

# Commune de La Cadière d'Azur

# PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION PUBLIQUE 26 FEVRIER 2016



DIAGNOSTIC TERRITORIAL - AGRICOLE - ENVIRONNEMENTAL - PAYSAGER ENJEUX OBJECTIFS ET ORIENTATIONS - PRE-ZONAGE DU PLU



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

# Calendrier Prévisionnel -2015/2017

2003 – 27/06/13 DCM élaboration du PLU, concertation

26 NOVEMBRE 2015 REUNION PPA – Orientations/zonage/règlement

1<sup>er</sup> TRIM. 2016 CONCERTATION PUBLIQUE/EXPOSITION

ENJEUX/ORIENTATIONS DU FUTUR PLU

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 territorial

#### **LES ATOUTS**

Commune résidentielle à caractère rural, village de 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** hab. au 1<sup>er</sup> Janvier 2012 - **5 572** au 1<sup>er</sup> janvier 2016

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 représentent 1/3 de la population).

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

Territoire occupant une position stratégique au carrefour des voies principales de communication, et desservi par le réseau départemental d'autocars mais plus de 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.

Assainissement collectif autour du village

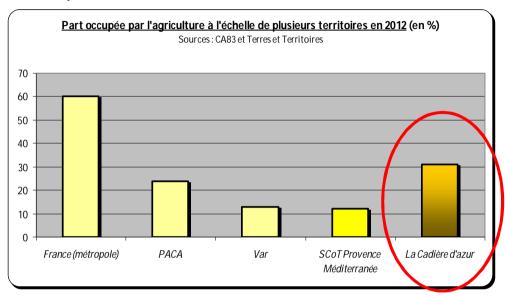
Des contraintes importantes (PPRIF, risques, accessibilité, topographie, volonté de préservation agricole) laissant peu de possibilité d'évolution.

# **DIAGNOSTIC AGRICOLE**



## UNE COMMUNE ENCORE TRÈS AGRICOLE...MALGRÉ UNE PRESSION FONCIÈRE EXACERBÉE!

❖ 1 170 ha de terres agricoles en 2012, soit 31 % du territoire communal (= une des communes les + agricoles du SCoT Prov. Méd.)



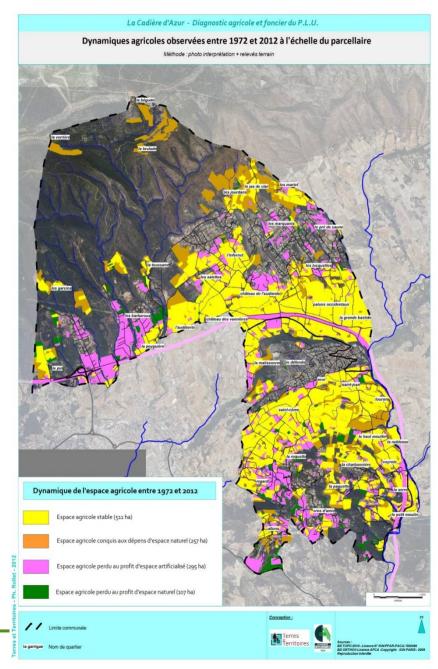
Une régression modérée des terres entre 1972 et 2012 : de 1 310 ha .... à 1 170 ha, soit une perte de 140 ha (- 11 % - moy : - 5 ha / an)

Artificialisation des espaces agricoles + déprise très localisée

Pertes équivalentes à 400 ha

... partiellement compensés par une (re)conquête agricole sur des milieux semi naturels Gains équivalents à 260 ha

**Enjeu**: réduire sensiblement la consommation des espaces agricoles par l'artificialisation



# VERS UNE AUGMENTATION DES SURFACES AGRICOLES À L'HORIZON 2025... UN EXEMPLE PEU RÉPANDU EN RÉGION PACA

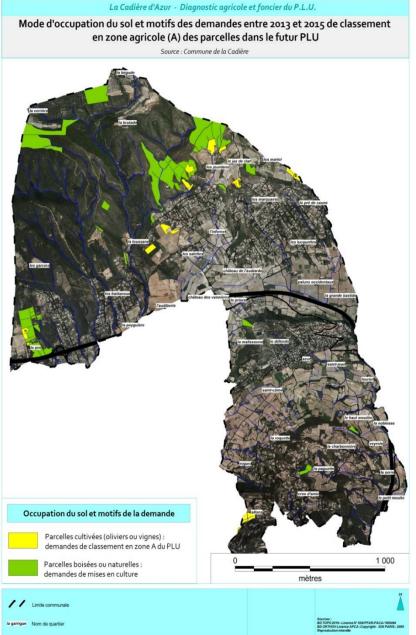
Une véritable dynamique agricole à la Cadière justifiée par plusieurs projets économiques individuels de (re)mise en culture des parcelles occupées par le milieu semi naturel

Demandes d'exploitations principalement pour plantation de vignes de cuve, d'oliviers,... (terroir d'exception + conjoncture économique très favorable)

Gains potentiels de 200 ha environ pour les espaces agricoles principalement dans la moitié nord



<u>Enjeu</u>: accompagner le développement des exploitations agricoles professionnelles locales par le classement en zone Agricole de parcelles exploitables, sous conditions de bonnes pratiques (érosion, ruissellement, biodiversité,...)



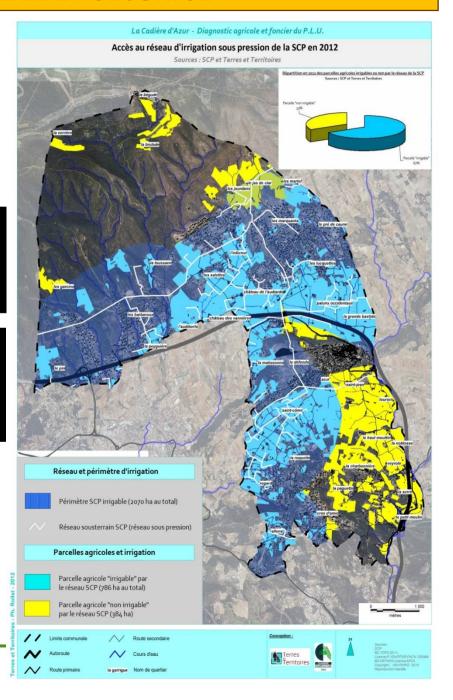
## UN TERRITOIRE IRRIGABLE ET SÉCURISÉ

Un territoire au climat méditerranéen très favorable Ensoleillement + douceur hivernale + chaleur estivale = critères très propices au développement agricole

 2 000 hectares irrigués ou potentiellement irrigables (soit 67 % de la commune)

EAU =

Enjeu: préserver durablement les terres agricoles potentiellement irrigables et ayant fait l'objet d'investissements publics

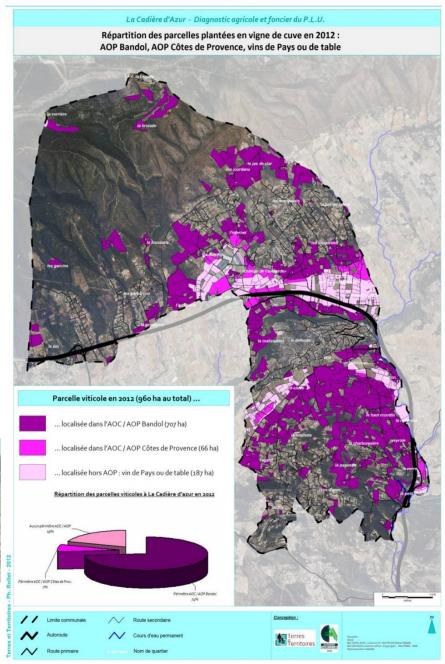


#### DES TERROIRS EXCEPTIONNELS ET PARFAITEMENT ADAPTÉS AU DÉVELOPPEMENT DE LA VIGNE

- Un potentiel de production viticole exceptionnel et diversifié: 80 % du territoire communal inscrit en AOC / AOP viticole ....
  - AOC / AOP Bandol : terroir viticole d'exception et de renommée internationale couvrant de très grandes surfaces de la commune
  - AOC / AOP Cotes de Provence : autre terroir viticole reconnu et présent de manière plus ponctuelle sur la commune
  - IGP Var et Méditerranée : autre terroir viticole intéressant pour la production de Vins de Pays, en complément des Vins AOC / AOP
- ... confirmé par l'omniprésence de la vigne de cuve : 960 hectares de parcelles viticoles en production en 2012, soit 82 % de la superficie agricole communale : 80 % du territoire communal inscrit en AOC / AOP viticole



