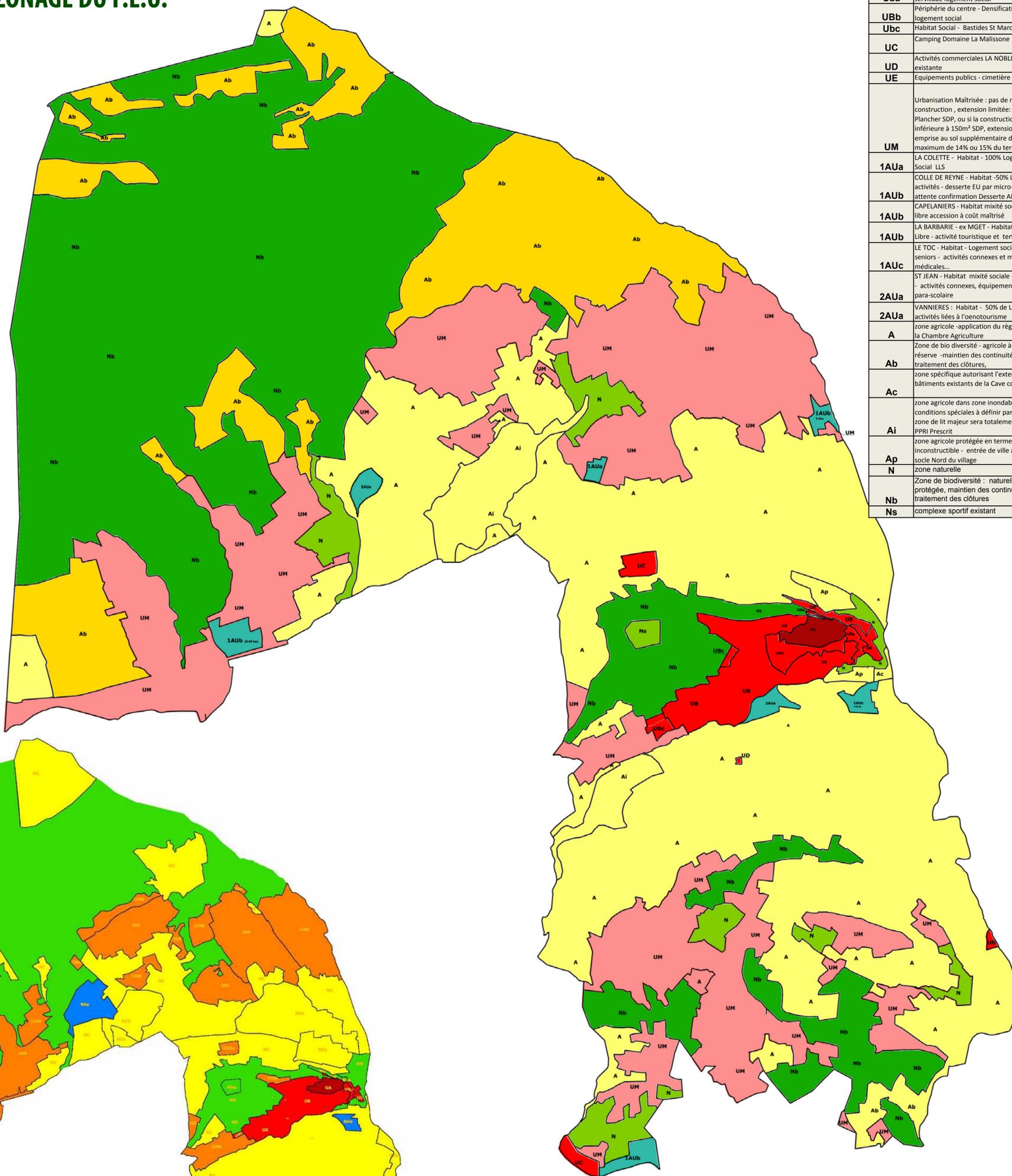


# COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR

