



Commune de La Cadière d'Azur

PLAN LOCAL D'URBANISME
CONCERTATION PUBLIQUE – MONDE ECONOMIQUE
AGRICULTURE – COMMERCE – SERVICES - ARTISANAT
28 JUIN 2016



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



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

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^{er} Janvier 2012 - **5 572** au 1^{er} janvier 2016

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

Economie principalement agricole – prédominance de la viticulture – AOC Bandol/Côtes 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 COMMERCIAL – TOURISTIQUE ET ARTISANAL

Une activité commerciale de détail de plus en plus développée vers le tourisme

Le petit commerce de détail – alimentation, vêtements, équipement de la personne, de la maison... - se maintient

- ✓ malgré la concurrence et de l'omniprésence des grandes enseignes commerciales implantées à proximité (Le Beausset, Bandol, Saint Cyr) ou des agglomérations toulonnaise et marseillaise
- ✓ et l'éloignement entre le village et les zones d'habitat, excentrées au Sud et au Nord de la Commune.

Toutefois, le Village propose divers commerces où sont présentées la variété et la richesse des activités artisanales locales.

Le Quartier de La Noblesse au Sud de la Commune et en continuité du Plan du Castellet, présente quelques commerces et services actuellement situés en zone agricole du POS.

On compte sur l'ensemble **1 alimentation générale, 3 épiceries fines, 3 boulangeries, 1 fleuriste, 8 boutiques de cadeaux, accessoires, habillement, bijoux fantaisie, ...**

Pour illustrer cette attractivité touristique, on peut constater que le commerce de produits à plus forte valeur ajoutée est largement représenté – **brocante/antiquaire, ateliers et galerie d'art, décoration atelier vente de poterie, fabrication de bijoux, atelier de tissage...**; mais il dépend fortement de la fréquentation touristique.

Il en est de même pour les restaurants et bars tabacs principalement le long de la rue principale du village et également à l'extérieur du centre-ancien – **6 restaurants, 1 hôtel restaurant, 2 bars**

Ainsi que par les **activités commerciales développées dans les domaines viticoles et oléicoles** (vins, huile d'olives...) **et la cave coopérative**

Où la vente à la ferme de fromage, vente de légumes ou jardinerie chez le producteur, jardineries, qui participent pleinement au dynamisme économique.

On peut citer également les **structures d'accueil touristique** diversifiées avec une capacité totale d'environ 500 places permettant d'accueillir quasiment 2000 personnes : **1 hôtel – 3 campings dont un à la ferme– 66 locations saisonnières, 25 chambres d'hôtes et 21 gîtes ruraux,**

et qui ont permis en 2015 la perception d'une Taxe de Séjour de 56 000€ environ.

Des manifestations sont organisées dans le village, et participent à l'animation commerciale (marché des vendanges, marché de Noël)

DIAGNOSTIC COMMERCIAL – TOURISTIQUE ET ARTISANAL

Les activités de service sont également bien représentées sur le territoire communal,

(Village – Noblesse ou activités para-médicales à domicile zone NB)

Notamment en terme médical ou para-médical **avec 3 psychologues, 3 cabinets infirmiers, 3 médecins généralistes, 6 osteopathes/kinésithérapeutes, 2 dentistes, 3 orthophonistes,**

Il n'existe pas toutefois de laboratoires d'analyses médicales, mais certains infirmiers font eux-mêmes les prélèvements.

Sept centres de bien-être (coiffure, esthétique, remise en forme, tatouage, énergéticien,..)

Six cabinets d'architecte,

Trois banques et deux agences immobilières.

De la même façon les activités artisanales sont nombreuses,

107 entreprises liées au bâtiment, dont 9 d'aménagement paysager

7 garages automobiles, motos, cycles ou matériel agricole

Une cinquantaine d'entreprises diverses et de l'artisanat d'art (forge, tapissier, ferronnerie, galerie de peinture...)

Tous ces artisans ont été interrogés en 2015 à partir d'un listing de la Chambre des Métiers, pour étudier l'opportunité de réserver un secteur dédié à l'activité artisanale, et connaître les besoins réels en termes de locaux ou de surfaces de terrain pour pérenniser leur activité.

Sur les 166 courriers adressés aux artisans implantés sur la Commune, 24 réponses ont été adressées **dont 6 demandes de terrains ou locaux**, ce qui représente **un besoin total de 5 à 6000m²** de foncier.

Donc très en dessous de ce qui aurait pu être prévu dans la zone d'activités initialement envisagée au TOC.

Un patrimoine écologique naturel avec

- ✓ plusieurs ZNIEFF - 6 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Faunistique
- ✓ Le projet de Parc Naturel Régional de la Sainte Baume
- ✓ Un cours d'eau principal en limite Est : Le Grand Vallat
- ✓ Plusieurs petits ruisseaux dans les collines Nord
- ✓ Des inventaires faunistiques et floristiques réalisées sur toutes les zones à ouvrir à l'urbanisation ou à l'agriculture : une seule espèce protégée identifiée : liseron duveteux



La Trame Verte et Bleue : Outil de protection de la biodiversité

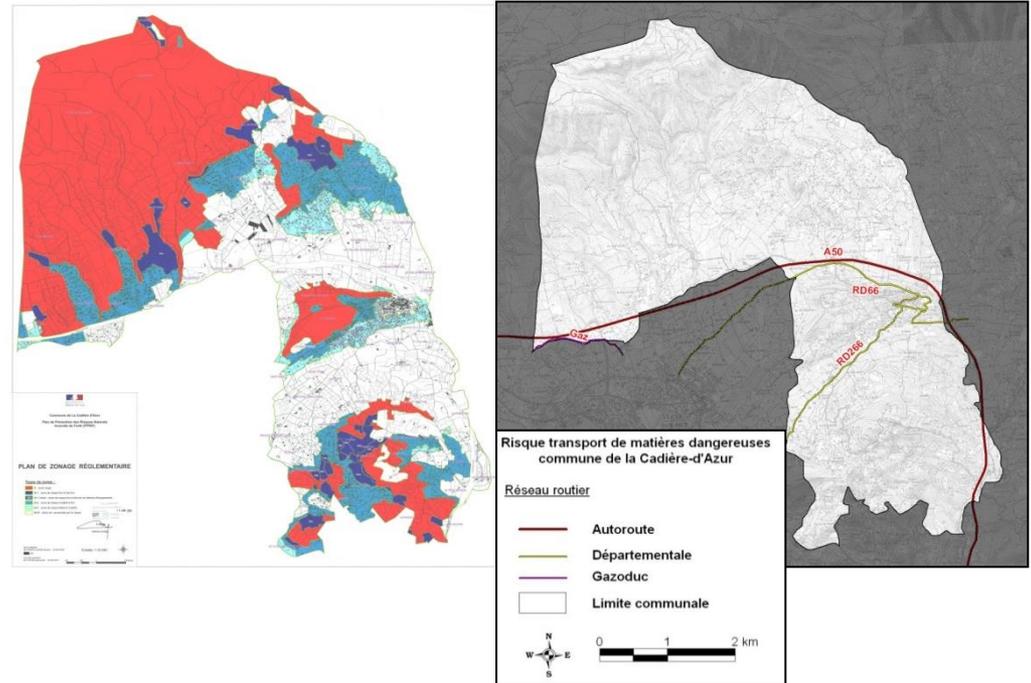
La préservation de la biodiversité et la remise en bon état des continuités écologiques sont inscrits dans le Code de l'Urbanisme, parmi les objectifs du futur PLU.

Les milieux naturels constituent des réservoirs de biodiversité animales et végétales

Ces réservoirs sont reliés par des corridors écologiques : haies, boisement, cours d'eau et berges, qui permettent aux espèces de se déplacer.

La commune est soumise à plusieurs risques et nuisances : incendie feux de forêt, inondation PPRI du Grand Vallat et Atlas des zones inondables, transports de marchandises, mouvement de terrains, mines lignites

Nuisances sonores : autoroute, routes départementales



Et des atouts environnementaux à préserver : cours d'eau et ripisylves, espaces de garrigues des collines du Nord et boisement – forêt communale et les espaces agricoles

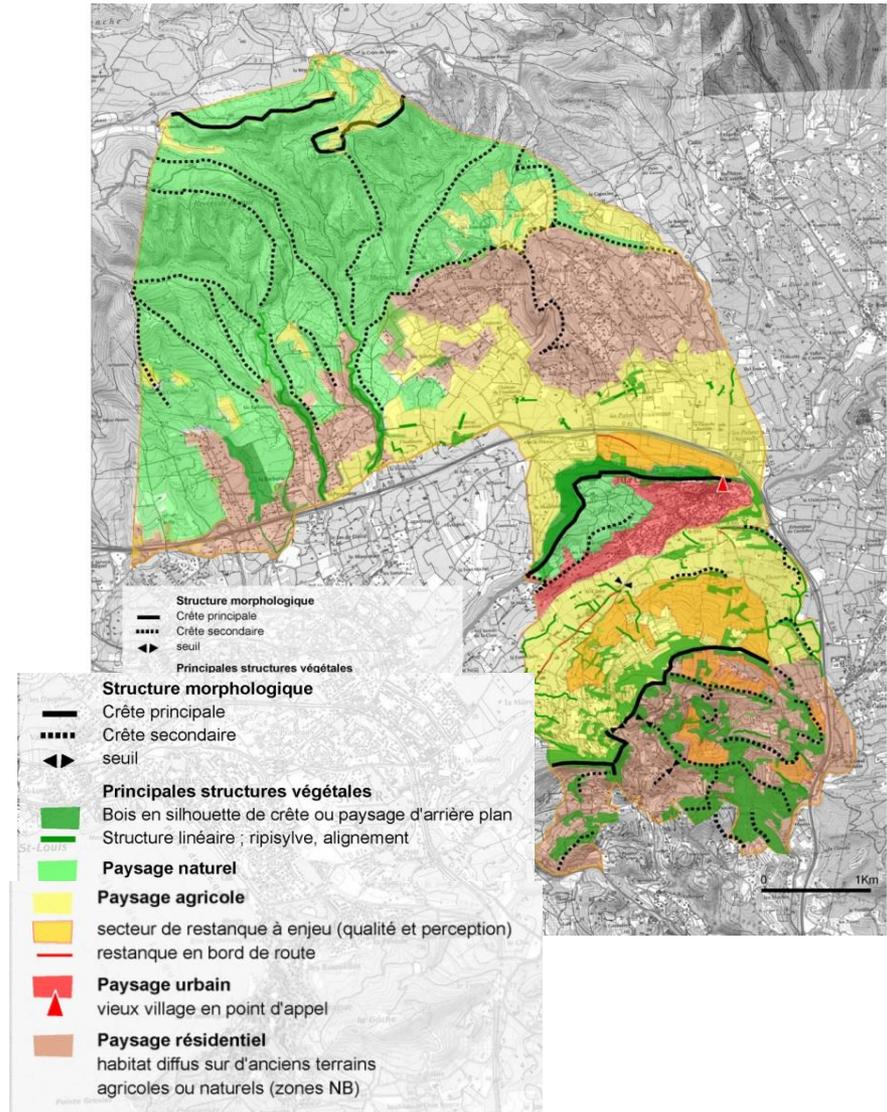
DIAGNOSTIC PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI

Située entre le littoral et les contreforts de la Sainte Baume, la Commune présente 3 reliefs structurants (Nord-Centre-Sud), qui doublés de motifs paysagers spécifiques (garrigue, pinède, vignoble, maraîchage, quartier pavillonnaire, village ancien) ,permettent de caractériser 6 unités paysagères, c'est-à-dire 6 espaces homogènes en termes de composition, structure paysagère, organisation, ambiance, relation visuelle, évolution et enjeux.