**Enjeu**: protéger durablement un potentiel de production viticole exceptionnel et unique



#### UN POTENTIEL DE PRODUCTION AGRICOLE ET DE DIVERSIFICATION CULTURALE REMARQUABLE

Un territoire communal doté de terres très fertiles sur des secteurs ciblés (plaines de part et d'autre du village)

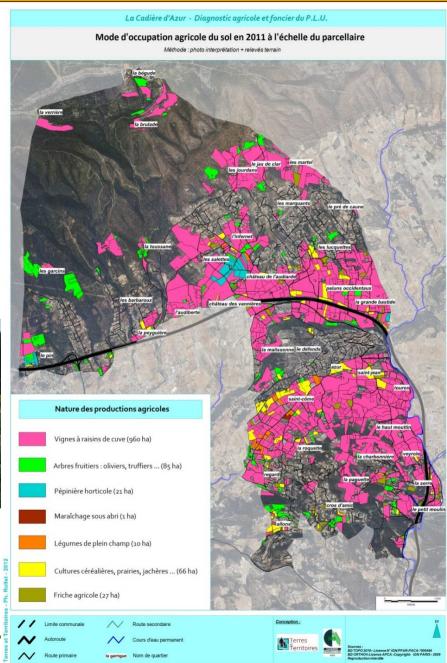
25 % de la superficie communale exploitable et parfaitement adapté sur le plan agro pédologiques aux <u>cultures à hauts rendements</u>: fruits, légumes, céréales,...

❖ Un vignoble de plaine (Vins de Pays / table) ne laissant que peu de place aux autres cultures...

Fleurs, fruits, légumes et céréales se partagent les 200 ha restants



Enjeu: protéger un potentiel de production Agricole remarquable et favoriser la diversification culturale dans les plaines

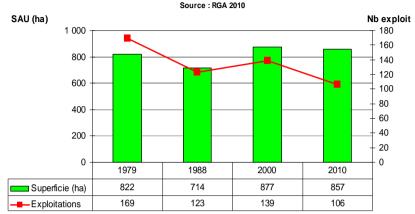


## L'ACTIVITÉ AGRICOLE À LA CADIÈRE D'AZUR : UN VÉRITABLE MOTEUR DE L'ÉCONOMIE LOCALE

- Des exploitations agricoles locales ayant subi de profonds bouleversements depuis 30 ans :
  - Des entreprises moins nombreuses (disparition d'une exploitation sur 3 ; de 169 à 106 exploitations en 2010)
  - Des entreprises plus grandes (augmentation assez nette des surfaces moyennes exploitées; de 4 ha à 8 ha)
  - Des entreprises plus spécialisées, plus professionnelles et plus modernes (investissements dans les outils de production, restructuration du parcellaire,...)
  - Des entreprises plus diversifiées (circuits courts / vente directe, accueil à la ferme,...)
- Secteur d'activité générant directement et indirectement à minima 1 000 emplois représentant au total environ 300 Équivalents Temps Plein
- Un territoire agricole intégralement exploité et valorisé (ou presque); 2 % seulement de terres manifestement sous exploitées (proportion extrêmement faible)
- ❖ La vigne de cuve, la filière phare de la commune ; 82 % des surfaces, 85 % des exploitations, 65 % des emplois, de nombreuses caves (coopératives et particulières)
- L'horticulture ; peu d'emprise foncière mais un établissement générant à lui seul plus de 80 ETP

<u>Enjeu</u> : maintenir l'activité socio-économique induite par l'agriculture locale

# De 1970 à 2010: Une certaine stabilité des surfaces cultivées, 1/3 d'exploitations en moins

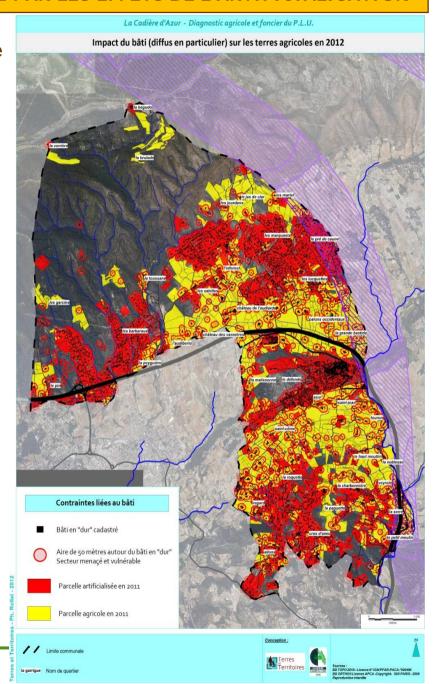




## ... MAIS AUSSI UNE ACTIVITÉ AGRICOLE CONTRAINTE PAR LES EFFETS DE L'ARTIFICIALISATION

- Un territoire agricole mité et fragmenté par de nombreuses constructions (contexte agglo toulonnaise)
- ... mais une commune qui résiste aux pressions et qui a su maintenir ses terres agricoles à la différence d'autres communes voisines (volonté politique communale, structuration de la filière viticole, signes de qualité, conjoncture économique, valeur productive des terroirs,...)
- Un développement urbain compromettant, contraignant et fragilisant l'activité agricole locale... (phénomène récurrent et plus particulièrement en PACA)
  - contraintes d'exploitation (morcellement / enclavement / petite taille des îlots induisant des allongements de temps de parcours, recrudescence des conflits d'usage / de voisinage) + pression humaine pesante et intense sur le parcellaire agricole (élévation artificielle des prix du foncier, phénomènes de rétention foncière,...)

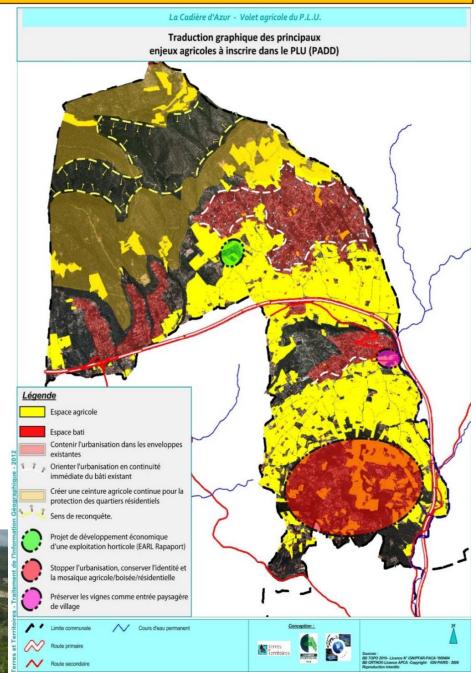
**Enjeux**: définir et affirmer des limites d'urbanisation franches et durables + inciter à la mobilisation des « dents creuses »,...



## LES PRINCIPAUX ENJEUX ET ORIENTATIONS AGRICOLES À RETENIR

- 1. Considérer le territoire agricole comme une <u>vaste zone</u> <u>d'activités économiques</u> ayant sa propre logique de fonctionnement
- 2. Affirmer et reconnaître le rôle multi fonctionnel de l'agriculture locale
- 3. Protéger durablement toutes les terres à vocation agricole, les sièges et les sites d'exploitation
- 4. Instaurer et gérer rigoureusement un PLU rigoureux, stable et durable
- 5. Accroître le potentiel de production agricole des exploitations par la conquête de nouvelles surfaces cultivables sur des secteurs à faibles enjeux écologiques et paysagers
- 6. Mettre en cohérence le zonage réglementaire du PLU avec le potentiel agricole réel des terres
- 7. Encourager la diversification des productions agricoles sur la commune



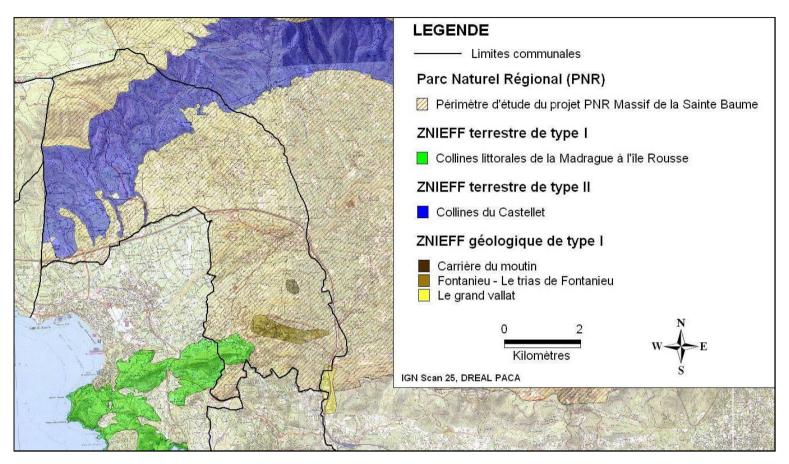


# **DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**





## 1. Milieux naturels et biodiversité



- > Un patrimoine écologique riche
  - 1 ZNIEFF terrestre de type I
  - 1 ZNIEFF terrestre de type II
  - 3 ZNIEFF géologique de type I

