

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision totale du PLU
Prescrite par DCM du 21/6/2013
Projet de PLU arrêté par DCM du
PLU approuvé par DCM du



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

PROJET

SOMMAIRE

INTRODUCTION/PORTEE GENERALE DES OAP

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

DEFINITION DES SECTEURS POTENTIELS/METHODOLOGIE

OAP1 – LES TROUS

OAP2 – SAINT MARC

OAP3 – NOBLESSE

OAP4 – LA BARBARIE (zone à projet)

OAP5 – LA COLETTE

OAP 6 – LE TOC

OAP 7 – SAINT JEAN

OAP 8 – LES VANNIERES

OAP 9 – JARDINS FAMILIAUX

PROJET

INTRODUCTION

PORTEE GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme encadre le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Le PLU de LA CADIÈRE D'AZUR comprend 9 OAP qui portent sur l'aménagement de

3 secteurs en zone urbaine

- OAP 1. LES TROUS (UB)
- OAP 2. SAINT MARC (UBc)
- OAP 3. LA NOBLESSE (UD)

3 secteurs en zone d'urbanisation future 1AU

- OAP 4. LA BARBARIE (1AUb) – zone de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme ci-dessous

«Article L151-41 - Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156](#)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

- OAP 5. LA COLETTE (1AUa) – zone de projet global
- OAP 6. LE TOC (1AUa)

2 secteurs en zone d'urbanisation future

- OAP 7. SAINT JEAN (2AUa)
- OAP 8. LES VANNIERES (2AUb)

1 en zone agricole pour la réalisation de jardins familiaux.

- OAP 9. JARDINS FAMILIAUX (A)

Les OAP présentées ci-après définissent les grands principes des futurs aménagements, et constituent des schémas de principe avec des localisations indicatives qui seront affinées lors de l'élaboration des projets.

Lorsque les OAP ci-dessus portent sur des zones urbaines OAP1– OAP2 - OAP3 ou sont situées en zone agricole A – OAP9, les orientations d'aménagement et de programmation ne se substituent pas aux règles édictées pour chaque zone, mais sont un complément au règlement.

En revanche pour ce qui concerne les zones à urbaniser OAP5 à OAP8, elles définissent les principes généraux permettant l'élaboration d'un projet de qualité pour une insertion architecturale, urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale et de qualité environnementale et de prévention des risques. Le schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale, mais laisse la place à l'élaboration d'un véritable projet d'aménagement.

Pour le secteur 1AUb LA BARBARIE – OAP4, s'agissant d'une zone à projet au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une procédure spécifique (déclaration de projet, modification ou révision du PLU, ou toute procédure en vigueur adaptée), seules les prescriptions environnementales et paysagères sont définies dans le présent document.

En effet à ce jour le programme envisagé doit être affiné pour répondre aux attentes des collectivités (communale et intercommunale).

Il doit assurer une bonne intégration dans son environnement direct et une analyse de l'ensemble des impacts sur le plan social, économique, environnemental, sur la capacité de l'ensemble des équipements publics (scolaires, voirie, réseaux, transports....) et l'incidence du programme sur les finances communales.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Dans la mesure où l'approbation du Plan Local d'Urbanisme interviendra fin 2017, et compte tenu des négociations ou acquisitions qui pourront avoir lieu, l'échéancier de réalisation démarre avec l'aménagement des zones urbaines proches du village et totalement équipée en réseaux et voirie,

DATE PREVISIONNELLE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	
OAP 1. LES TROUS (UB)	2018/2020
OAP 2. SAINT MARC (UBc)	2018/2020
OAP 3. LA NOBLESSE (UD)	2018/2020
OAP 4. LA BARBARIE (1AUb)	non défini – zone de projet
OAP 5 LA COLETTE ('1AUa)	2018/2020
OAP 6 LE TOC (1AUC)	2020/2025
OAP 7 – SAINT JEAN (2AUa)	2020/2025
OAP 8 LES VANNIERES (2AUb)	2025/2030
OAP 9 JARDINS FAMILIAUX (A)	2020/2025

Ainsi dans la période 2018/2020, le nombre de logements supplémentaires qui seraient créées au titre des présentes OAP, serait de l'ordre de 150 logements dont une centaine de Logements Locatifs Sociaux représentant 66% de l'ensemble.