Cette analyse a permis de définir des objectifs de la qualité paysagère :

- ✓ Préserver l'identité du village perché et de ses abords
- ✓ Protéger les restanques, l'activité agricole et les boisements
- ✓ Stopper le développement d'habitat diffus dans les collines
- ✓ Valoriser les entrées de ville en préservant alignements d'oliviers, murets de pierre, oratoires
- ✓ Améliorer l'accompagnement paysager des défrichements agricoles en pied de versant Nord
- ✓ Confirmer la vocation agricole – paysages viticoles de la Plaine des Paluns, du Vallon de St Côme, et des collines Sud, et le maraîchage à proximité de St Côme



DIAGNOSTIC PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI

Deux inscriptions monument historique existantes



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



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

Bâti vernaculaire et religieux témoin d'une âme provençale



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



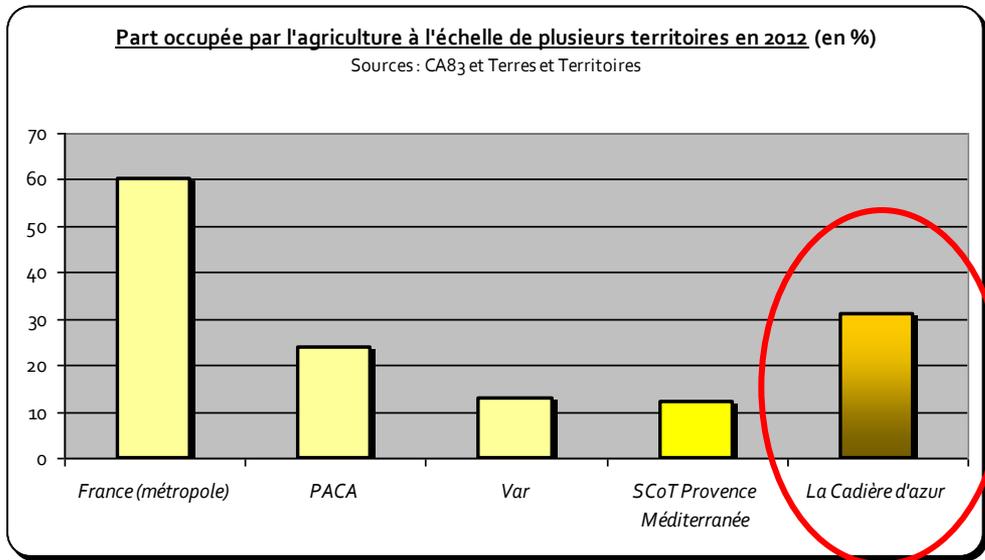
Le patrimoine inventorié est pris en compte dans le projet de PLU

DIAGNOSTIC AGRICOLE

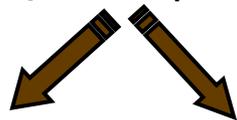


UNE COMMUNE ENCORE TRÈS AGRICOLE...MALGRÉ UNE PRESSION FONCIÈRE EXACÉRBERÉE !

- ❖ 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)

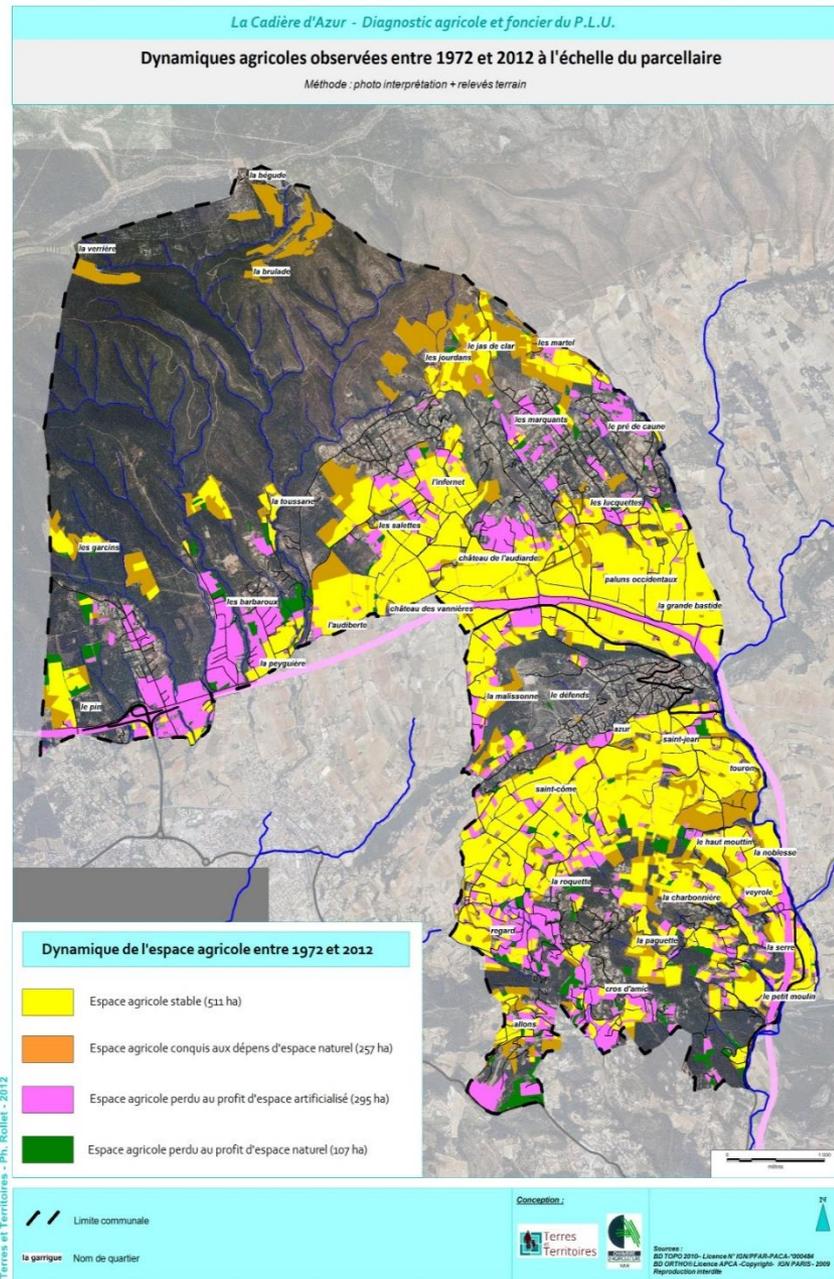


Artificialisation des espaces agricoles + déprise très localisée

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

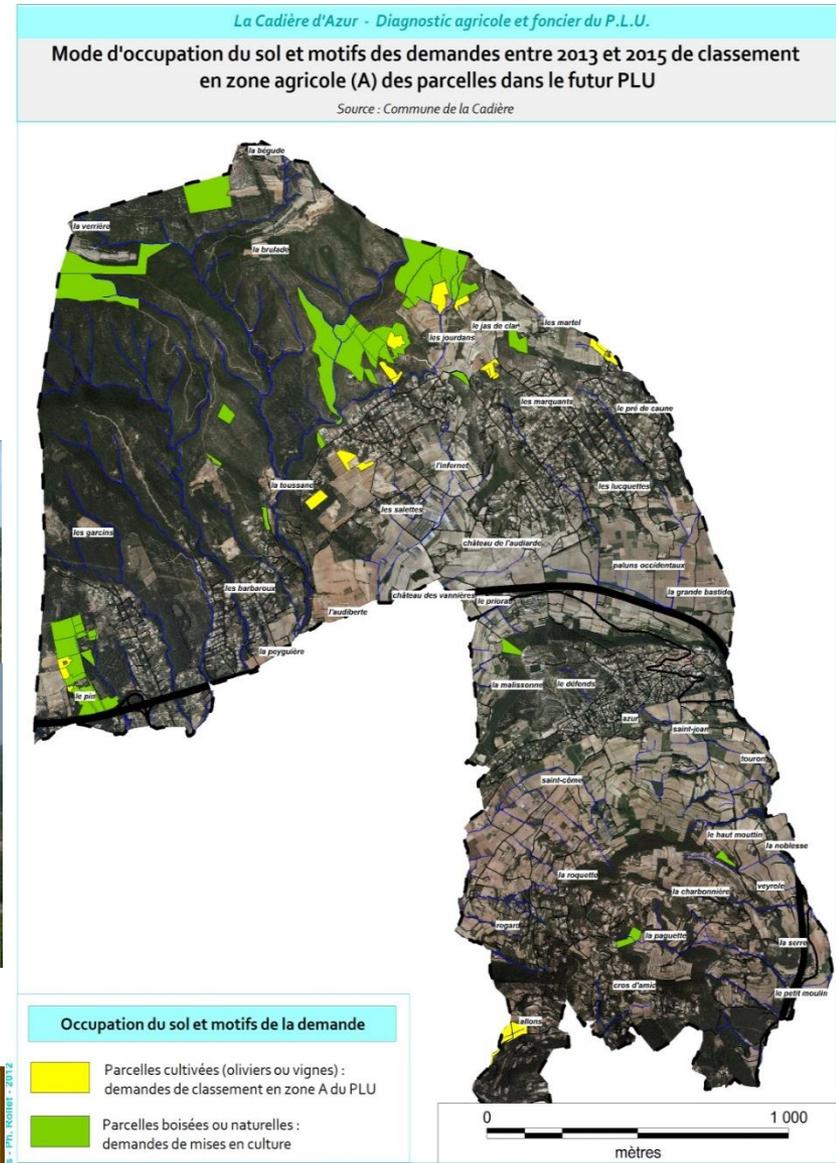
Une véritable dynamique agricole à la Cadière justifiée par plusieurs projets économiques individuels de (re)mise en culture des parcelles occupées par le milieu semi naturel

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

Gains potentiels de plus de 200 ha pour répondre aux demandes des agriculteurs principalement dans la moitié nord



Enjeu : 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,...)

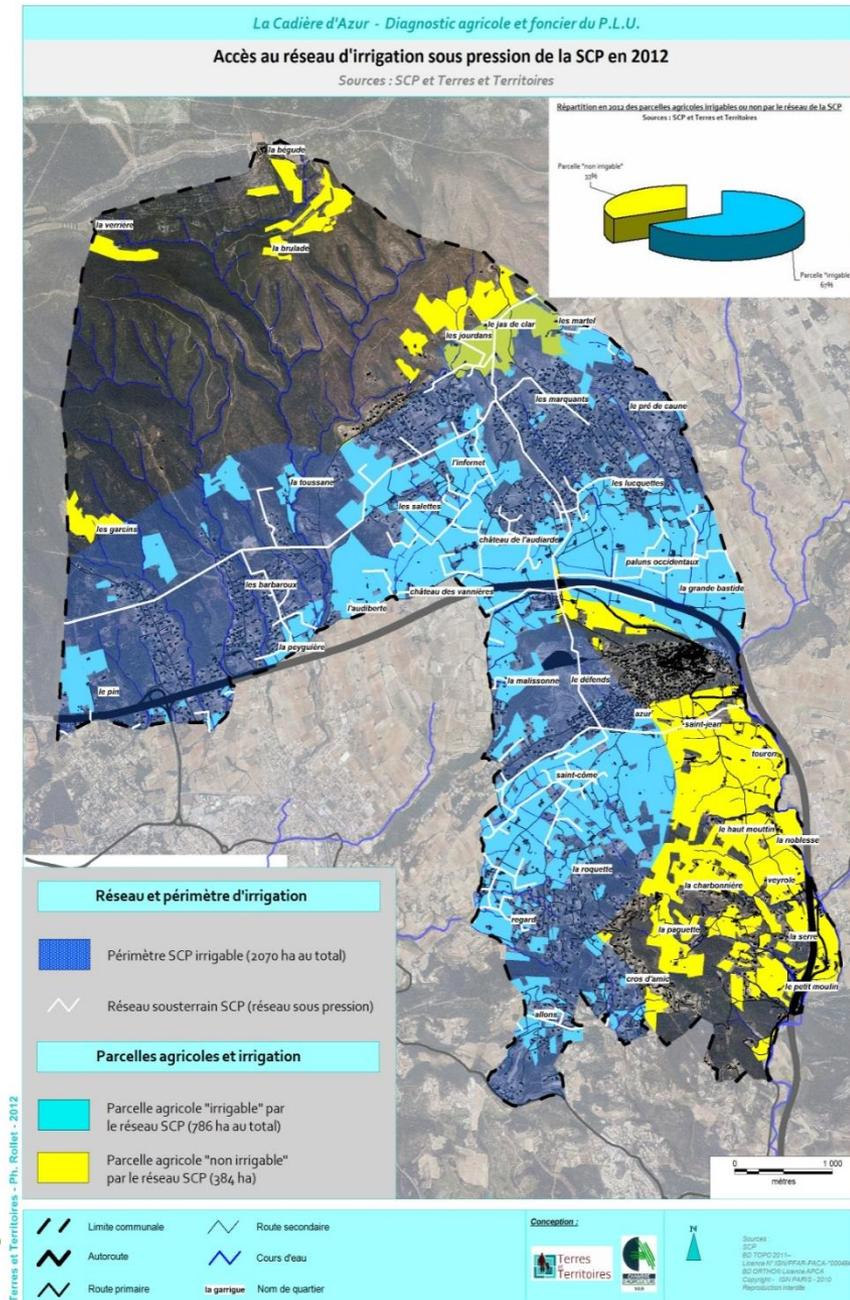


UN TERRITOIRE IRRIGABLE ET SÉCURISÉ

- ❖ 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) ; réseau d'irrigation dense et maillé du Canal de Provence permettant l'accès à l'eau sous pression et de manière sécurisé tout au long de l'année