- Projet de PNR « Massif de la Sainte Beaume »
- > Aucun site Natura 2000

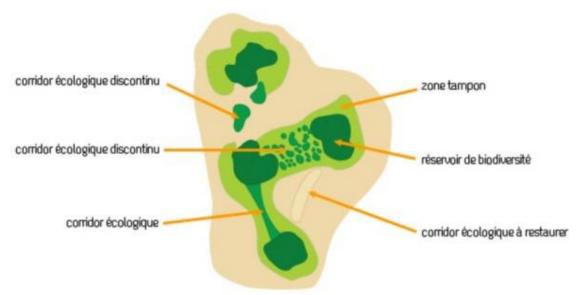
# 2. Continuités écologiques (1/2) principe de la Trame Verte et Bleue

### La Trame verte et Bleue :

- Outil de protection de la biodiversité dans le document d'urbanisme
- Issue des Lois Grenelle de l'environnement

## **Deux composantes**

- Trame bleue : milieux aquatiques et humides
- Trame verte : milieux terrestres



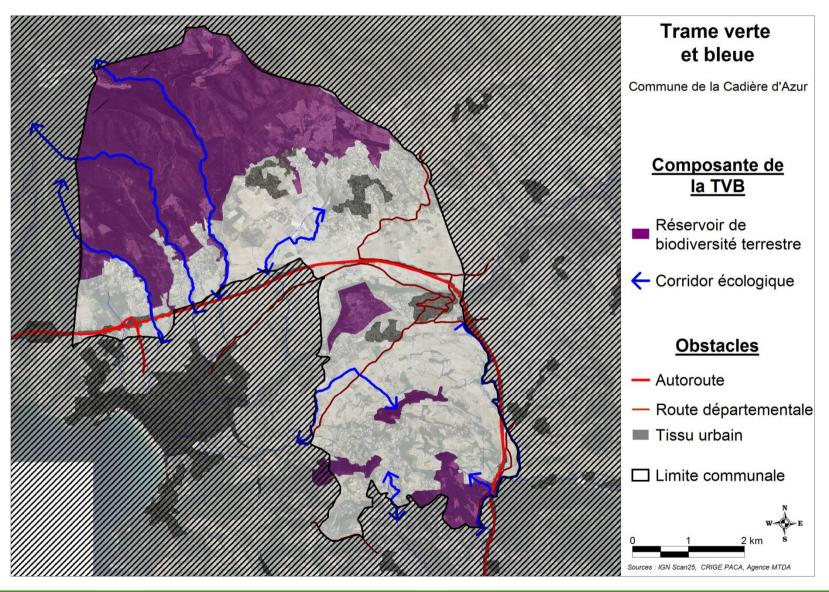
### Eléments constitutifs

- Réservoirs de biodiversité : Secteur ou la biodiversité est la mieux représentée (forêts, rivières...)
- Corridors écologiques: milieux naturels reliant entre eux les réservoirs et permettant le déplacement de la faune

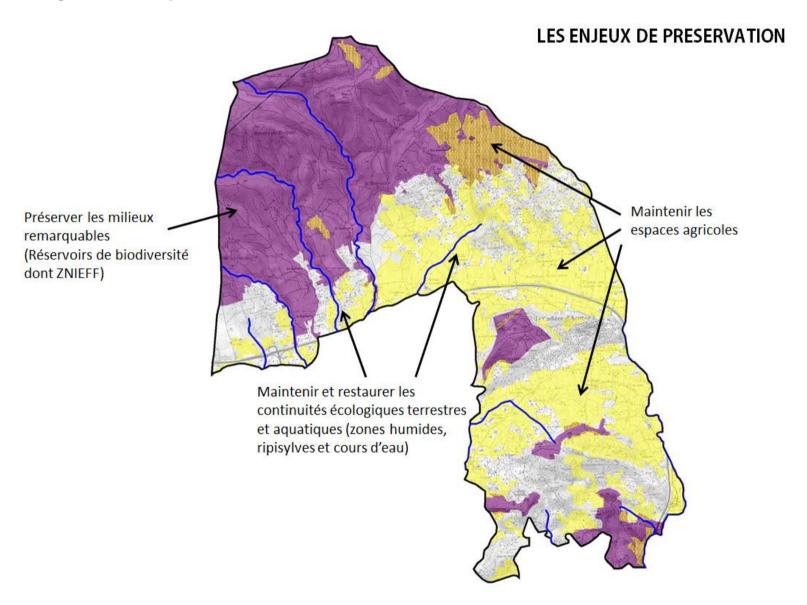
## **Enjeux**

 Protéger et restaurer les continuités écologiques parfois fragilisées par des obstacles (urbanisation dense, infrastructures routières ou ferroviaires, clôtures...)

## 2. Continuités écologiques (2/2) Carte de la Trame Verte et Bleue



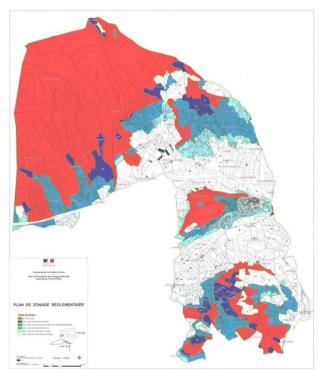
## Les enjeux de préservation

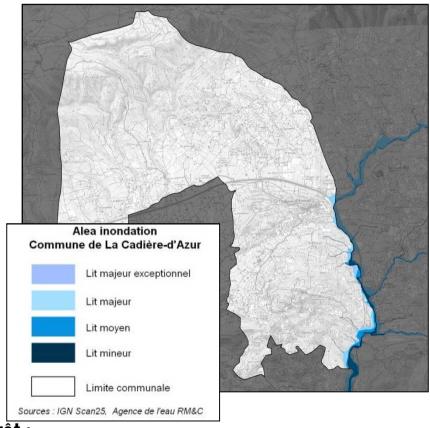


# 3. Des risques et des nuisances à prendre en compte dans l'aménagement (1/2)

## **Risque inondation**

- Risque localisé le long du Grand Vallat
- Quartiers du Vallon, La Noblesse, le Petit Moulin et les Luquettes, les plus sensibles
- Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) prescrit pour le Grand Vallat prescrit le 10/04/2000

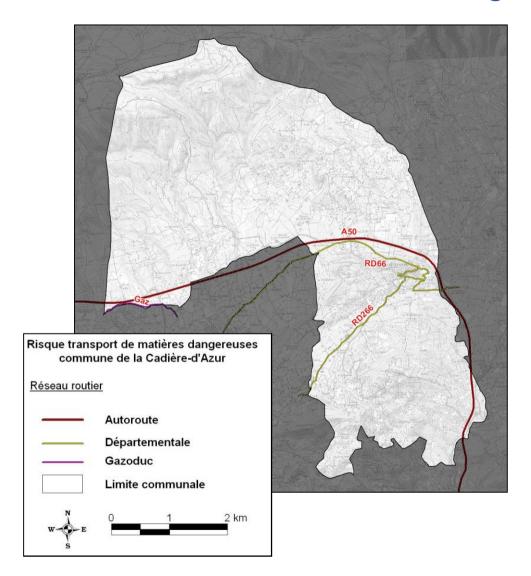




## Risque feu de forêt :

- Incendies en 2000 et 2001: plus de 600 ha incendiés
- Un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêts (PPRIF) approuvé le 14 avril 2014

# 3. Des risques et des nuisances à prendre en compte dans l'aménagement (2/2)



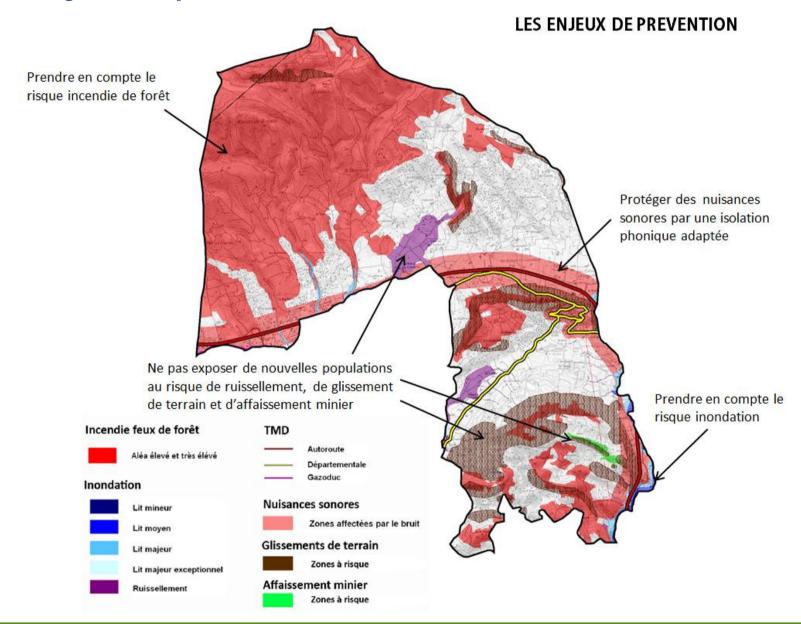
# Risques transport de matières dangereuses :