Ces logements sociaux viendront s'ajouter à ceux actuellement en cours de réalisation (88) et à ceux prévus dans les emplacements réservés à cet effet dans la zone urbaine, ce qui devraient permettre globalement la réalisation à terme d'environ 300 logements sociaux dans la période 2018/.2020

A ces programmes viendront s'ajouter l'opération de LA BARBARIE – zone de projet global - qui définira un programme d'habitat offrant 50% minimum de logements locatifs sociaux.

Pour la période 2020/2025, 200 logements supplémentaires pourraient être créés, dont 140 logements locatifs sociaux.

LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT POTENTIEL



DEFINITION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT POTENTIEL - METHODOLOGIE

Le diagnostic territorial a permis de constater que la zone urbaine définie par le POS était très réduite, et ne concernait que 2% du territoire (zones UA et UB), que les zones d'urbanisation future représentaient 1% ;

mais en revanche les zones d'habitat diffus (INB et IINB) représentaient 21% du territoire, étaient largement urbanisées et bien que très éloignées du centre ancien et des activités commerciales, accueillait près de 3/4 de la population cadicienne.

Une étude fine des zones NB du POS a donc été engagée et a permis de mettre en évidence quelques dents creuses significatives susceptibles de recevoir des programmes immobiliers..

Ce travail est le fruit d'un long processus de recherches et d'exploitations de données. Le diagnostic a été réalisé en plusieurs étapes :

Tout d'abord l'exploitation des dossiers d'urbanisme (Permis d'aménager, déclarations préalables, permis de construire et certificat d'urbanisme) sur une période allant de 2005 à 2015. Ceci a permis d'avoir une vision réelle de l'occupation du territoire qui n'apparaît pas encore sur le plan cadastral ou sur les photos aériennes.

Cette analyse cartographique a mis en évidence une dizaine de « dents creuses significatives » représentant environ 40 hectares, qui ont toutes été étudiées en terme d'accessibilité, de desserte par les réseaux, de défense incendie, de classement au Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) et de l'occupation du sol de chaque tènement. Il s'agit des secteurs situés aux quartiers Pré de Caune, Ste Catherine, Les Luquettes, Les Samats, Les Capelaniers, La Barbarie ou Colle de Reyne

A partir de ces éléments, chaque secteur, a fait l'objet de visites de terrain pour connaître la réalité de la faisabilité envisagée, notamment du point de vue de leur accessibilité et de leur desserte en réseaux, de leur topographie, de leur localisation ou occupation du sol (thalweg, zone boisée ou agricole à conserver), en terme de paysage, et enfin de leur capacité à intégrer du logement locatif social.

Cette analyse a été menée conjointement avec les Services de l'Etat par l'équipe pluridisciplinaire (paysagiste, expert agricole, environnementaliste, urbaniste, BET réseaux).

Seuls quatre secteurs ont été retenus pour la réalisation d'opérations de logements, représentant environ 13ha et sont classés au futur PLU