EAU = paramètre devenu fondamental pour l'ensemble des productions agricoles méditerranéennes (y compris pour la vigne de cuve) car sécurisation des productions et véritable valeur ajoutée pour le développement et la diversité culturelle

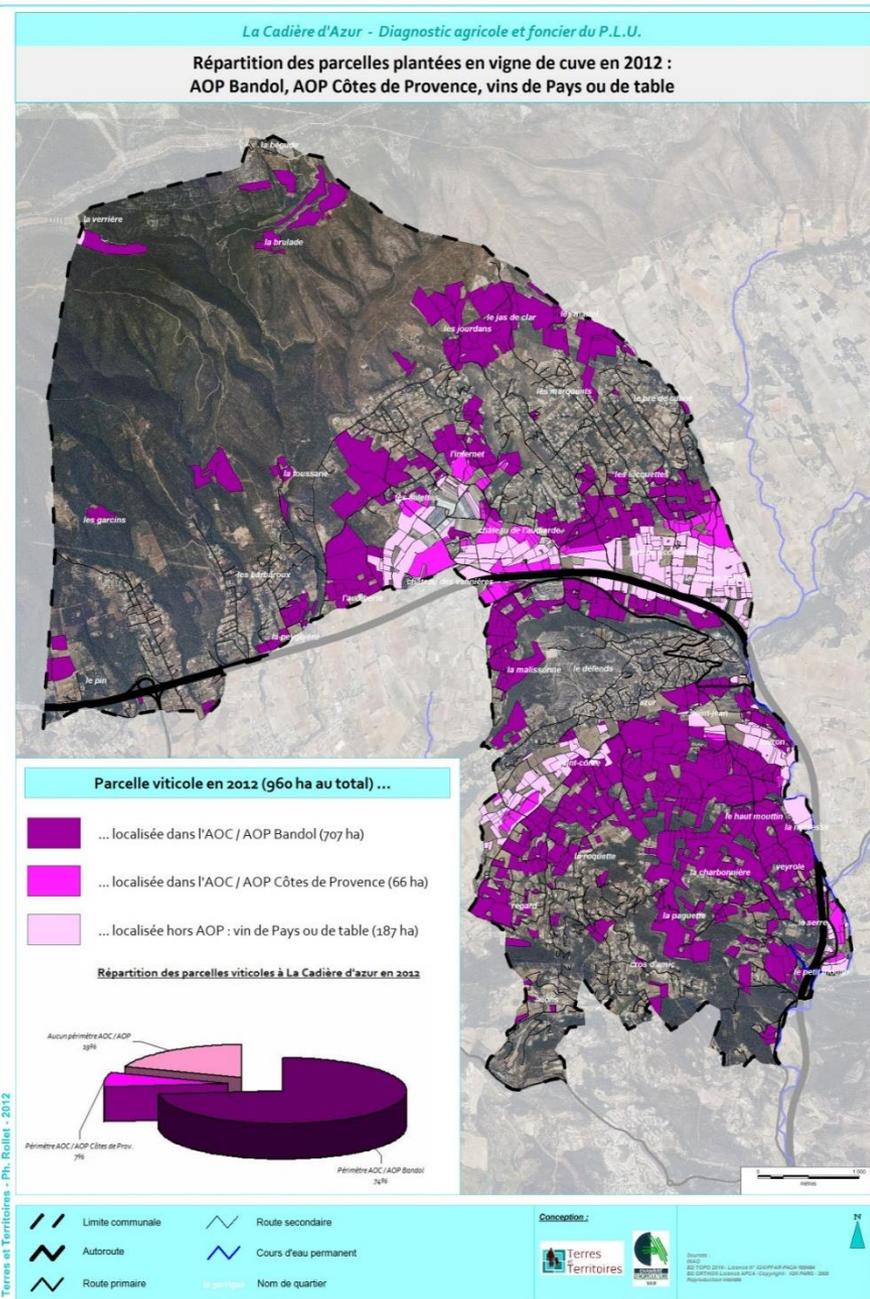
Enjeu : préserver durablement les terres agricoles potentiellement irrigables et ayant fait l'objet d'investissements publics



❖ 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)

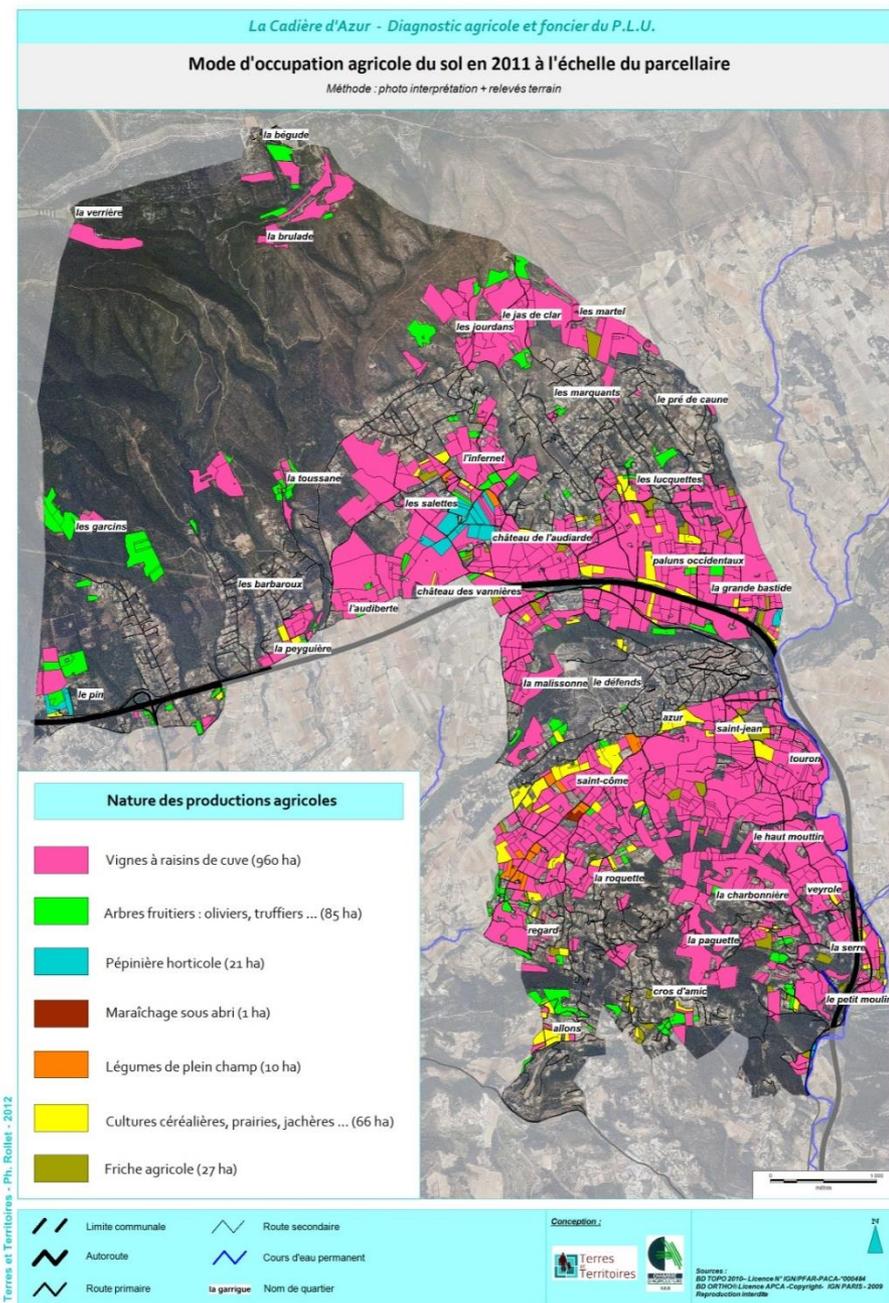
25 % de la superficie communale exploitable et parfaitement adapté sur le plan agro pédologiques aux cultures à hauts rendements : fruits, légumes, céréales,...

- ❖ 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 culturelle dans les plaines

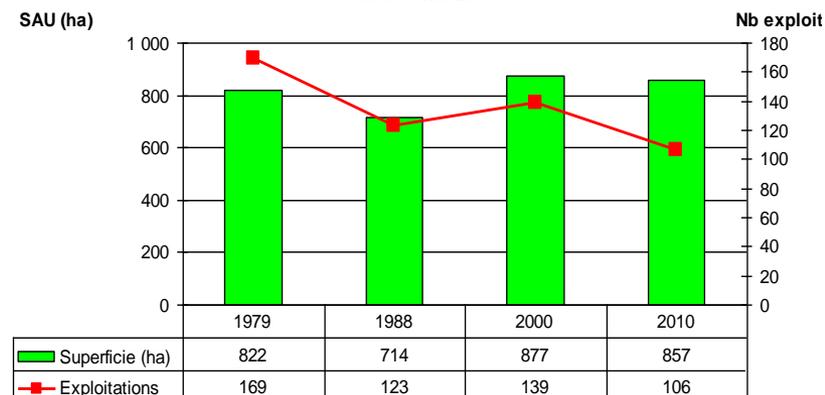


L'ACTIVITÉ AGRICOLE À LA CADIÈRE D'AZUR : UN VÉRITABLE MOTEUR DE L'ÉCONOMIE LOCALE

- ❖ 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

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

Source : RGA 2010



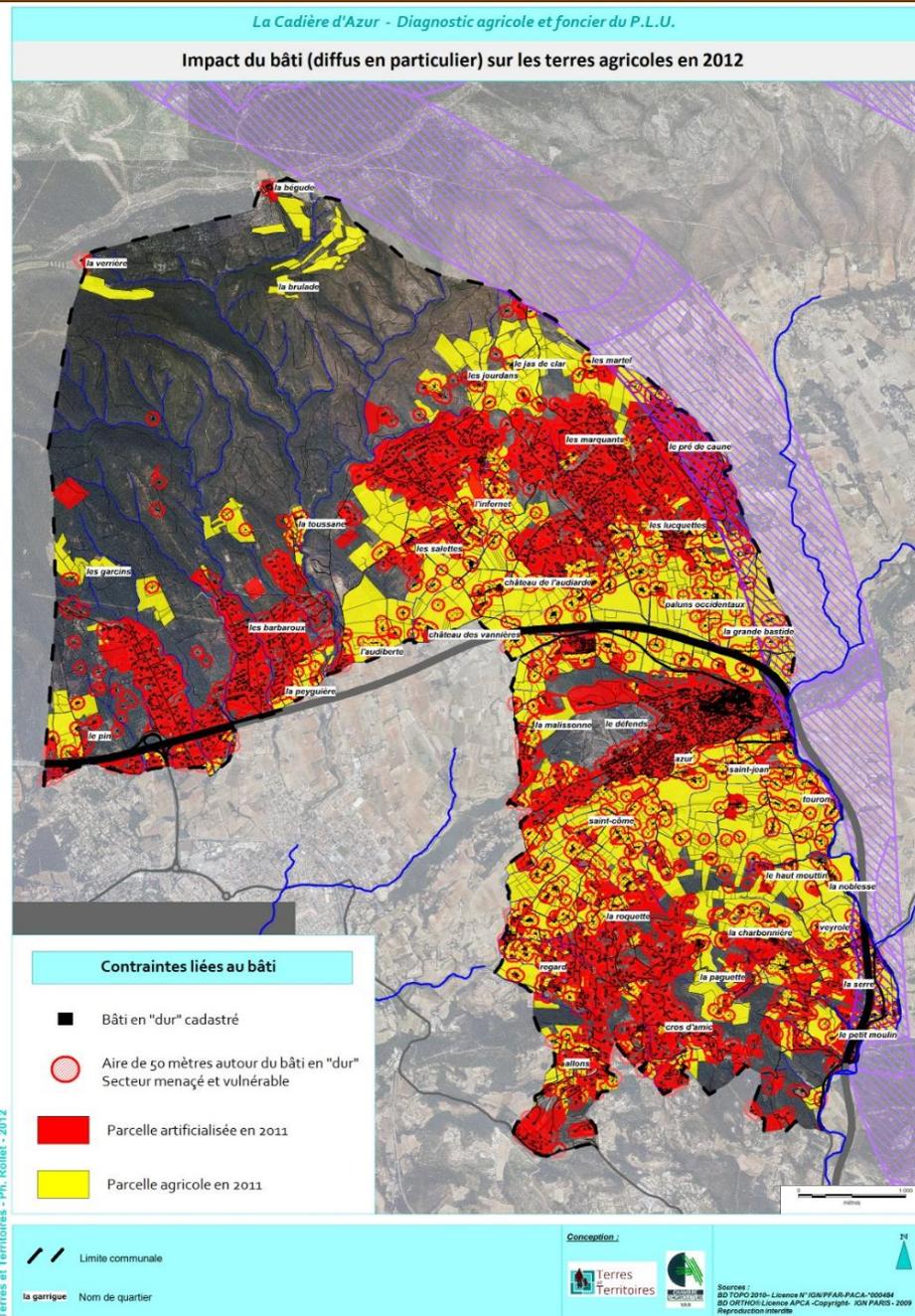
Enjeu : maintenir l'activité socio-économique induite par l'agriculture locale

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

- ❖ Un territoire agricole mité et fragmenté par de nombreuses constructions (contexte aggro 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,...)