- Passage du gazoduc Aubagne-Bandol,
   à l'ouest de la commune.
- A 50, RD 266 et RD 66

### Nuisances sonores liées à :

- A50, catégorie 1, 300 m
- RD66 et 559, catégorie 3, 100m
- RD559b, catégorie 3, 100m

## Les enjeux de prévention



# DIAGNOSTIC PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI

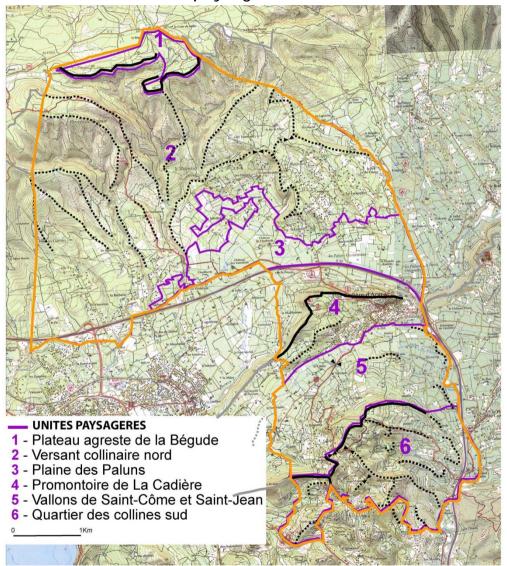




# 1 – Contexte paysager, éléments structurants et unités

Entre littoral et contreforts de la Sainte-Baume, La Cadière est structurée autour de 3 fronts visuels qui

cloisonnent 6 unités paysagères







4 - Promontoire de la Cadière



5 - Vallon St Jean



6 - Quartier des collines sud

# 2 – Enjeux paysagers

Le développement urbain Les paysages agricoles Les paysages naturels

Structure morphologique

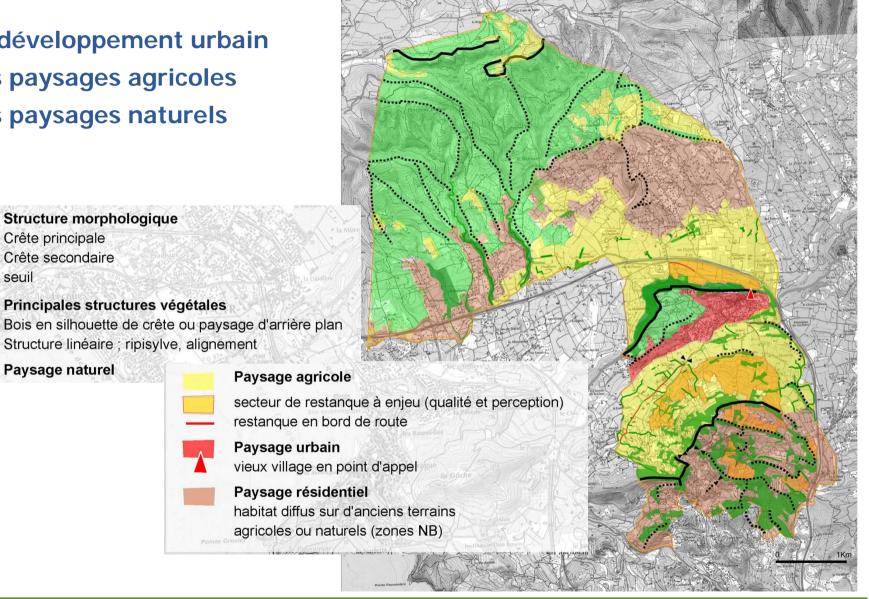
Principales structures végétales

Structure linéaire ; ripisylve, alignement

Crête principale Crête secondaire

Paysage naturel

seuil



# 3 – Objectifs de qualité paysagère pour les paysages naturels



Recolonisation naturelle du piémont nord après incendie du début des années 2000.



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

- Confirmer la vocation naturelle des bois et garrigues
- Gérer le risque incendie tout en intégrant des principes paysagers
- Créer des sentiers balisés et thématiques, en lien avec le patrimoine vernaculaire, notamment les fours à cade
- Prescriptions paysagères pour les défrichements agricoles
- Préserver les boisements en crête des collines sud, les îlots boisés qui structurent les vallons et les ripisylves en concordance avec les enjeux biodiversité

# 4- Objectifs de qualité paysagère pour les paysages agricoles



Prédominance du vignoble (AOC) : paysage structuré qui rythme les saisons – Valeur patrimoniale du versant nord du Défends



Maraichage du vallon St Côme et horticulture de la plaine des Paluns à conforter

- Confirmer la vocation agricole de la plaine des Paluns, du vallon Saint-Côme, des exploitations actives dans les collines sud et nord, circonscrire l'urbanisation
- Protéger les paysages de restanques les plus patrimoniaux ; versant nord de la Cadière et du Défends
- Améliorer l'accompagnement paysager des défrichements agricoles en pied de versant nord
- Promouvoir la qualité architecturale du bâti agricole et l'entretien du patrimoine bâti ancien (bastides, cabanons, puits, murets ...)
- Renouvellement des trames arborées (alignements, bosquets, sujets isolés)

# 5 - Objectifs de qualité paysagère pour les paysages bâtis









- Préserver l'identité du village perché, sa silhouette paysagère, son patrimoine bâti et historique ainsi que ses abords
- Valoriser les entrées de ville par les RD 66 et 266, en préservant alignements d'oliviers, murets de pierre, oratoires, enfouir les réseaux et gérer enseigne et publicité
- Stopper le développement d'habitat individuel diffus en colline, promouvoir un urbanisme durable et développer un maillage de circulations douces et d'espaces publics

# 6 - Le patrimoine bâti et culturel

Deux inscriptions monument historique existantes



Fontaine St Jean (17e siècle) arrêté du 10 06 1975



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

Un village perché médiéval remarquable Labéllisé « Village de caractère », cœur de commune vivant, avec du bâti de qualité, point d'appel paysager et panorama





Bâti vernaculaire et religieux témoin d'une âme provençale







Le patrimoine inventorié est pris en compte dans le projet de PLU

# SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL ET DES EAUX USEES



Schéma directeur d'asssainissement des eaux usées

### RAPPELS RÉGLEMENTAIRES



- Article L2224-10 du code des collectivités territoriales - Les communes (...) délimitent après enquête publique :
  - « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »
  - « Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel (...) le traitement des eaux pluviales (...) »

- = Limitation des emprises
- = Utilisation de matériaux perméables
- = Favorisation de l'infiltration
- = Mise en place de stockage

OBJECTIFS DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL



 Etablir le zonage d'assainissement pluvial à intégrer au règlement du PLU permettant de conserver le bon fonctionnement du réseau et/ou ne pas aggraver les dysfonctionnements