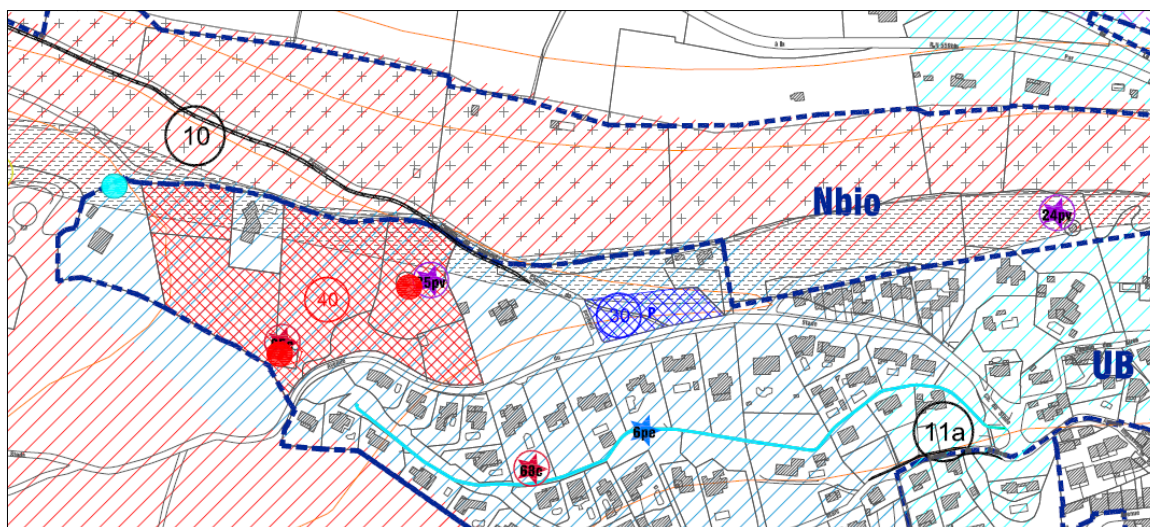
- **OAP1. LES TROUS – OAP2. SAINT MARC** en zone UB du fait de la proximité de la zone urbaine immédiate et de la présence de l'ensemble des réseaux (voirie, assainissement, eau potable...) ,
- **OAP4 LA BARBARIE – OAP 5 LA COLETTE** en zone AU notamment lorsque le réseau d'assainissement est insuffisant ou inexistant. Dans ce dernier cas, l'assainissement des eaux usées devra prévoir la réalisation d'une micro-station autonome pour chaque opération. Où dans le cas de La Barbarie, pour le renforcement du réseau AEP et Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Ce principe d'analyse a également été appliqué à la zone agricole tenant compte d'une part de la déprise agricole actuelle constatée, de leur accessibilité et de la desserte par l'ensemble des réseaux, de leur proximité de la zone urbaine dont ils constituent le prolongement naturel, et de leur capacité à répondre aux objectifs en terme de réalisation de logements, logements locatifs sociaux, équipements publics scolaires, culturels, sportifs, etc....

- **OAP 3.LA NOBLESSE** – Cette zone située au Sud-Ouest de la Commune en continuité du Plan du Castellet, correspond à un secteur déjà urbanisé d'activités commerciales, artisanales ou médicales/para-médicales.
- **OAP 6 LE TOC** Cette zone est située en entrée Est de la Commune, à proximité de l'autoroute, et limitée au Nord par la RD66 donnant accès au centre du village, l'Ouest par le Chemin de l'Argile et au Sud par un chemin rural du Toc.
- **OAP 7 SAINT JEAN** Cette zone est également située en entrée Est de la Commune desservie par la RD266 reliant le village de La Cadière à la commune de Saint Cyr. Elle est limitée à l'Ouest et au Sud par la zone agricole, et au Nord par la RD266 et la zone urbaine dont elle constitue le prolongement naturel.

En parallèle deux autres secteurs ont été retenus

- **OAP 8 LES VANNIERES** – classé en zone 2AUa. Il s'agit d'une partie de l'ancienne zone NAc du POS classée au PPRIF en zone bleue EN2 et EN3.. Ce secteur non cultivé, situé en marge de la zone agricole, doit permettre de recevoir des activités à vocation touristique liée à la viticulture, l'oléiculture, compatibles avec les règles du PPRI.
- **OAP 9 JARDINS FAMILIAUX** - classé en zone agricole A avec emplacement réservé pour réalisation de jardins partagés au profit des habitants du village ou des résidences sociales projetées.