ÉLABORATION DU PLU

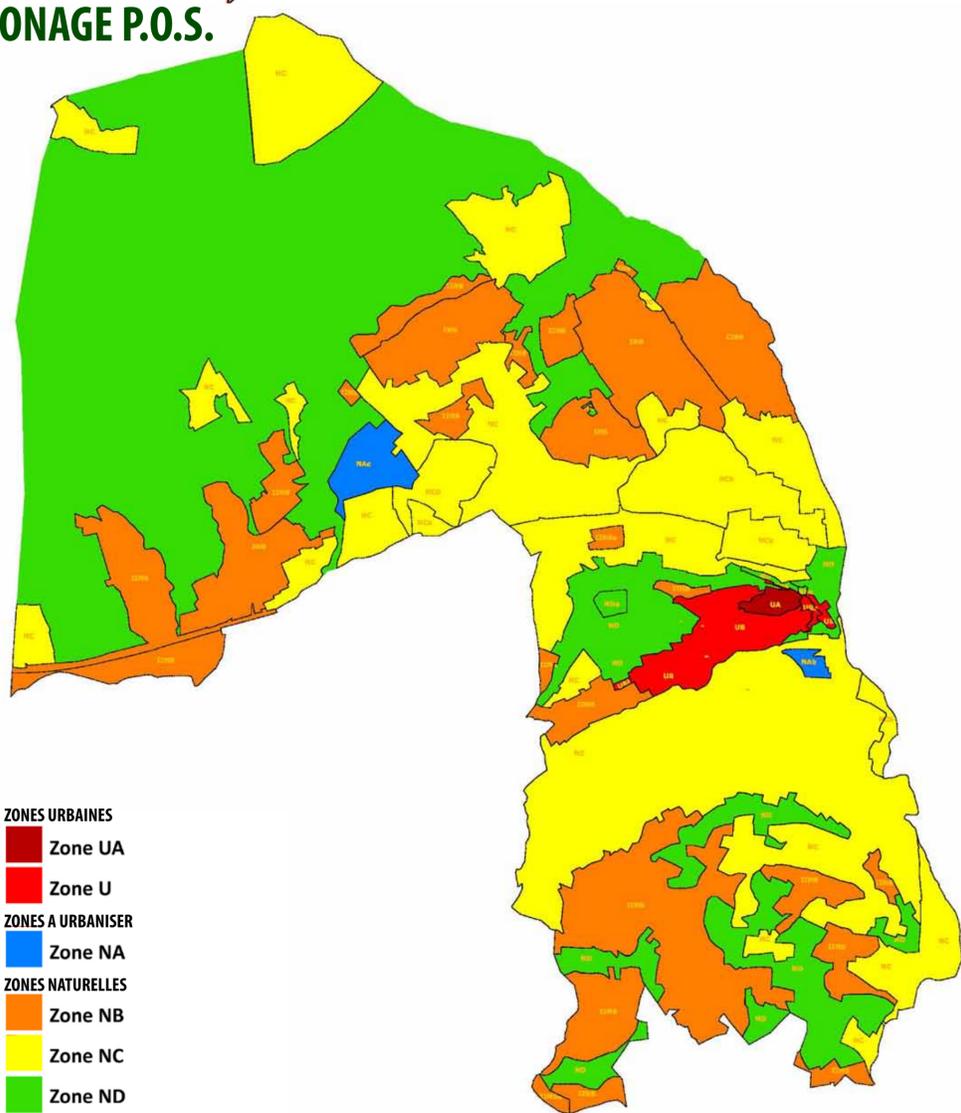
## LE PROJET DE ZONAGE DU P.L.U.