## MÉCANISMES DU RUISSELLEMENT



### **SITUATION NATURELLE**

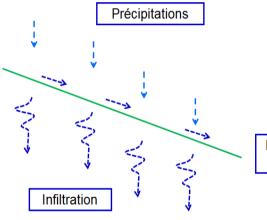
Surface boisée ou agricole

Imperméabili sation des

surfaces

**APRÈS URBANISATION** 

Surface boisée ou agricole



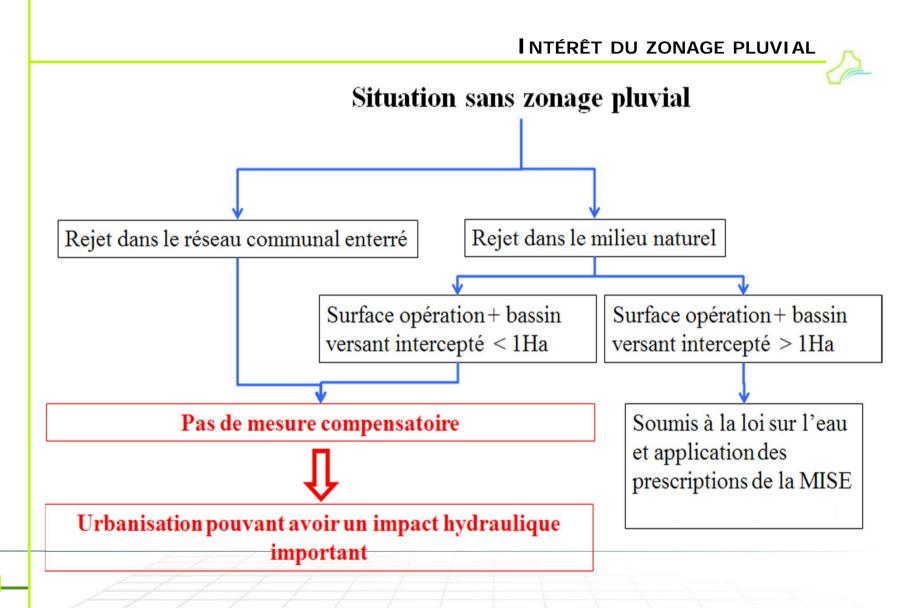
Ruissellements vers l'aval

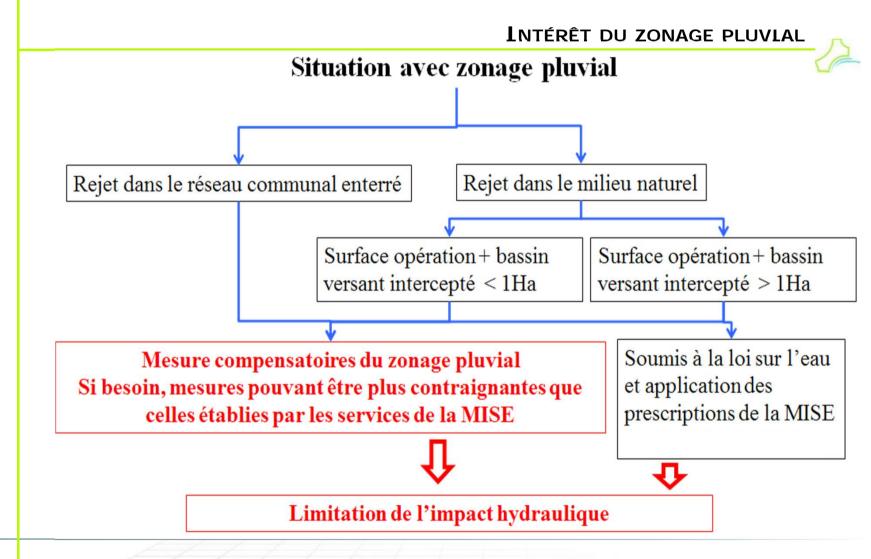
Précipitations

Augmentation des volumes et des débits ruisselés vers l'aval

 Imperméabilisations liées à l'urbanisation génère des ruissellements qui doivent être maîtriser pour éviter des désordres hydrauliques (inondations, ...)







Zonage pluvial = mesures permettant d'assurer un fonctionnement pérenne du réseau

## Phase technique : Collecte des données et de diagnostic



- Données acquises auprès de la commune, de la DDTM83 :
  - ➤ Analyses hydrologiques préliminaires
  - > Historiques des études et des travaux hydrauliques sur la commune
  - Plans des réseaux d'eau pluviale (partiel)
  - > Points noirs hydrauliques
- Reconnaissance des réseaux d'eau pluvial :
  - ➤ Cartographie communale des réseaux d'eau pluviale
  - > Repérage des réseaux enterrés et des fossés aériens
  - > Réalisation de fiches regards et de fiches fossés
- Autres données :
  - > Projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU)





## RÈGLEMENT DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

# 2

# Identification de différentes zones dans le règlement

- ➤ Zone A : Gestion des eaux à l'échelle des projets d'aménagements : Réalisation de bassins de compensation pour l'ensemble de la zone à urbaniser (bassin MISEN)
- Zone B : Obligation de se connecter au réseaupas de mesures compensatoires
- > Zone C (blanc) :

## o Zones agricoles :

Recommandations pour l'aménagement de noues, l'enherbement de surfaces non cultivées, la réalisation de talus perpendiculaires au sens de la pente, l'aménagement de zones tampon.

## o Zones urbaines :

Gestion des eaux à la parcelle et nécessité de mise en place d'un stockage pour toute construction > 100 m² permettant la gestion le stockage d'un évènement



Fixer les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la commune





## Points réglementaires :

Article L. 2224-10 du CGCT modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30/12/2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable (schéma directeur), un zonage de l'assainissement qui doit délimiter :

→Les zones d'assainissement collectif. Il s'agit des secteurs où les eaux usées sont collectées par un réseau d'assainissement et traitées par une station d'épuration placés sous maîtrise d'ouvrage publique,

→Les zones d'assainissement non collectif. Il s'agit des secteurs dont la collecte, le transport et le traitement ne sont pas assurés par le réseau communal ou intercommunal.

Contrôle des dispositifs par le SPANC

## Zonage - PLU:

Les prescriptions du zonage sont intégrées au Plan Local d'Urbanisme Tout comme le PLU, le zonage de l'assainissement est **soumis à enquête publique** 





- Le réseau de collecte :
  - → 14,6 km de réseau communal
  - → Réseau entièrement gravitaire
  - → 10 km de réseau intercommunale
- Le traitement intercommunal des eaux usées :
  - → Traitement des eaux usées des communes de La Cadière d'Azur, Le Beausset et du Castellet
    - → Dimensionnement de 26 700 EH
- Zones futures à raccorder :
  - → Secteurs des Trous / Les Defends
    - → Saint Marc / Saint Jean
    - → La Noblesse
- Obligations des particuliers :
  - → Obligations de raccordement lorsque le réseau passe en limite de parcelle
  - → Obligation de raccordement dans les 2 ans à compter de la mise en service du réseau (voire 10 ans)
    - → Les travaux de raccordement sur la boîte de branchement sont pula





- Données générales du service :
  - → 1 200 abonnés
- Aptitude des sols à l'assainissement
  - → Hétérogénéité des sols
  - → Sols aptes à inaptes
- Obligations des particuliers :
  - → Obligation à permettre le contrôle des dispositifs par les services du SPANC
  - → Obligation de mise en conformité des dispositifs non conformes
  - → Réalisation d'un dossier technique de conformité en cas de vente d'un bien en ANC
  - → Réalisation d'une étude à la parcelle pour la définition de la filière adaptée au type de sol et autres contraintes (éloignement de la végétation des habitations, présence de captages pour l'eau potable...)



Inapte

Cereg

39

## 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 STRATEGIQUES

### AGRICULTURE

- ➤ Protéger les sièges et les sites d'exploitation et permettre leur développement sous conditions de bonnes pratiques
- ➤ Accroître le potentiel de production par la création de nouvelles surfaces exploitables
- ➤ Inciter au développement de productions autres que viticoles et favoriser la diversification culturale dans les plaines (diversification des filières activité sylvo-pastorale)
- Maintenir l'activité socio-économique induite par l'agriculture locale
- > Favoriser la création de jardins familiaux

### TROIS ORIENTATIONS STRATEGIQUES

## HABITAT ET ECONOMIE

- ➤ Développer des zones d'habitat pour produire des logements locatifs sociaux (objectif 481 supplémentaires en 2025)
- ➤ Développer et diversifier les équipements collectifs vecteur de centralité (seniors, aire de jeux...)
- Aménager l'espace public stationnement, signalétique touristique, activités commerciales
- Améliorer l'accessibilité
- Restructurer les zones d'habitat diffus
- ➤ Préserver le commerce en centre ville et à La Noblesse et diversifier les actions économiques par le développement touristique et agricole,

### TROIS ORIENTATIONS STRATEGIQUES

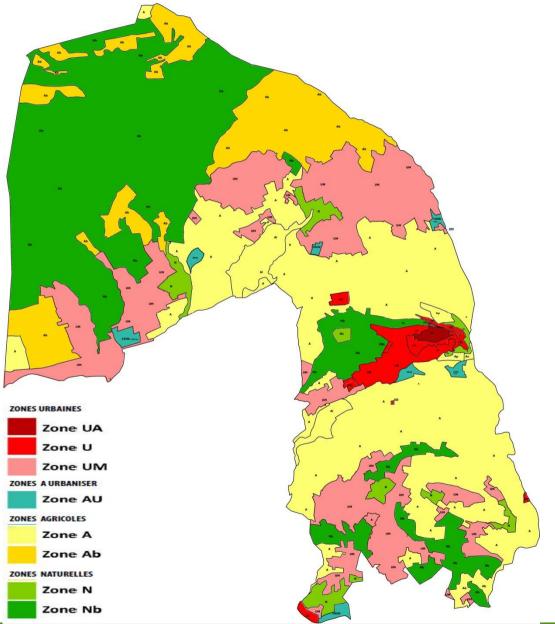
### QUALITE DU CADRE DE VIE ET DU PATRIMOINE