LE SITE

Le site des « TROUS » se trouve à moins d'un kilomètre au Nord-Ouest du centre villageois, c'est-à-dire à 10/15mn à pied, en continuité directe de l'urbanisation.

Au POS approuvé, cette zone IINB était destinée à recevoir des logements individuels sur des parcelles de 5 000m² minimum. Sa proximité du village, sa topographie relativement plate, et la desserte par l'ensemble des réseaux, hormis l'assainissement qui doit être prolongé, doivent permettre sa densification.

Le site est contraint dans sa partie Nord par une zone de risque de mouvement de terrain, inconstructible.

Paysage

Ce secteur est en limite de crête du Défends avec des enjeux de perceptions forts depuis la plaine des Paluns, l'A50 et le Castellet.

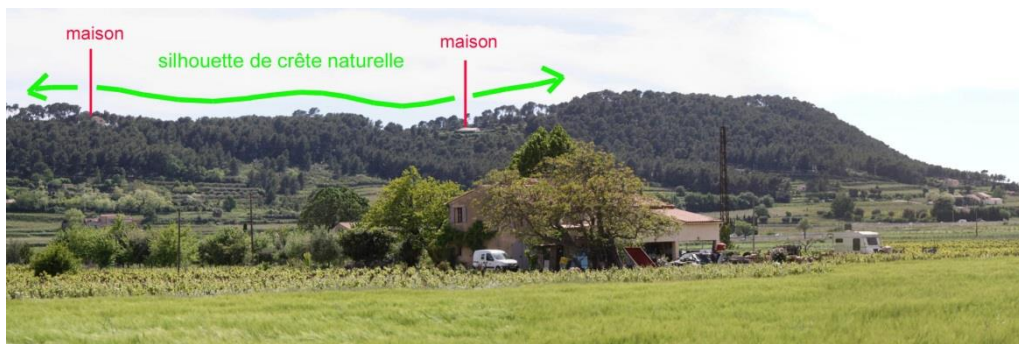
Depuis le chemin du stade on identifie la limite de la crête boisée, orientée nord-ouest / sud-est dont le bourrelet végétal protège en partie du vent prédominant.

La topographie du Défens à cet endroit est peu vallonnée exception faite de la butte de l'ancien moulin qui est à préserver



Butte boisée autour de l'ancien moulin

Les qualités paysagères du site (vue sur la plaine agricole des Paluns par transparence sous les boisements, coteau boisé avec construction traditionnelle et identitaire-moulin), sa proximité au centre villageois, à la forêt communale et aux équipements sportifs à l'ouest, sont autant d'atouts qui font de ce secteur un lieu propice pour habiter et pour offrir une mixité sociale dans le quartier.



Enjeux de perception et de silhouette depuis les Paluns

LES PRINCIPAUX ENJEUX

L'aménagement doit permettre de créer, dans un délai relativement proche, une densification urbaine et la création de logements locatifs sociaux, avec des formes adaptées au site et à son environnement.

Les constructions principalement en R+1 doivent s'intégrer à la topographie et un espace collectif de verdure sur la parcelle boisée du vieux moulin désaffecté permettrait la création d'un espace ludique avec mise en place de jeux d'enfants et de zones de repos.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

Pour s'assurer que l'opération d'ensemble réponde à la fois aux enjeux de densification et au souhait de réaliser une opération mixte intégrant 50% de logements locatifs sociaux, un emplacement réservé a été mis en place sur la quasi-totalité du périmètre de l'OAP..

Cet emplacement réservé doit permettre de réaliser cet aménagement dans le cadre d'un permis de construire ouvrant droit à division parcellaire, ou d'un permis d'aménager, dans un délai relativement rapide car le secteur constitue, du fait de sa proximité du village et des équipements existants, une priorité d'aménagement.