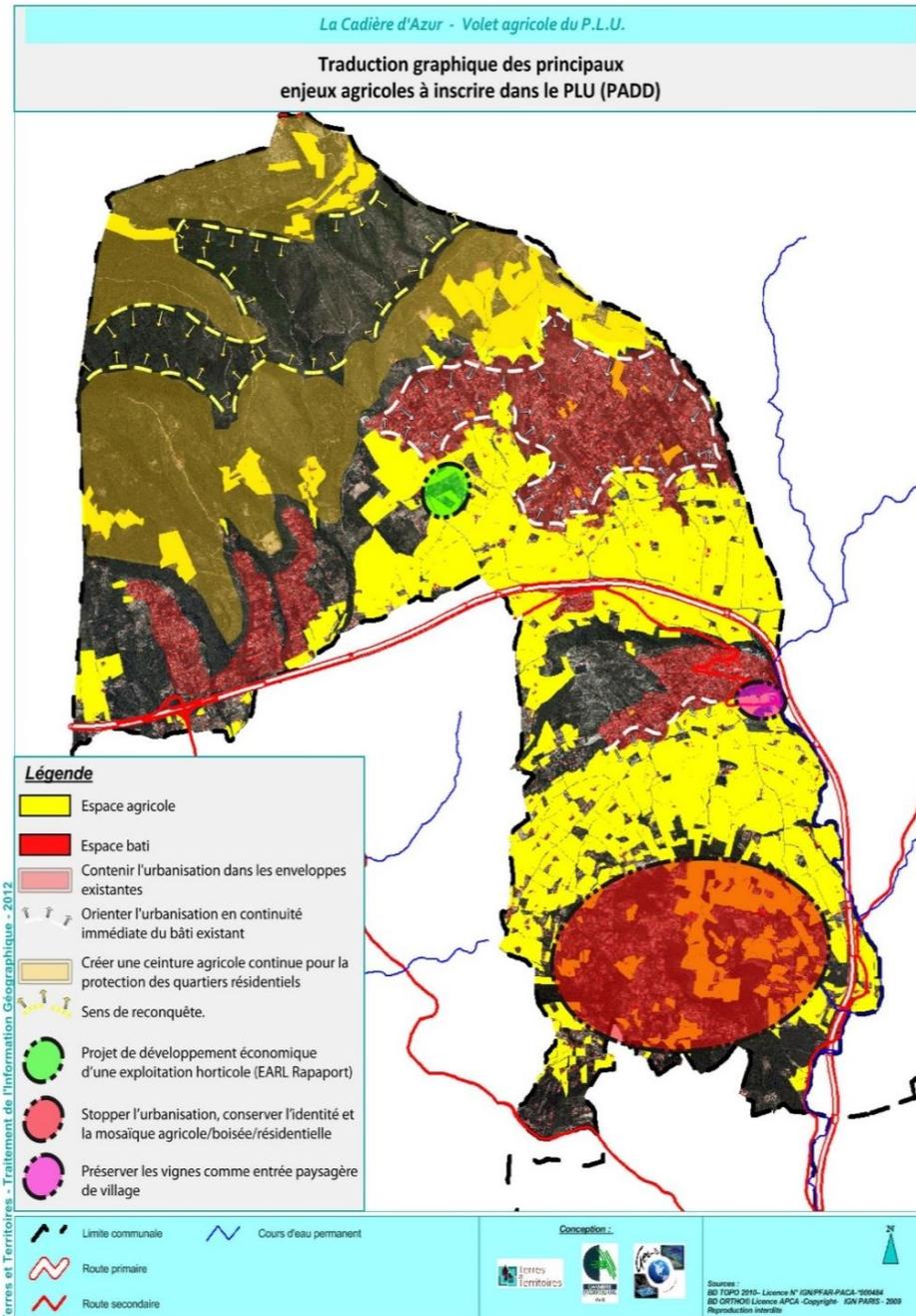
Enjeux : définir et affirmer des limites d'urbanisation franches et durables



LES PRINCIPAUX ENJEUX ET ORIENTATIONS AGRICOLES À RETENIR

1. Considérer le territoire agricole comme une vaste zone d'activités économiques ayant sa propre logique de fonctionnement
2. Affirmer et reconnaître le rôle multi fonctionnel de l'agriculture locale
3. Protéger durablement les sièges et les terres des exploitations en activité
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

Accroître le potentiel de production par la conquête de nouvelles surfaces cultivables



LES ENJEUX DU FUTUR PLU

- Maîtriser la consommation de l'espace
- Renforcer les secteurs économiques dominants – tourisme, commerces, services et activités notamment 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

ORIENTATION 1. RENFORCER L'ECONOMIE AGRICOLE

**ORIENTATION 2. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT
COMMUNAL**

**ORIENTATION 3. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL
EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE
PATRIMOINE**

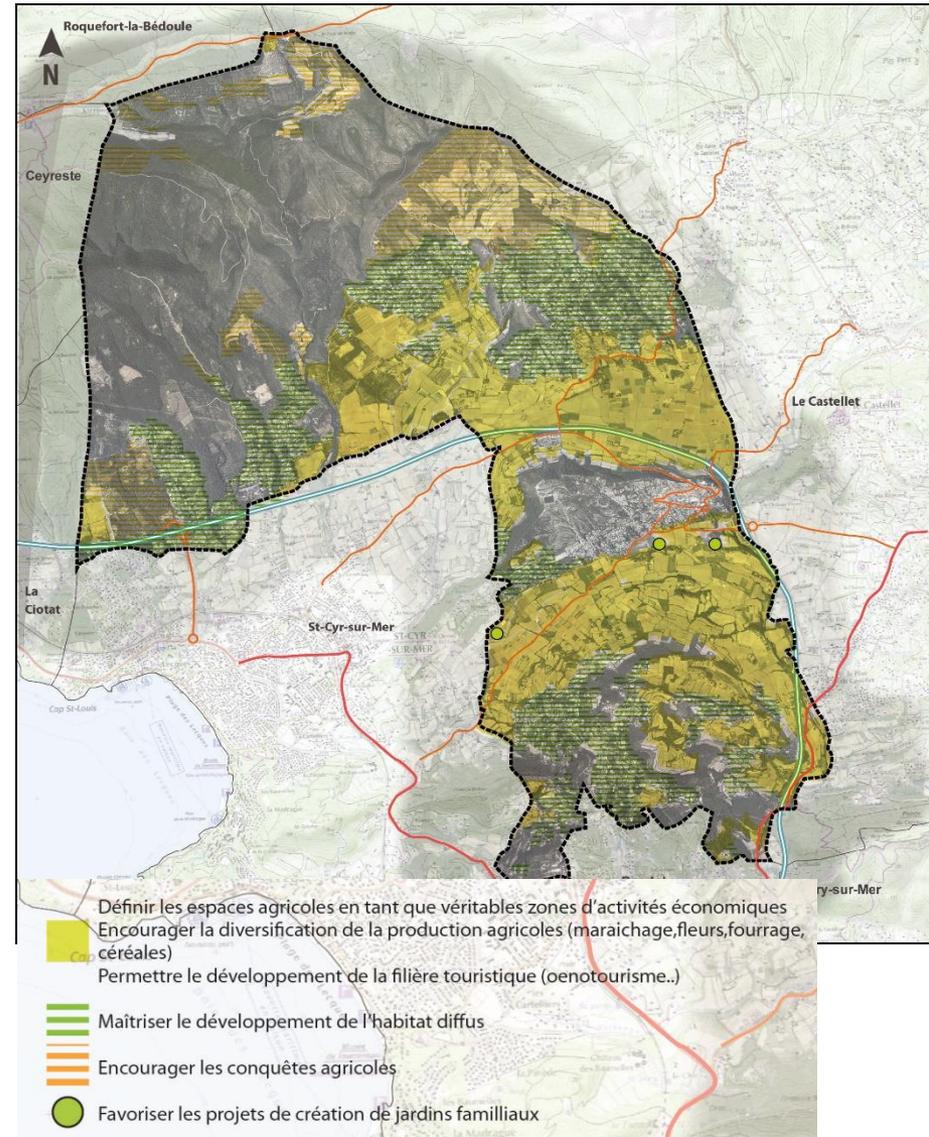
ORIENTATION 1. RENFORCER L'ECONOMIE AGRICOLE

OBJECTIF

Protéger les exploitations agricoles aujourd'hui pour assurer une sécurité alimentaire à long terme, garantir un avenir économique pour les générations futures et préserver les paysages ruraux de grande qualité.

MOYENS

- Définir les espaces agricoles en tant que véritables zones d'activités économiques
- Accompagner le développement économique des exploitations viticoles et oléicoles par la recherche de nouvelles terres exploitables
- Inciter au développement de productions alimentaires autres que viticoles et encourager la diversification d'autres filières végétales (maraîchage, arboriculture...) dans les plaines et développer l'activité sylvo-pastorale sur la partie boisée
- Permettre le développement de la filière touristique (oenotourisme, agritourisme)
- Favoriser la création de jardins familiaux



ORIENTATION 1. RENFORCER L'ECONOMIE AGRICOLE

LES NOUVELLES ZONES AGRICOLES

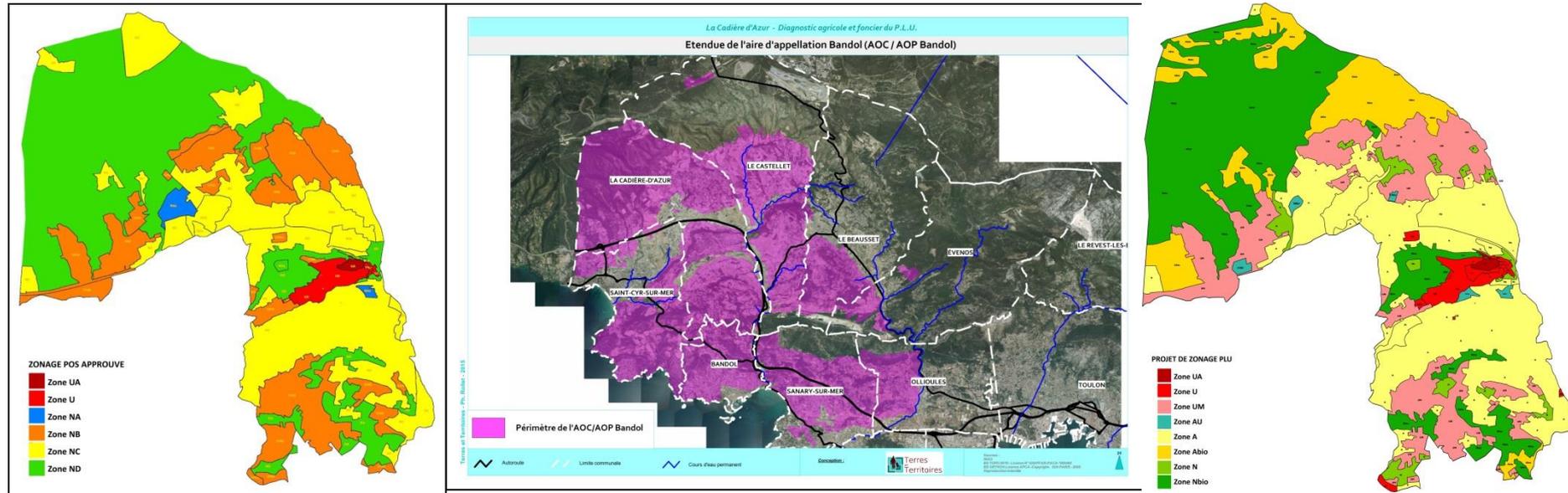
Un classement important de terrains en zone agricole pour répondre dans la majeure partie à la demande de viticulteurs qui envisagent des mises en cultures de leurs terres pour plus de 200ha principalement au Nord de la Commune