- Promouvoir l'identité et la richesse patrimoniale pour renforcer l'attractivité touristique et culturelle
- Prévenir les risques existants (incendie, glissement, inondations, affaissements miniers) et limiter le ruissellement urbain et l'imperméabilisation des sols

#### **PRESERVER**

- ➤ la trame verte et bleue et développer sa multifonctionnalité; préserver la forêt communale
- ➤ le patrimoine vernaculaire témoins de la richesse
- les entrées du village et le socle de La Cadière d'Azur
- Favoriser les modes actifs/doux, et intégrer le développement durable

## PROPOSITION DE ZONAGE



ZONAGE PLU	FICHE SYNTHETIQUE DE VOCATION DES ZONES
UA	centre ancien - servitude logement social
UAa	centre ancien - servitude logement social
UB	densification - servitude logement social
- 05	protection paysage - hauteur limitée 4,5m -
Uba	servitude logement social
	Périphérie du centre - Densification - servitude
UBb	logement social
Ubc	Habitat Social - Bastides St Marc/Les Défends
	Camping Domaine La Malissone et Ste Thérèse
UC	
	Activités commerciales LA NOBLESSE /Ferronnerie
UD	existante
UE	Equipements publics - cimetière - parking
	Urbanisation Maîtrisée : pas de nouvelle
	construction , extension limitée: 20m² de Surface De
	Plancher SDP, ou si la construction d'origine est
	inférieure à 150m² SDP, extension de 40m² avec
им	emprise au sol supplémentaire de 50m² dans un maximum de 14% ou 15% du terrain
OW	LA COLETTE - Habitat - 100% Logement Locatif
1AUa	Social LLS
IAGu	COLLE DE REYNE - Habitat -50% LLS-50% libre - et
	activités - desserte EU par micro-station - En
1AUb	attente confirmation Desserte AEP par Bandol
	CAPELANIERS - Habitat mixité sociale - 50%LLS - 50%
1AUb	libre accession à coût maîtrisé
	LA BARBARIE - ex MGET - Habitat - 50% LLS - 50%
1AUb	Libre - activité touristique et tertiaire
	LE TOC - Habitat - Logement social, résidence sociale
4.4.1	seniors - activités connexes et médicales/para
1AUc	médicales
	ST JEAN - Habitat mixité sociale - 50% LLS 50% libre
0011-	- activités connexes, équipement public scolaire ou para-scolaire
2AUa	
2AUa	VANNIERES : Habitat - 50% de LLS - 50% libre ou activités liées à l'oenotourisme
ZAUa	zone agricole -application du règlement élaboré par
Α	la Chambre Agriculture
	Zone de bio diversité - agricole à vocation de
	réserve -maintien des continuités écologiques,
Ab	traitement des clôtures,
	zone spécifique autorisant l'extension des
	bâtiments existants de la Cave coopérative viticole
Ac	
	zone agricole dans zone inondable établie par l'Etat,
	conditions spéciales à définir par le règlement - la zone de lit majeur sera totalement inconstructible
Ai	PPRI Prescrit
	zone agricole protégée en terme de paysage -
	inconstructible - entrée de ville au dessus cave et
Ар	socle Nord du village
N	zone naturelle
	Zone de biodiversité : naturelle ou forestière
	protégée, maintien des continuités écologiques,
Nb	traitement des clôtures
Ns	complexe sportif existant

# Orientation AGRICULTURE LES NOUVELLES ZONES AGRICOLES

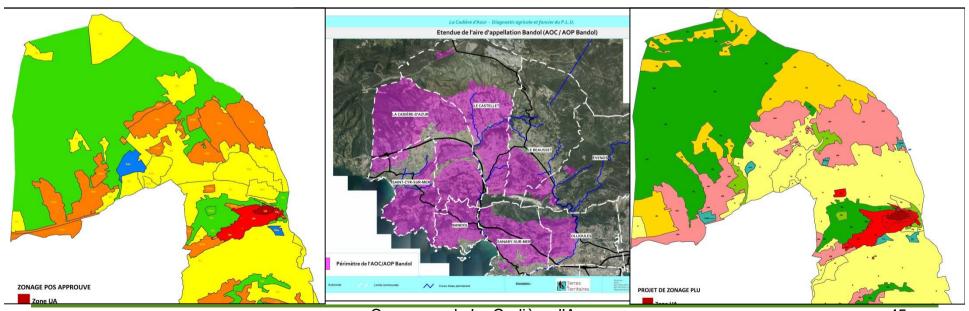
Un classement important de terrains en zone agricole pour répondre à la demande de viticulteurs qui envisagent des mises en cultures de leurs terres.

Augmentation d'environ 370ha de la zone agricole principalement au Nord de la Commune,

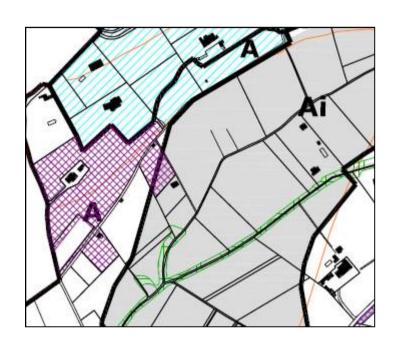
dont 20ha environ de régularisation de cultures existantes,

#### soit une augmentation potentielle approximative de 350ha.

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 SPECIFIQUES



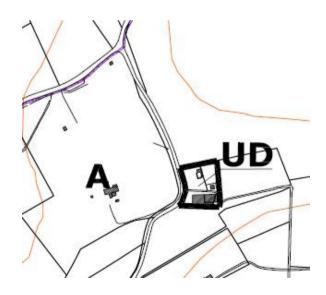
## JARDINS FAMILIAUX dans la zone agricole

- ✓ 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

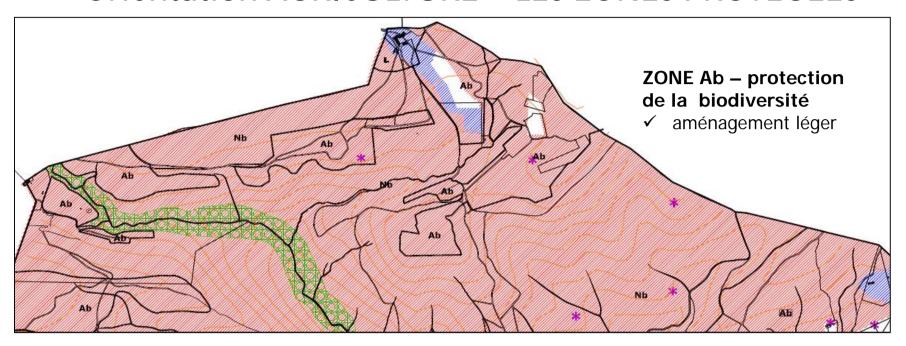
#### **STECAL**

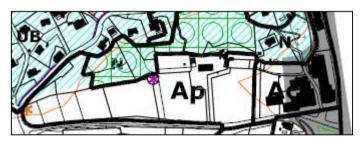
#### Secteur de Taille et de CApacité Limitée Zone UD- ferronnerie existante

- ✓ Création en 1978/1982
- √ 4 emplois 2 suppl. en 2016
- ✓ S terrain: 2 300m<sup>2</sup> env.
- ✓ Bâti existant 500m²env.
- ✓ Extension envisagée 100m² SDP

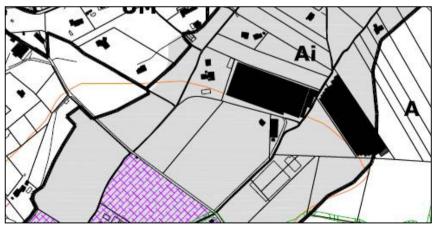


## Orientation AGRICULTURE - LES ZONES PROTEGEES





**ZONE Ap – protection paysage Socle et entrée du village** 



**ZONE Ai – inondabilité** 

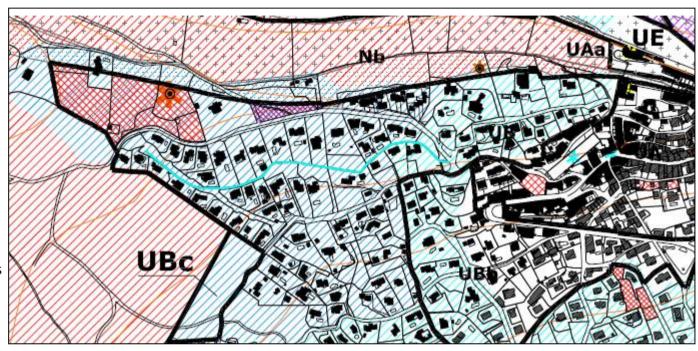
## Orientation HABITAT ECONOMIE - LES NOUVELLES ZONES U