- ZONES URBAINES**
- Zone UA
  - Zone U
  - Zone UM
- ZONES A URBANISER**
- Zone AU
- ZONES AGRICOLES**
- Zone A
  - Zone Ab
- ZONES NATURELLES**
- Zone N
  - Zone Nb



FICHE SYNTHETIQUE DE VOCATION DES ZONES	
<b>ZONAGE PLU</b>	
<b>UA</b>	centre ancien - servitude logement social
<b>UAa</b>	centre ancien - servitude logement social
<b>UB</b>	densification - servitude logement social
<b>Uba</b>	protection paysage - hauteur limitée 4,5m - servitude logement social
<b>UBb</b>	Périphérie du centre - Densification - servitude logement social
<b>UBc</b>	Habitat Social - Bastides St Marc/Les Défends
<b>UC</b>	Camping Domaine La Malissone et Ste Thérèse
<b>UD</b>	Activités commerciales LA NOBLESSE / Ferronnerie existante
<b>UE</b>	Equipements publics - cimetière - parking
<b>UM</b>	Urbanisation Maîtrisée : pas de nouvelle construction, extension limitée: 20m <sup>2</sup> de Surface De Plancher SDP, ou si la construction d'origine est inférieure à 150m <sup>2</sup> SDP, extension de 40m <sup>2</sup> avec emprise au sol supplémentaire de 50m <sup>2</sup> dans un maximum de 14% ou 15% du terrain
<b>1AUa</b>	LA COLETTE - Habitat - 100% Logement Locatif Social LLS
<b>1AUb</b>	COLLE DE REYNE - Habitat - 50% LLS-50% libre - et activités - desserte EU par micro-station - En attente confirmation Desserte AEP par Bandol
<b>1AUB</b>	CAPELANIERS - Habitat mixité sociale - 50%LLS - 50% libre accession à coût maîtrisé
<b>1AUB</b>	LA BARBARIE - ex MGET - Habitat - 50% LLS - 50% Libre - activité touristique et tertiaire
<b>1AUC</b>	LE TOC - Habitat - Logement social, résidence sociale seniors - activités connexes et médicales/para médicales...
<b>2AUa</b>	ST JEAN - Habitat mixité sociale - 50% LLS 50% libre - activités connexes, équipement public scolaire ou para-scolaire
<b>2AUa</b>	VANNIERS - Habitat - 50% de LLS - 50% libre ou activités liées à l'oénotourisme
<b>A</b>	zone agricole-application du règlement élaboré par la Chambre Agriculture
<b>Ab</b>	Zone de bio diversité - agricole à vocation de réserve - maintien des continuités écologiques, traitement des clôtures,
<b>Ac</b>	zone spécifique autorisant l'extension des bâtiments existants de la Cave coopérative viticole
<b>Ai</b>	zone agricole dans zone inondable établie par l'Etat, conditions spéciales à définir par le règlement - la zone de lit majeur sera totalement inconstructible PPRI Prescrit
<b>Ap</b>	zone agricole protégée en terme de paysage - inconstructible - entrée de ville au dessus cave et socle Nord du village
<b>N</b>	zone naturelle
<b>Nb</b>	Zone de biodiversité : naturelle ou forestière protégée, maintien des continuités écologiques, traitement des clôtures
<b>Ns</b>	complexe sportif existant

## ZONAGE P.O.S.



- ZONES URBAINES**
- Zone UA
  - Zone U
- ZONES A URBANISER**
- Zone NA
- ZONES NATURELLES**
- Zone NB
  - Zone NC
  - Zone ND

POS APPROUVE	en Ha	en %	PROPOSITION PLU FEVRIER 2016	en Ha	en %	COMPAR. POS/PLU
ZONE URBAINE - U	75	2%	ZONE URBAINE - U	807	22%	732
ZONE URBANISATION FUTURE - NA	37	1%	ZONE URBANISATION FUTURE - NA			-1
ZONE URBANISATION FUTURE - AU			ZONE URBANISATION FUTURE - AU	36	1%	
ZONE NATUR - HABITAT DIFFUS - NB	792	21%	ZONE NATURELLE HAB DIFFUS	0	0%	-792
ZONE AGRICOLE - NC	1239	33%	ZONE AGRICOLE - A/Ab/Ac/Ai/Ap	1609	43%	370
ZONE NATURELLE - ND	1597	43%	ZONE NATURELLE - N/Nbio/Ns	1289	34%	-308
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>3742</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3742</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>



DIAGNOSTIC TERRITORIAL  
Projet de zonage du futur PLU