Augmentation de la zone agricole du PLU d'environ 370ha dont 20ha environ de régularisation de cultures existantes,

soit une capacité d'augmentation approximative de 350ha

gagnés principalement sur les zones naturelles ND et NB du POS

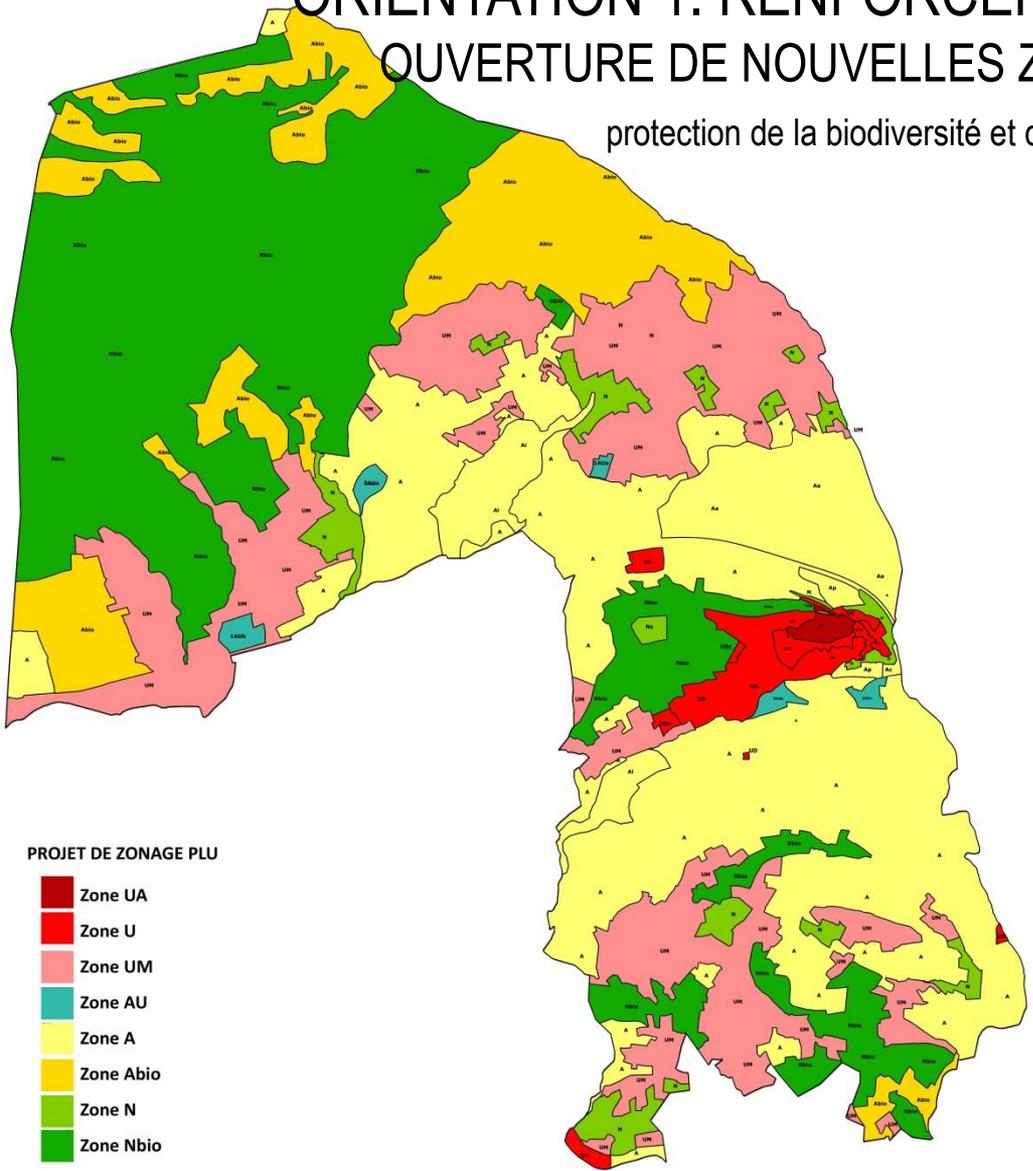
Les études paysagère et environnementale ont confirmé ces possibilités de classement par des analyses spécifiques sur les terrains tenant compte de leur sensibilité et de leur visibilité



ORIENTATION 1. RENFORCER L'ECONOMIE AGRICOLE

OUVERTURE DE NOUVELLES ZONES PROTEGEES – Abio

protection de la biodiversité et des corridors écologiques



- Classement important en zone agricole de biodiversité
- Obligation de demande d'autorisation de défrichement
- ✓ Protection du liseron duveteux



- Aucune construction ou extension nouvelle
- ✓ Principalement en Zone rouge du PPRIF
- ✓ Lorsque des haies seront plantées elles devront être constituées de 3 espèces différentes pour favoriser la biodiversité et tampon par rapport aux zones d'habitat
- ✓ Clôtures 3 fils sur poteaux bois pour libre circulation de la faune

ORIENTATION 1. RENFORCER L'ECONOMIE AGRICOLE

OUVERTURE DE NOUVELLES ZONES AGRICOLES – LES OBLIGATIONS

Demande de défrichement obligatoire

- ✓ En deçà de 5 000m² simple demande de défrichement à soumettre à la DDTM83
- ✓ Entre 0,5ha et 25ha, procédure au cas par cas. Solliciter la DREAL PACA pour avis quant à la nécessité ou non d'une étude d'impact ; si réponse négative, il est toutefois préconisé de joindre un petit dossier technique présentant le projet
- ✓ Au-delà de 25ha, étude d'impact obligatoire
- ✓ Taxe de défrichement : 5 000€/hectare

Problématique des traitements phytosanitaires

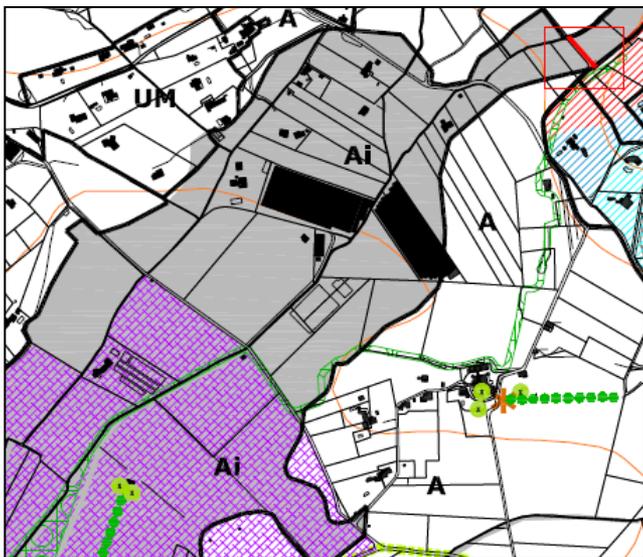
- ✓ Sujet d'actualité à l'interface des espaces agricoles et espaces bâtis
- ✓ Les nouvelles zones agricoles A ou Abio sont en limite de zones déjà urbanisées (ex NB du POS)
- ✓ Prévoir une zone tampon entre la limite cultivée et la limite de la zone urbanisée (la distance sera définie dans le règlement du futur PLU)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE

- ✓ Rappel que certaines exploitations agricoles sont considérées comme des ICPE

ORIENTATION 1. RENFORCER L'ECONOMIE AGRICOLE

LES ZONES PROTEGEES – Ai - caractère d'inondabilité (AZI et PPRI)



Dans la zone Ai – AZI Atlas des Zones Inondables

Extension bâti agricole, garage, habitation existante seront à priori autorisées, mais en attente validation de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM)

- Maxi 20% de la construction sous conditions :
 - Plancher inférieur à +0,30 du TN
 - Extension dans le sens des écoulements, faisant le moins possible obstacle
 - Fourniture d'un plan topographique signé d'un professionnel (géomètre ou architecte)
 - Affouillement pour piscine autorisé sous réserve de calage au niveau du Terrain Naturel et mise en place d'un balisage

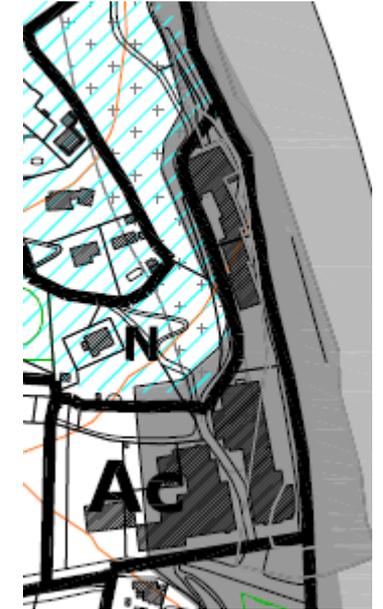


Dans la zone – PPRI du Grand Vallat prescrit Le règlement et le zonage du PPRI définiront les constructions autorisées et les conditions de l'occupation des sols

ORIENTATION 1. RENFORCER L'ECONOMIE AGRICOLE LES ZONES SPECIFIQUES



JARDINS FAMILIAUX



Jardin familiaux Le Beausset

Ac – CAVES COOPERATIVES

- ✓ Possibilité d'extension de l'activité liée aux caves viticoles.

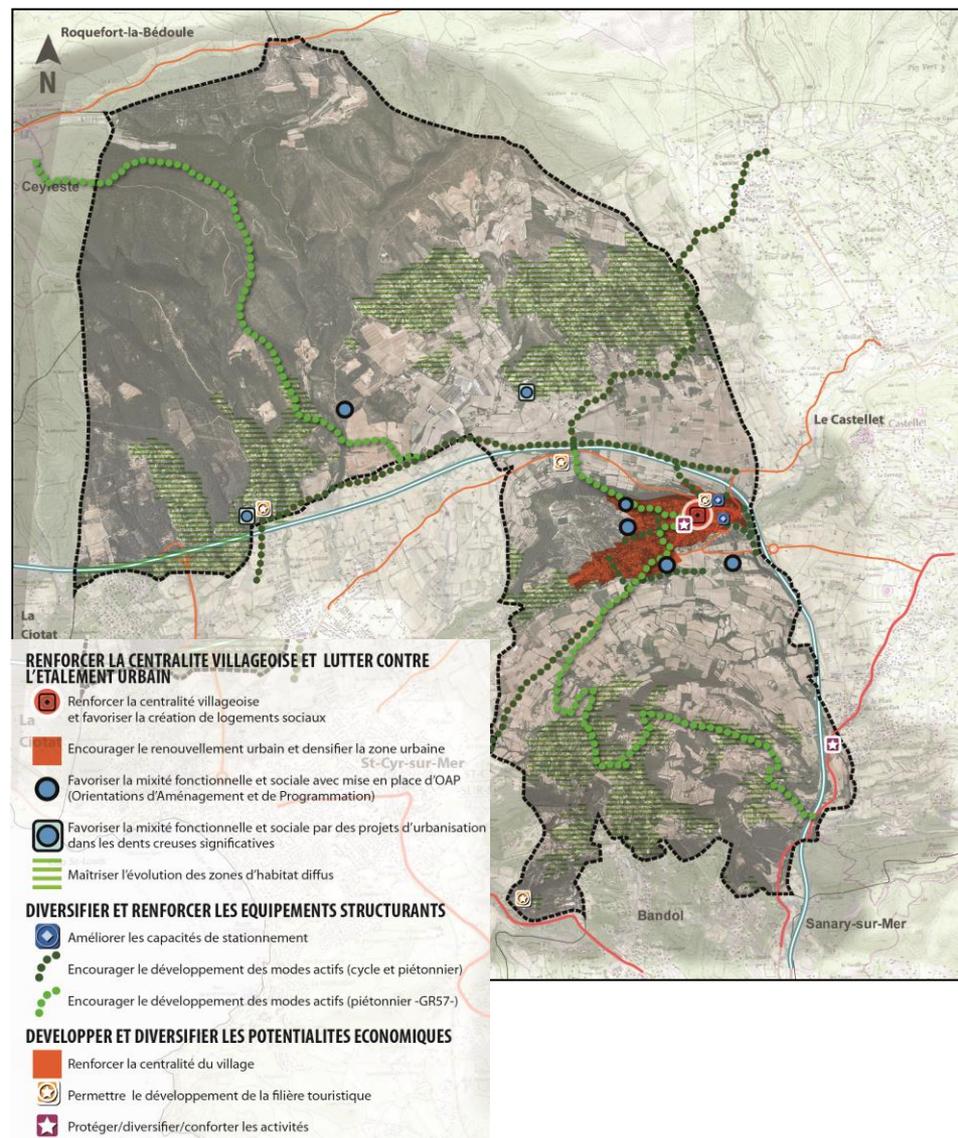
ORIENTATION 2 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