#### UB - LES TROUS (ex NB)

- ✓ Zone de mixité sociale
- ✓ Continuité du village
- ✓ Emplacement réservé 2ha
- ✓ Densité 20 Logts/ha
- ✓ 22LLS/22 Libres

#### UBC - LE DEFENDS (ex ND)

- ✓ Permis de construire en cours
- √ 40 logements locatifs sociaux

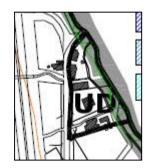




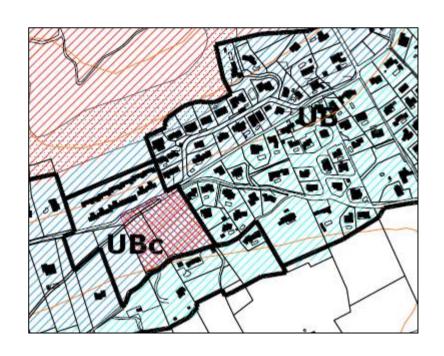
UC - CAMPINGS (ex NB)

UD – COMMERCES La Noblesse (ex NC)

UE - EQUIPEMENTS
(ex ND) parking/cimetière



## Orientation HABITAT ECONOMIE - LES NOUVELLES ZONES U



#### **UBc - ST MARC (ex NB)**

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

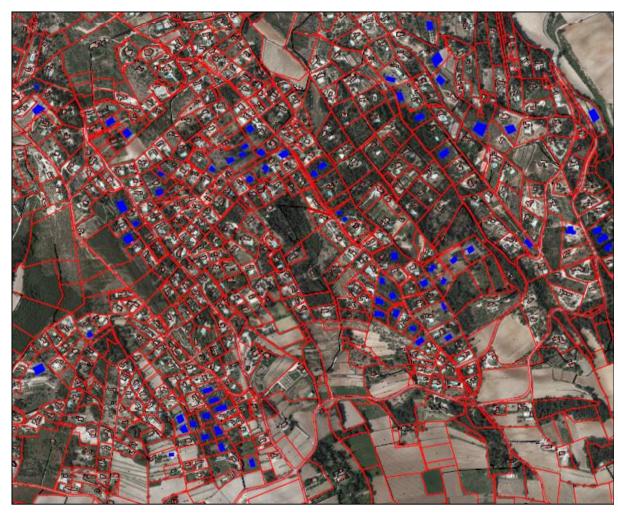


### Orientation HABITAT ECONOMIE - LES NOUVELLES ZONES U

## UM - Urbanisation Maîtrisée (ex I NB et II NB)

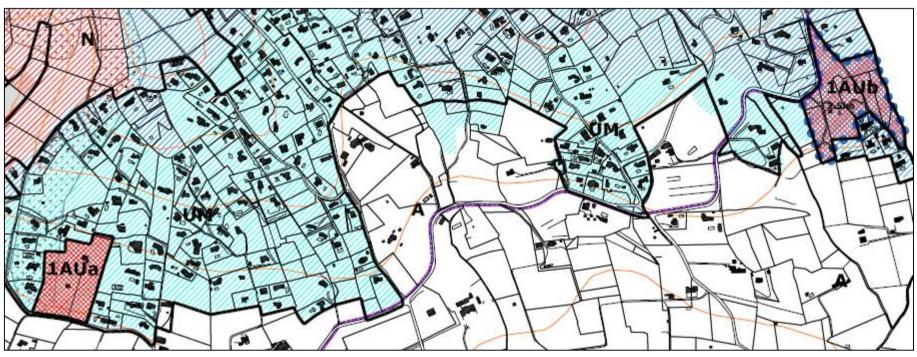
Au sein des zones NB du POS, une étude précise de l'occupation des sols a été réalisée à partir des photos aériennes, des autorisations d'urbanisme récemment délivrées (en bleu sur image) et de visites de terrains qui ont permis de proposer le classement des parties aujourd'hui urbanisées en zone UM – zone d'urbanisation maîtrisée dans laquelle :

- Aucune nouvelle construction de maisons individuelles ne sera autorisée
- ✓ Seule possibilité d'extension du bâti existant limitée à 20m² de SDP ou de 40m² de SDP dans le cas d'un bâti existant inférieur ou égal à 150m² avec une emprise au sol maximum supplémentaire de 50m² dans la limite de 14%/15% du terrain
- ✓ Assainissement autonome existant



## Orientation HABITAT ECONOMIE - LES NOUVELLES ZONES 1AU

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

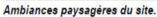




#### 1AUb – LA BARBARIE (ex INB)

- √ 8.7 ha env.
- ✓ Loi Barnier 100m autoroute
- ✓ Opérateur privé
- √ 160 logts activité tertiaire et activité touristique dans existant
- ✓ zone EN2 du PPRIF : pas ERP/HOTEL/PENSION...
- ✓ 50% logt libre/50% LLS
- ✓ Assainissement collectif sur St Cyr et/ou micro-station

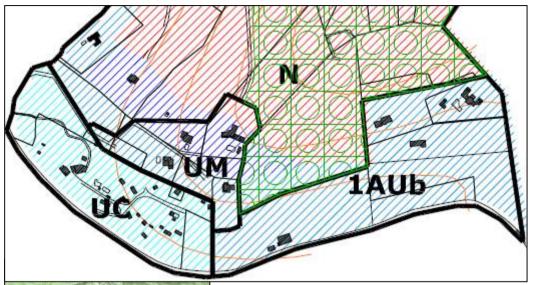






Ambiances paysagères du site.

## Orientation HABITAT ECONOMIE- LES NOUVELLES ZONES 1AU



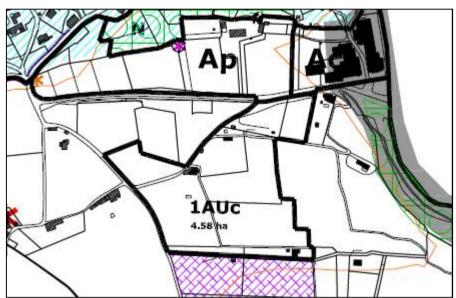
#### 1AUb - COLLE DE REYNE

- ✓ En limite de Bandol/St Cyr 3à4km
- ✓ Surface : 6,5ha
- √ 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 sur RD559





## Orientation HABITAT ECONOMIE- LES NOUVELLES ZONES 1AU

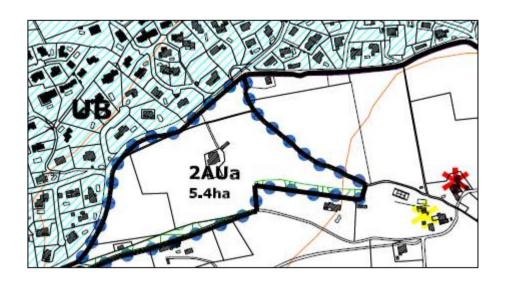


#### 1AUc - LE TOC

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

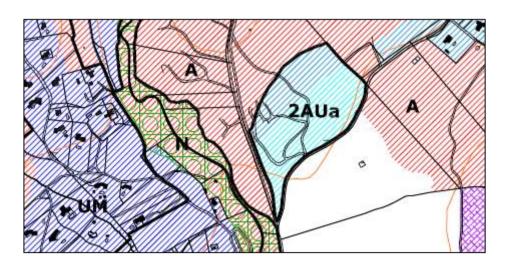


## Orientation HABITAT ECONOMIE- LES NOUVELLES ZONES 2AU



#### 2AUa - SAINT JEAN (ex NC)

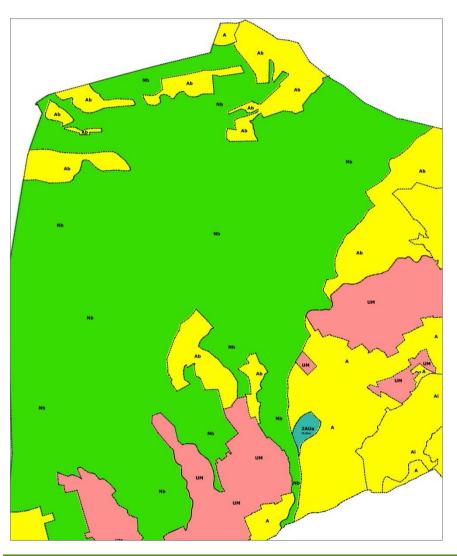
- ✓ Surface 5,4ha
- ✓ Secteur en déprise agricole
- ✓ En continuité de la zone urbaine
- ✓ Raccordement à tous les réseaux publics
- Densité 30 logts/ha
- ✓ 160 logts 50% LLS 50% Accession maitrisée
- ✓ Equipements publics