OBJECTIF

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

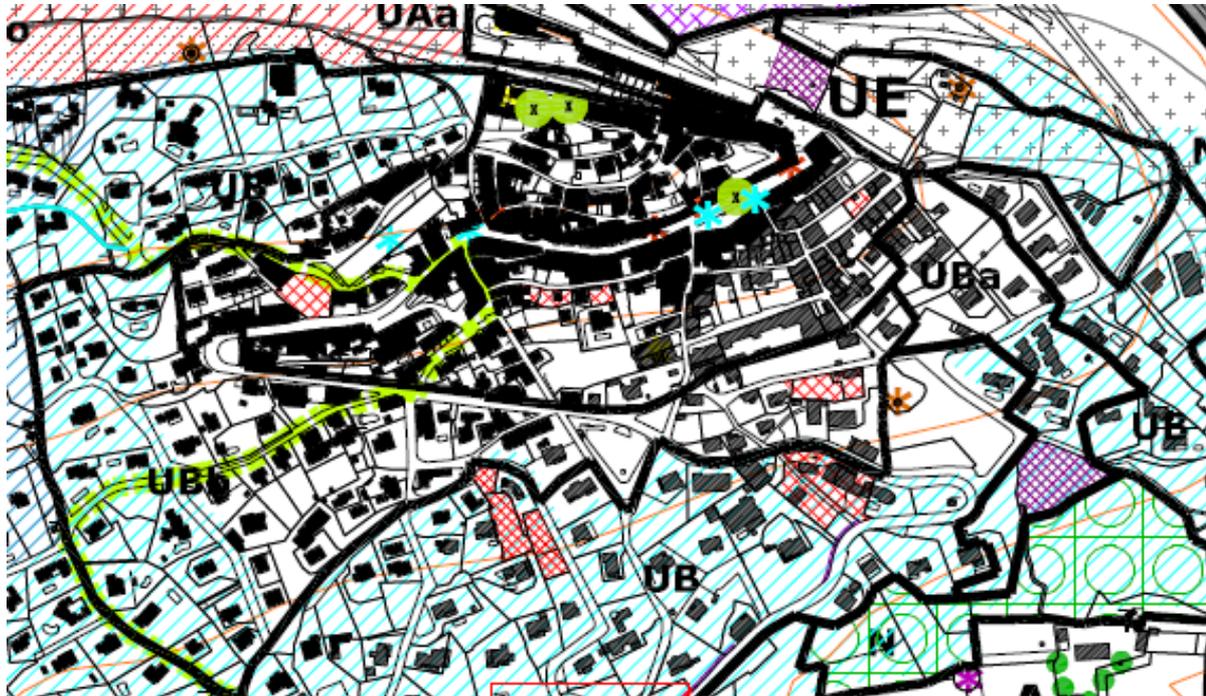
MOYENS

- Renforcer la centralité économique du Village, notamment par le développement de la mixité de l'habitat et des typologies urbaines pour l'accueil de nouvelles populations
- Diversifier et conforter les activités économiques en préservant le commerce en centre-ville et au quartier de La Noblesse en favorisant le développement touristique et agricole
- Développer les équipements structurants autour du village, notamment en terme de capacités de stationnement
- Développer les cheminements piétonniers des différents quartiers vers le village, avec une signalétique touristique spécifique depuis les parcs de stationnement
- Contribuer à l'amélioration de la desserte communale et intercommunale Transports en commun
- Maîtriser l'évolution de l'habitat diffus sur le territoire en stoppant la constructibilité de nouvelles maisons individuelles



ORIENTATION 2- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

LES NOUVELLES ZONES U – UBb – densification autour du village



ER LOGEMENT SOCIAL

ER PARKING

- Secteur de densification potentielle en continuité immédiate du village
- Les règles d'implantation seront quasiment identiques à celles de la zone UA
- Possibilité d'implantation d'activités, commerces, services, artisanat
- Obligation de 50 % minimum de logement locatif social
- Une dizaine d'emplacements réservés au Logement social – 120 logts environ/300 personnes
- Deux Emplacements Réservés (ER) pour création de parking en périphérie immédiate du village
- Avenue principale Marx Dormoy : interdiction de changement de destination des commerces existants en rez de chaussée pour pérenniser l'activité commerciale (pas de possibilité de création de logements)

ORIENTATION 2- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

LES EMPLACEMENTS RESERVES - STATIONNEMENT - CENTRE

Bilan des places de stationnement dans le village – zone UA

- ✓ 505 places publiques aménagées dans différents parkings
- ✓ dont 23 places dans le nouveau parking des Baumes

- ✓ 83 places aménagées sur les voiries
- ✓ Soit un total de 588 places gratuites et sans limitation de durée
- ✓ Auxquelles s'ajoutent 145 places « sauvages » constatées sur le domaine public

- ✓ Les besoins recensés pour les logements et commerces/activités de la zone UA, sont évalués à 480 emplacements environ.

- ✓ Création d'emplacements réservés dans les zone UB et UBb périphériques au village



PARKING FONT D'ABEILLE



PARKING CHEMIN DES BAUMES
– 23 places

ORIENTATION 2- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Des actions qui n'ont pas de lien direct avec le PLU et ne nécessitent pas de zonage spécifique, mais qui participent à l'amélioration de la qualité de vie et à l'embellissement du centre ancien

- ✓ Définition d'un périmètre de protection du patrimoine bâti et non bâti du centre ancien. Délibération du CM du 7 Mars 2013 (interdiction de solaire, photovoltaïque, isolation extérieure, pompe à chaleur non intégrée.)
- ✓ « Village de caractère » : Mise en œuvre de la Charte des Devantures Commerciales sur les zones UA/UB (CAUE mars 2011) Objectif : nouvelle image pour renforcer attractivité et contribuer au développement économique du village
 - *mise en valeur du patrimoine, des matériaux traditionnels, contrôle des enseignes, une valorisation de la circulation piétonne, ...*
 - *Traitement urbain de la voirie et des espaces public*
- ✓ Travaux de mise en accessibilité – actions prévues dans le Plan d'Accessibilité de Voirie et des Espaces publics (PAVE)
- ✓ Etude pour la mise en place du WIFI sur la partie centrale

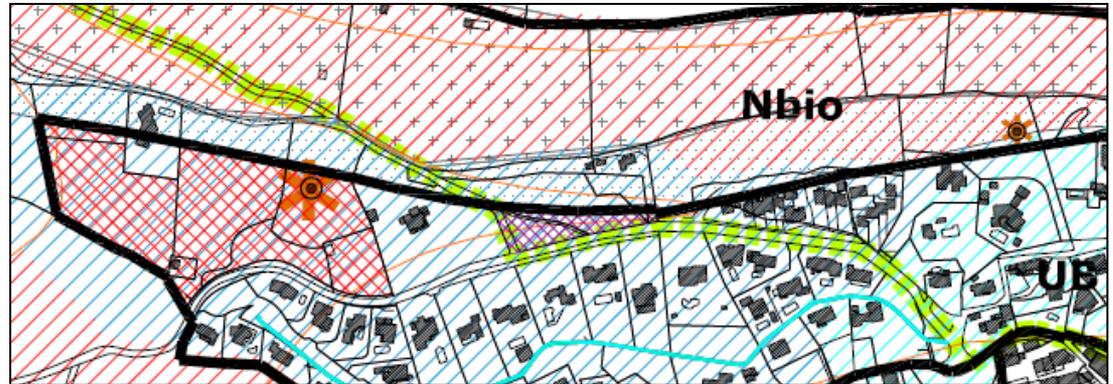


ORIENTATION 2- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

LES EMPLACEMENTS RESERVES – Logement social - SUD

UB - LES TROUS (ex NB)

- ✓ Zone de mixité sociale
- ✓ Continuité du village
- ✓ Emplacement réservé – 2ha
- ✓ Densité 20/25 Logts/ha
- ✓ 40/50 logts environ
- ✓ 50% mini Logement social



SAINT MARC (ex INB)

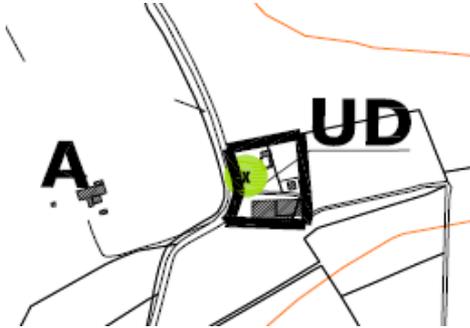
- ✓ 1,7 ha
- ✓ Une cinquantaine de logements sociaux et accession sociale



 LES BASTIDES DE ST MARC – 30LLS

ORIENTATION 2- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

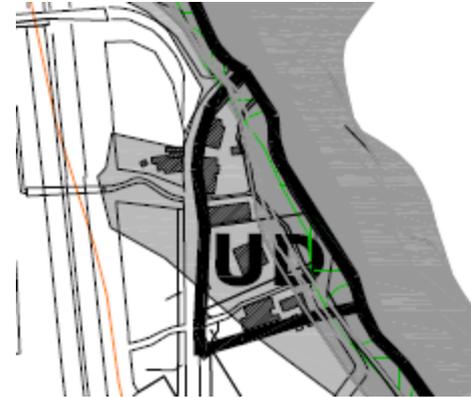
LES NOUVELLES ZONES U – UC camping – UD activités



Zone UD– ferronnerie existante

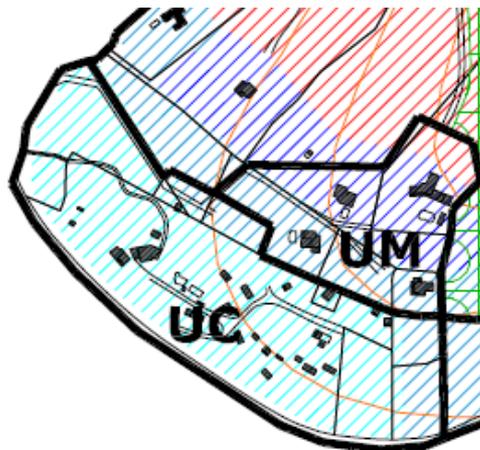
Secteur de Taille et de Capacité Limitée

- ✓ Extension envisagée
- ✓ Bâti existant 500m²env.



**UD – COMMERCE SERVICES
ACTIVITES**

Secteur La Noblesse (ex NC)

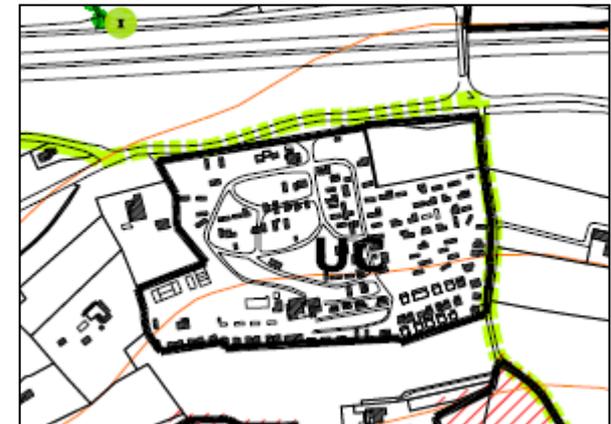


DOMAINE DE LA MALISSONNE 4* (ex NB)

- Au Nord du Village
- 208 Emplacements
- 800 Personnes

CAMPING SAINTE THERESE 3* (ex NB)

- Au Sud en limite Bandol/St Cyr
- 124 Emplacements
- 400 Personnes
- Réaménagement confort



ORIENTATION 2- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

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 :

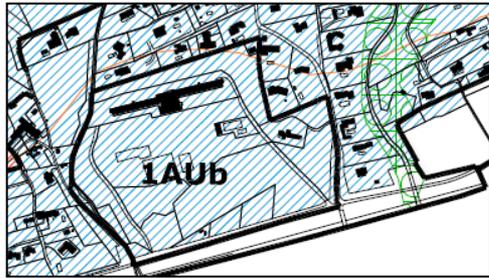
- ✓ Aucune nouvelle construction de maisons individuelles ne sera autorisée
- ✓ Sur propriété déjà bâtie - possibilité de création de Surface de Plancher limitée à 20m² de SDP – ou de 40m² de SDP dans le cas d'un bâti existant inférieur ou égal à 150m² SDP - avec une emprise au sol maximum supplémentaire de 50m² dans la limite de 15% du terrain
- ✓ Assainissement autonome existant



ORIENTATION 2- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

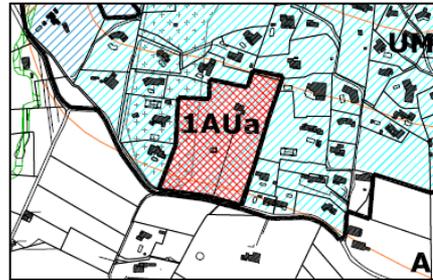
LES NOUVELLES ZONES 1AU – à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble

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 assurant une mixité sociale.



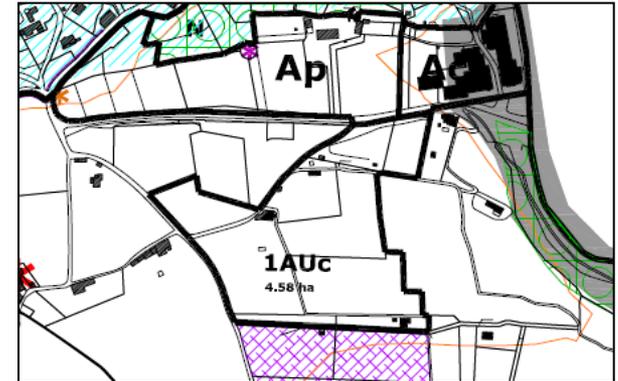
1AUb – LA BARBARIE (ex INB)

- ✓ 7,6 ha env.
- ✓ Loi Barnier – 100m autoroute
- ✓ Opérateur privé
- ✓ 200 logts environ - 50% LLS
- ✓ activité tertiaire et touristique
- ✓ zone EN2 du PPRIF : pas ERP/HOTEL/PENSION...
- ✓ Assainissement collectif sur St Cyr et/ou micro-station
- ✓ Possibilité de réalisation dans le cadre d'une Déclaration de Projet entraînant modification du POS



1AUa – LA COLETTE (ex INB)

- ✓ 2,3ha
- ✓ création de 45/50LLS
- ✓ parc habité s'insérant dans le tissu environnant
- ✓ Assainissement autonome micro station
- ✓ Gestion publique ou privée aménageur



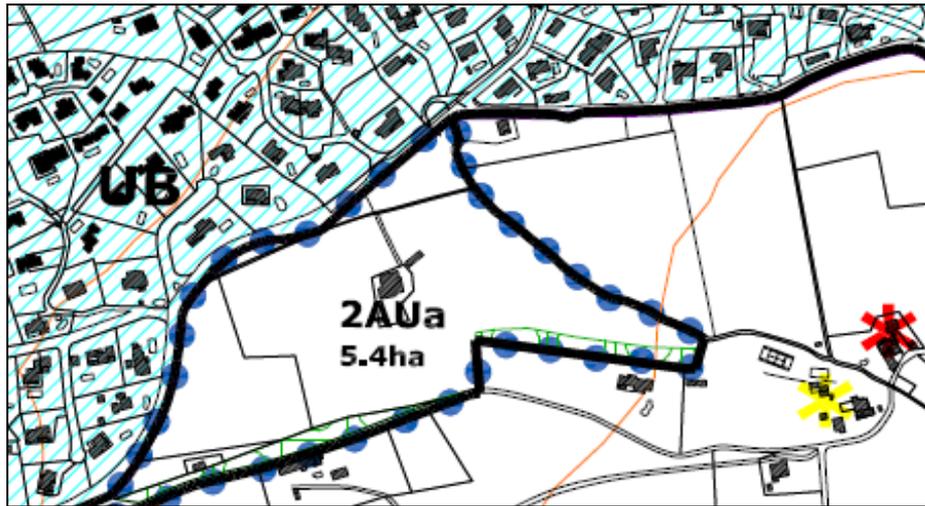
1AUc – LE TOC

- ✓ Surface 4,6ha
- ✓ Initialement réservée pour activités – Refus des Services de l'Etat
- ✓ accueil de chevaux en fin de vie – parcelles non exploitées et non agricoles – aucun siège d'exploitation impacté
- ✓ mixité intergénérationnelle
- ✓ Capacité 30 LLS/1 résidence sociale seniors 40 logts
- ✓ Services et Activités notamment médicale et para-médicales
- ✓ Jardins familiaux
- ✓ Raccordement sur réseaux publics
- ✓ Préservation des exploitations agricoles environnantes



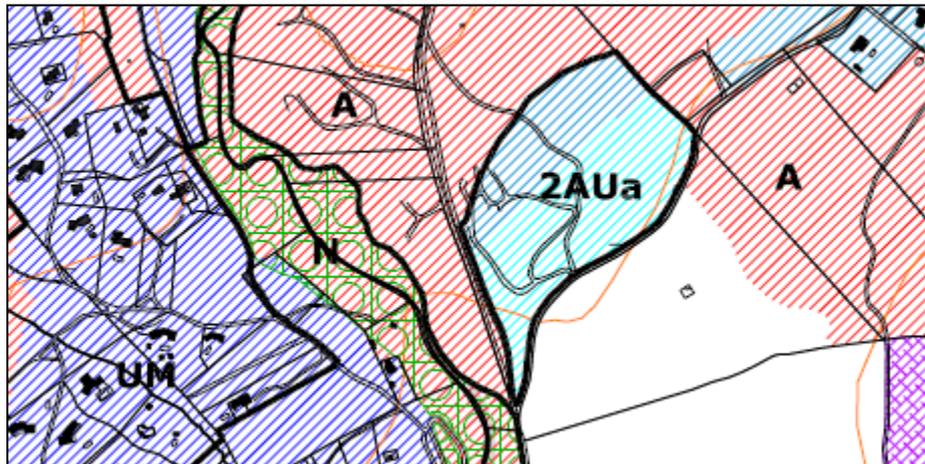
ORIENTATION 2- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

LES NOUVELLES ZONES 2AU – à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble



2AUa – SAINT JEAN (ex NC)

- ✓ Surface 5,4ha
- ✓ Secteur actuellement en déprise agricole
- ✓ En continuité de la zone urbaine
- ✓ Raccordement à tous les réseaux publics
- ✓ Habitat et petites activités
- ✓ 160 logts environ - 50% de Logements Locatifs Sociaux
- ✓ Equipements publics



2AUa – VANNIERES (ex NA)

- ✓ Surface 5,2ha
- ✓ Partie d'une ancienne zone NA du POS
- ✓ Parcelle remblayée partiellement
- ✓ Activités liés à la viticulture/oenotourisme
- ✓ Assainissement par micro-station

ORIENTATION 3 – ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

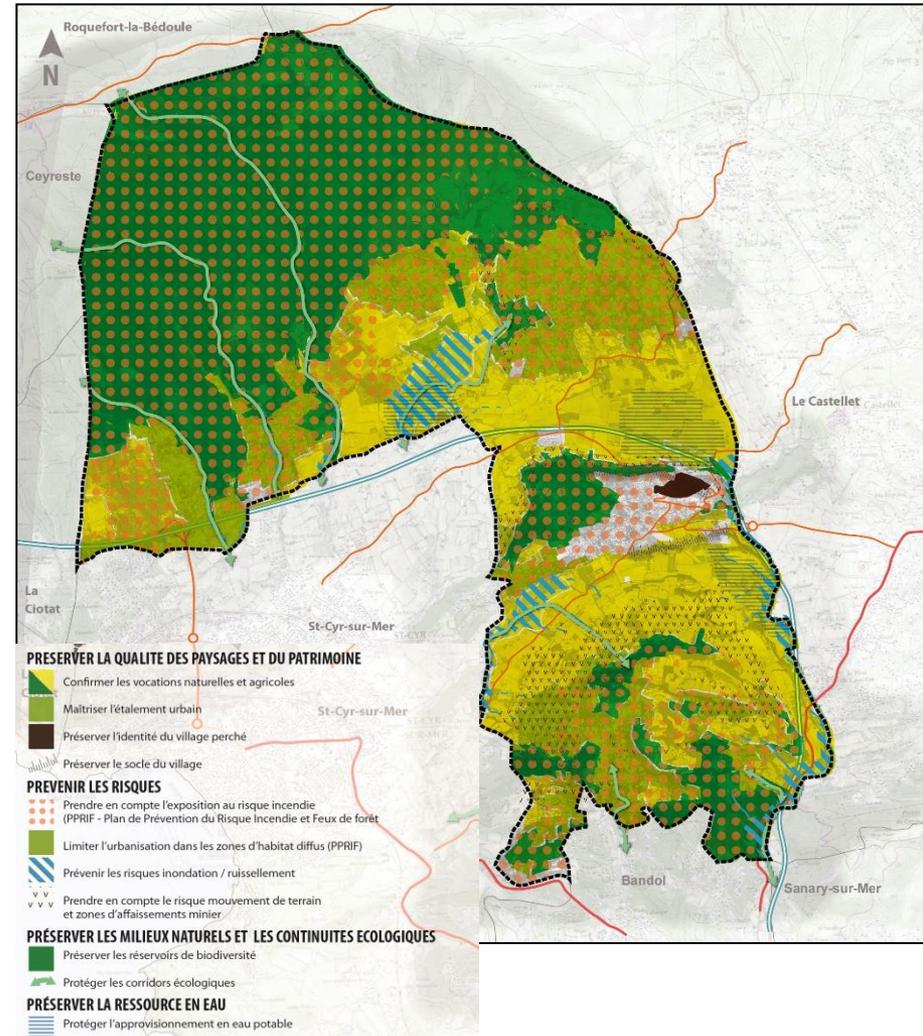
PRESERVATION DU CADRE DE VIE, DES PAYSAGES DU PATRIMOINE

OBJECTIF

Préserver et promouvoir la qualité de vie ; contribuer au renforcement de l'attractivité touristique et culturelle de la commune ; prévenir les risques et développer la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue

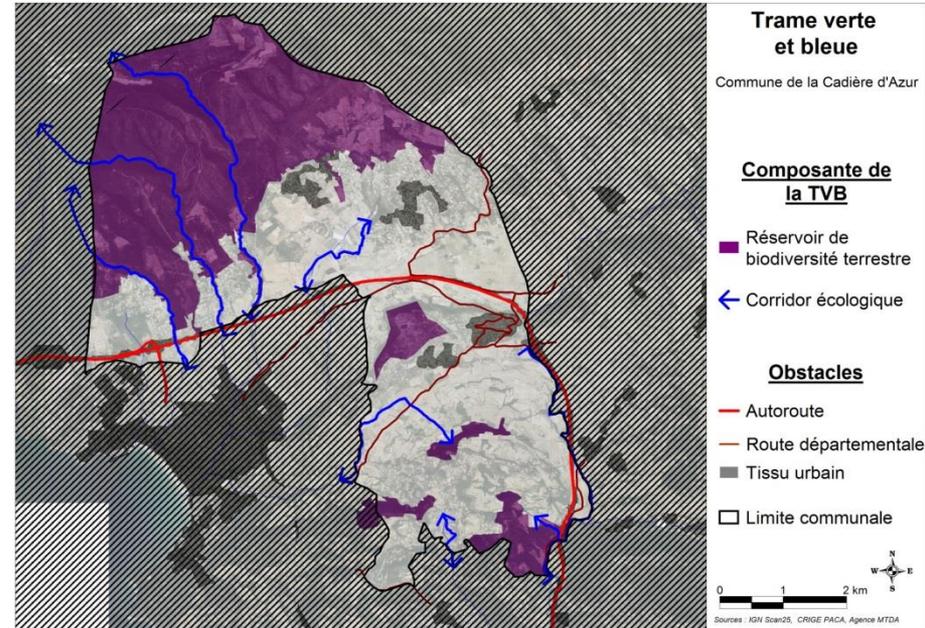
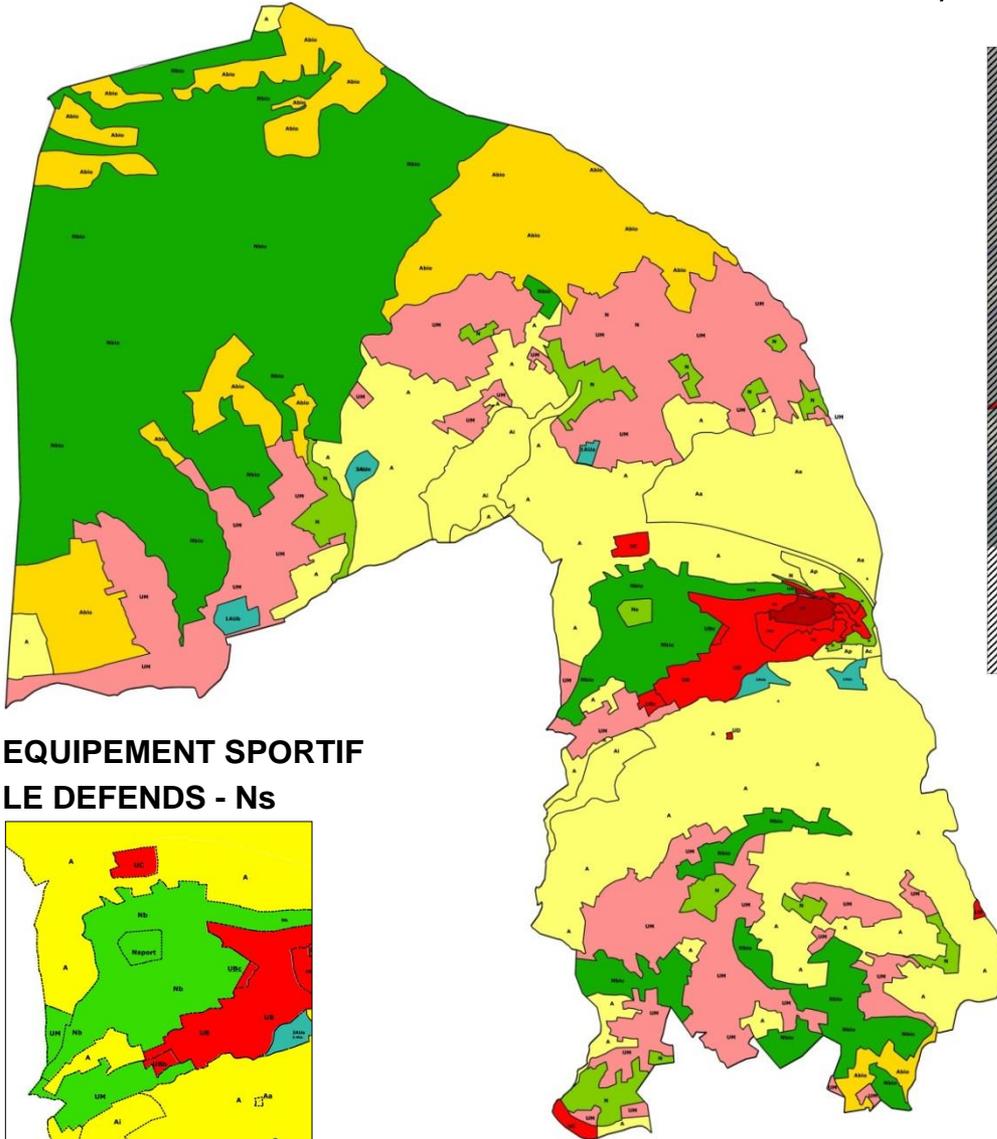
MOYENS