#### 2AUa - VANNIERES (ex NA)

- ✓ Surface 5,2ha
- ✓ Partie d'une ancienne zone NA du POS
- ✓ Parcelle remblayée partiellement
- ✓ Densité : 10 logts/ha
- √ 50 logts 50% LLS 50% libre ou opération liée à l'oenotourisme
- √ Assainissement par micro-station

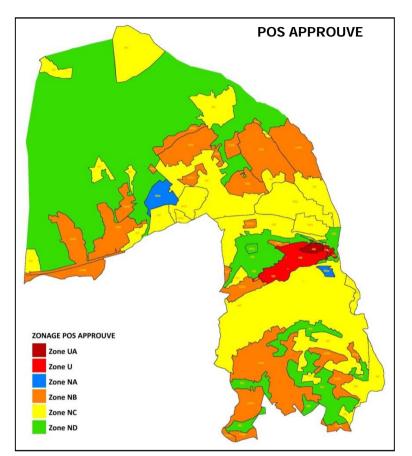
# Orientation QUALITE DU CADRE DE VIE ET DU PATRIMOINE LES NOUVELLES ZONES NATURELLES

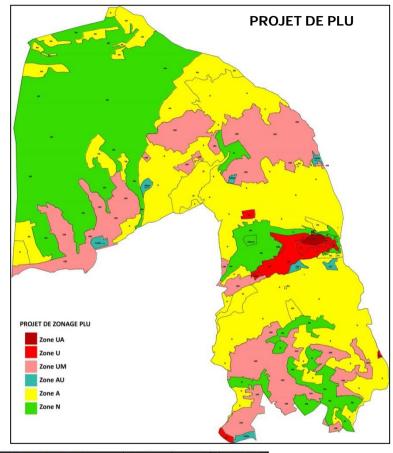


#### TRAME VERTE ET BLEUE

- ➤ N zone Naturelle
- Nb zone de biodiversité 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**





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
			dont UM = 712ha (20%) et UC camping = 9ha			
ZONE URBANISATION FUTURE - NA	37	1%	ZONE URBANISATION FUTURE - AU	36	1%	-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
TOTAL COMMUNE	3742	100%	TOTAL	3742	100%	0
SECTION OF THE SECTIO			6			

## LE LOGEMENT SOCIAL

	<b>JANVIER 2013</b>	<b>JANVIER 2014</b>
Nombre de résidences principales	2360	2382
25% des résidences principales	590	596
Nombre de logements locatifs sociaux LLS	115	115
Objectif de réalisation	475	481
Objectif triennal 2014/2016	119	119

LOGEMENTS EN COURS DE TRAVAUX	23
LA FARIGOULE Rue Aristide Briand	
LOGEMENTS EN COURS D'ETUDES	25
Tricot des Pères/Marx Dormoy/République	
Programme LES DEFENDS	40
LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS A COURT TERME	88
représentant 74% de l'objectif triennal 2014-2016	1110

## LE LOGEMENT SOCIAL

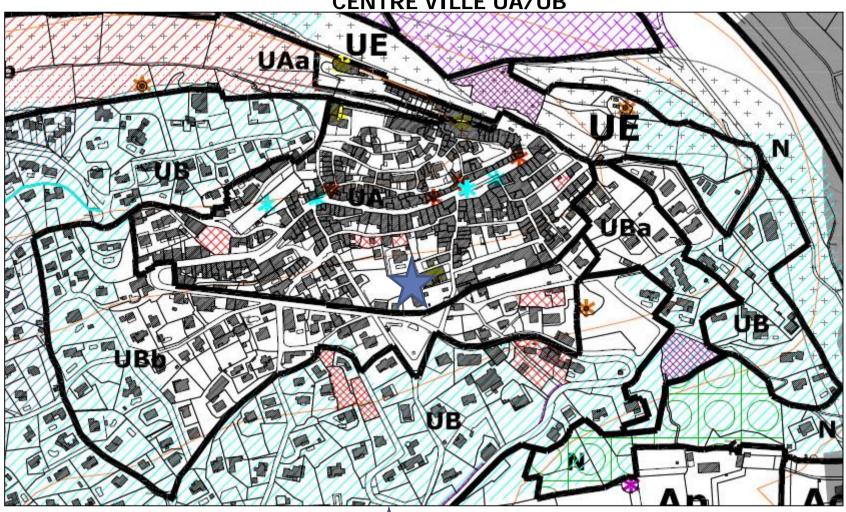
- Depuis la déclaration Carence de la Commune et transfert au Préfet – 2011
- Signature de la Convention Mairie/EPF 17 DECEMBRE 2013
- Nb de DIA de 08/2011 à 2015 : 142
- > Une seule acquisition amiable
- > En 2015 : DIA examinées par EPF : 8
- Aucune acquisition

En 2015 - Les principaux dossiers sans suite

- S.Terrain 2335m² 2appartements 172m² 525K€
- S.Terrain 2885m² 1 maison 230m² 825K€
- S.Terrain 2015m<sup>2</sup> 1 maison 450K€
- S.Terrain 1 155m² 1 maison 165m² 685K€

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

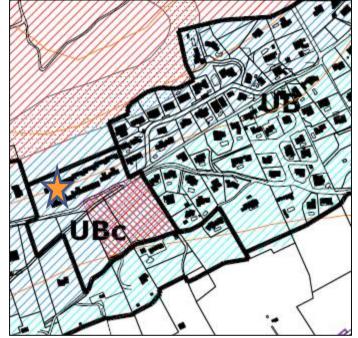
**CENTRE VILLE UA/UB** 

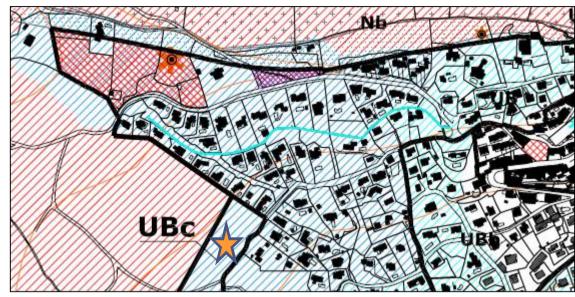


23 logements en cours de réalisation

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

## **AU SUD**





#### SAINT MARC (ex INB)

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



LES BASTIDES DE ST MARC – 30LLS

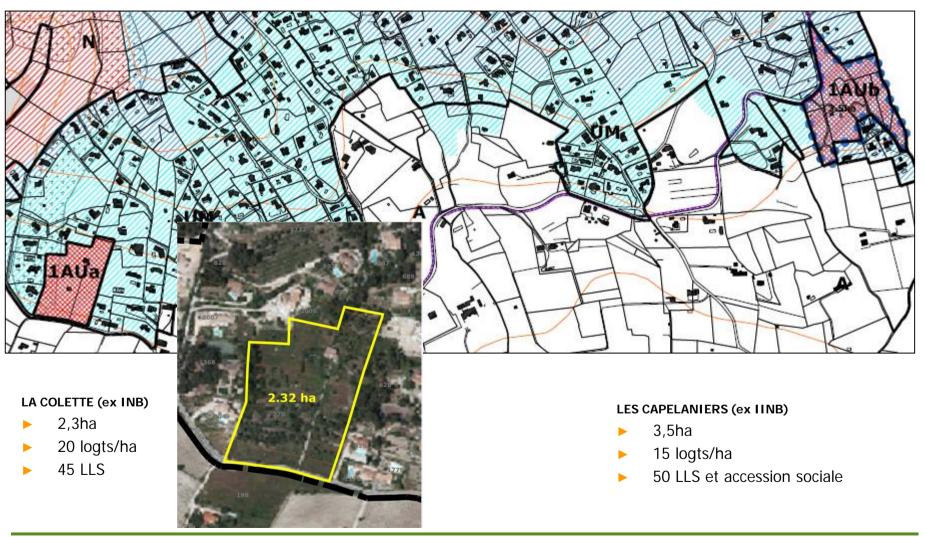
#### LES TROUS (ex INB)

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



LES DEFENDS
PC EN COURS DEPOT 40 LLS

# LES EMPLACEMENTS RESERVES AU NORD



## 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	1000		481
domando ELO podr 2020			101

## 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
- auxquels s'ajoutent les divisions parcellaires autorisées en 2014/2015 - environ 200 logts
- ✓ Soit une population supplémentaire variant de 1 900 à 2 300 habitants environ, avec une taille moyenne des ménages (2,35 en 2012) en diminution depuis 2007 (2,44)

## MERCI DE VOTRE ATTENTION