- Préserver l'identité du village perché, sa silhouette paysagère, son patrimoine bâti historique et ses abords
- Protéger les restanques, l'activité agricole et les boisements en versant Nord (socle zone Ap)
- Valoriser les entrées de ville en préservant les alignements d'oliviers, murets de pierre, oratoire...mise en place de zone agricole protégée (Ap)
- Promouvoir la richesse patrimoniale pour contribuer à l'attractivité touristique et culturelle
- Encourager l'entretien du patrimoine bâti ancien par les propriétaires (mas, cabanons, murets, fours à cade...)
- Prévenir les risques, (incendie ,inondation, mouvement de terrain et préserver les ressources en eau,



ORIENTATION 3 – ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

PRESERVATION DU CADRE DE VIE, DES PAYSAGES DU PATRIMOINE

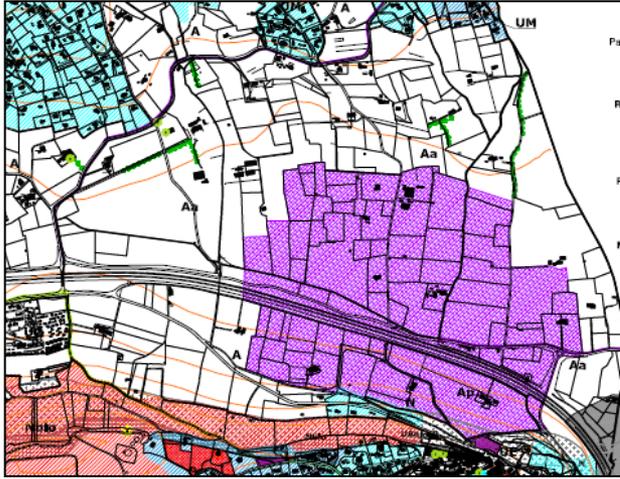


Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

- Abio : zone agricole de biodiversité protégée
- Nbio : zone de biodiversité naturelle - ou forestière - totalement protégée
- ✓ Préservation des continuités écologiques

ORIENTATION 3 . ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL PRESERVATION DU CADRE DE VIE – PAYSAGES - PATRIMOINE

LES ZONES PROTEGEES – Aa - à protéger en terme de paysage



PLAINE DES PALUNS - Aa

à protéger en terme de paysage

- Protection du Cône de vue sur la Plaine des Paluns et sur le Village du Castellet
- Limitation de la hauteur pour bâtiment agricole 5m à l'épout et 6m au faîtage
- Obligation d'implantation à proximité du siège d'exploitation



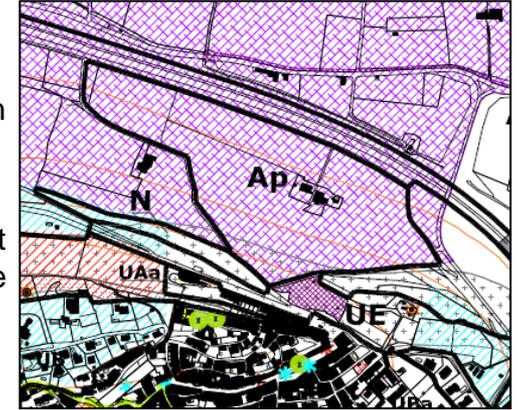
ORIENTATION 3 . ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL PRESERVATION DU CADRE DE VIE – PAYSAGES - PATRIMOINE

LES ZONES PROTEGEES – Ap - à protéger en terme de paysage



ENTREE DU VILLAGE SUD EST

- Aucune construction ou extension nouvelle
- Réhabilitation de l'existant prenant en compte la valeur architecturale et paysagère de l'ensemble
- Protection des restanques



SOCLE DU VILLAGE AU NORD



ORIENTATION 3 . ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

PRESERVATION DU CADRE DE VIE – PAYSAGES - PATRIMOINE

Préserver la qualité des paysages dans la réalisation des élargissement de voiries en travaillant sur une définition précise des emplacements réservés respectant à la fois les vieux murs de pierres sèches ou les arbres existants.

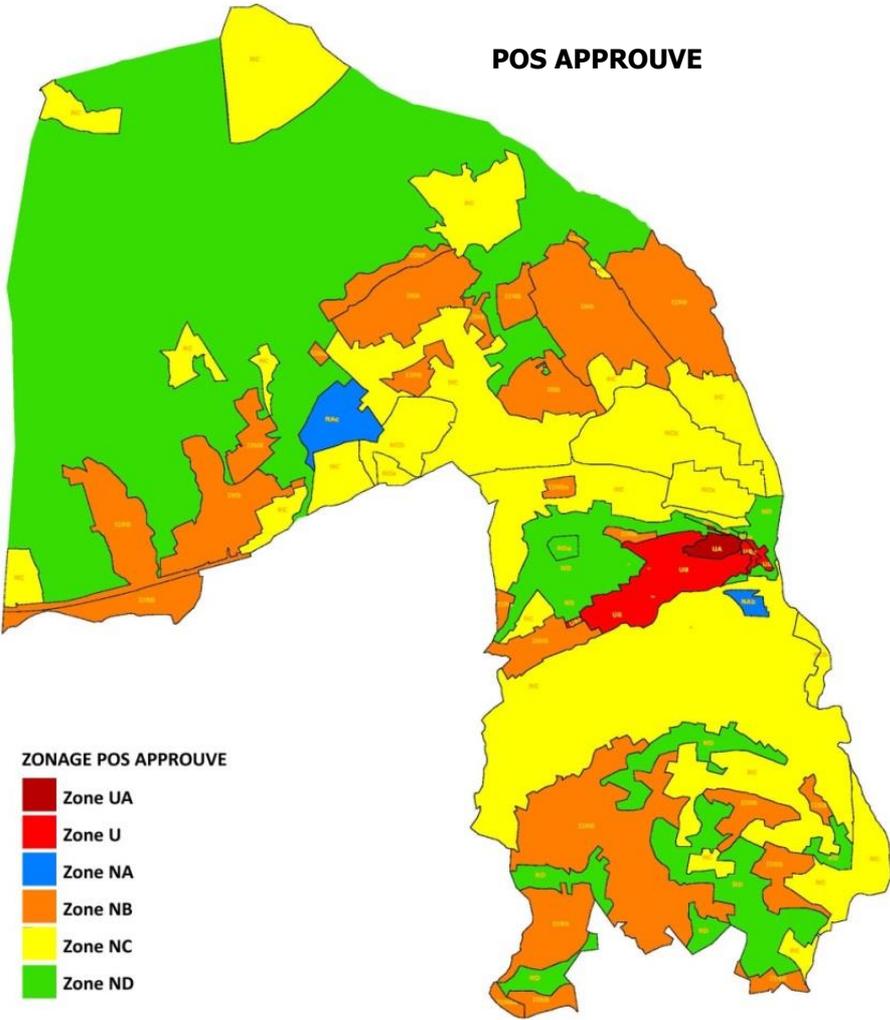
Ce travail est fait au niveau des voiries communales avec l'aide d'un géomètre expert qui définit les plateformes en fonction du terrain, tout en assurant la sécurité de la voie



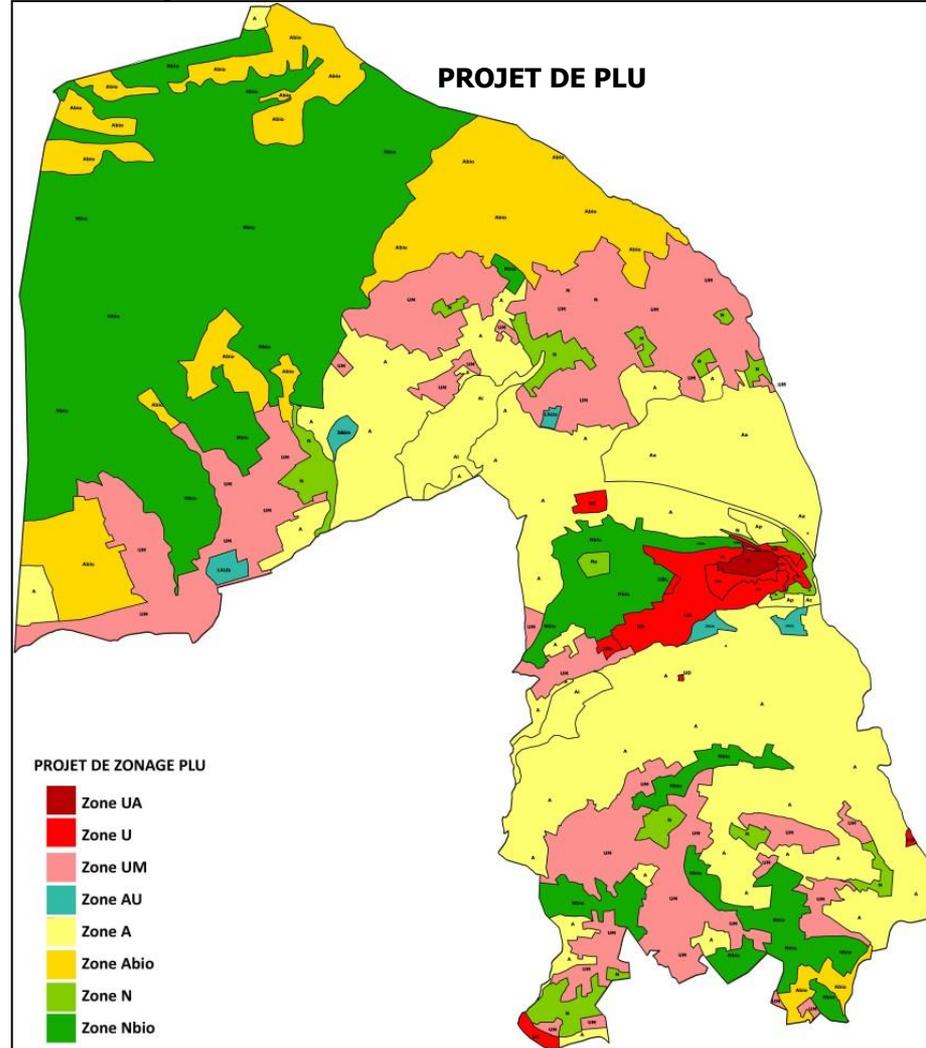
De la même manière, les emplacements réservés pour élargissement des voiries départementales incluant des pistes cyclables, ont été définis sur le terrain dans le même esprit avec les responsables du Conseil Départemental.

COMPARAISON POS/PLU

POS APPROUVE



PROJET DE PLU



ZONE AGRICOLE - NC	1 239	33%	ZONE AGRICOLE - A/Ab/Ac/Ai/Ap	1 613	43%	374
ZONE NATURELLE - ND	1 597	43%	ZONE NATURELLE - N/Nbio/Ns	1 308	35%	-289
ZONE NATUR - HABITAT DIFFUS - NB	792	21%	ZONE UM (ex NB)	700	19%	-92

MERCI DE VOTRE ATTENTION