Programmation

Tenant compte de l'environnement direct d'un tissu semi-dense constitué par les espaces pavillonnaires, la densité qui doit être envisagée correspond à une ambiance péri-urbaine telle que définie par le SCOT PROVENCE MEDITERRANEE, soit un minimum de 20 logements à l'hectare, intégrant 50% de logements locatifs sociaux.

Ces logements peuvent être réalisés sous forme de quelques maisons individuelles, individuels groupés ou petits collectifs bénéficiant de jardins réalisés dans la partie

inconstructible soumise aux risques mouvement de terrain et répondant au besoin en terme de logement social ou locatif privé.

Maillage viaire et piétons – réseaux

Le secteur est desservi par le Chemin du Stade et traversé par le Chemin Communal du Pey Neuf dont l'élargissement est prévu à 6m

Un maillage piéton au sein de l'opération permettra d'améliorer la connexion avec son environnement.

Les réseaux sont situés à proximité, hormis le réseau d'assainissement EU qui devra faire l'objet d'une extension.

Prescriptions environnementales

Maintien de l'arbre gîte pour les chiroptères situé à l'angle Sud-Ouest du secteur.

Si la destruction de gîtes potentiels est nécessaire, faire appel à un écologue avant travaux pour avérer la présence ou non de chiroptères et accompagner le porteur de projet.

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger. Les opérateurs devront veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces naturels périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Prendre en compte le risque mouvement de terrain qui interdit toute construction dans les espaces concernés (aménagement de jardins paysagers).

Prendre en compte le règlement du PPRIF concernant les Opérations d'Urbanisme d'Ensemble – article 1.3.2

Article 1.3.2. Opération d'urbanisme d'ensemble

On entend par « opération d'urbanisme d'ensemble » une opération d'urbanisme qui conduit à la création d'au moins 10 lots, réalisée dans le cadre de procédures telles que lotissements, permis de construire groupés, Zone d'aménagement concerté, Association foncière urbaine, etc.

Et le Titre 5 qui définit les Dispositions relatives à ces opérations

ARTICLE 5.2. ACCÈS ET VOIRIE

Une voirie périphérique devra être créée sur tout le pourtour de l'opération.

Cette voirie périphérique devra être située derrière la première rangée de constructions en interface bâti/boisé, de sorte que cette première rangée de constructions se situe entre la voie et la forêt. Les constructions en interface bâti/boisé devront être implantées à moins de 30 mètres de la dite voirie.

Cette voie, à double issue sur une voie principale, constituera la voie de desserte de l'opération concernée.

Prescriptions paysagères

Les constructions seront implantées en recul de la ligne de crête, pour préserver la végétation arborée existante et la densifier par des plantations, afin de maintenir une silhouette naturelle du Défens en perception depuis les Paluns, l'A50 et Le Castellet. Cette bande végétale correspondra aux jardins des maisons individuelles. Les essences à planter seront préférentiellement des feuillus afin de ne pas aggraver le risque incendie et maintenir de la lumière en hiver au droit des jardins et des façades bâties (érable de Montpellier et champêtre, arbre de Judée, chêne pubescent ... Pour les essences arbustives se référer à la palette végétale proposée dans le règlement du PLU)

Alignement des nouvelles constructions R+1 le long de la voie de quartier afin de dégager au nord un espace piéton planté qui soit un lieu de convivialité et de rencontre pour les habitants des immeubles et les maisons individuelles.

Ce mail sera en lien avec le petit parc de la butte du moulin et pourra accueillir sous forme de noue linéaire enherbée les volumes de rétention nécessaires à l'opération. L'objectif étant d'éviter absolument un bassin sous forme de décaissement, cerné de clôture en limite d'opération.

Les boisements autour de la butte du moulin seront préservés et valorisés en petit parc champêtre pour le quartier avec des équipements rustiques (table de pique-nique, bancs) et quelques jeux d'enfants.

Les règles

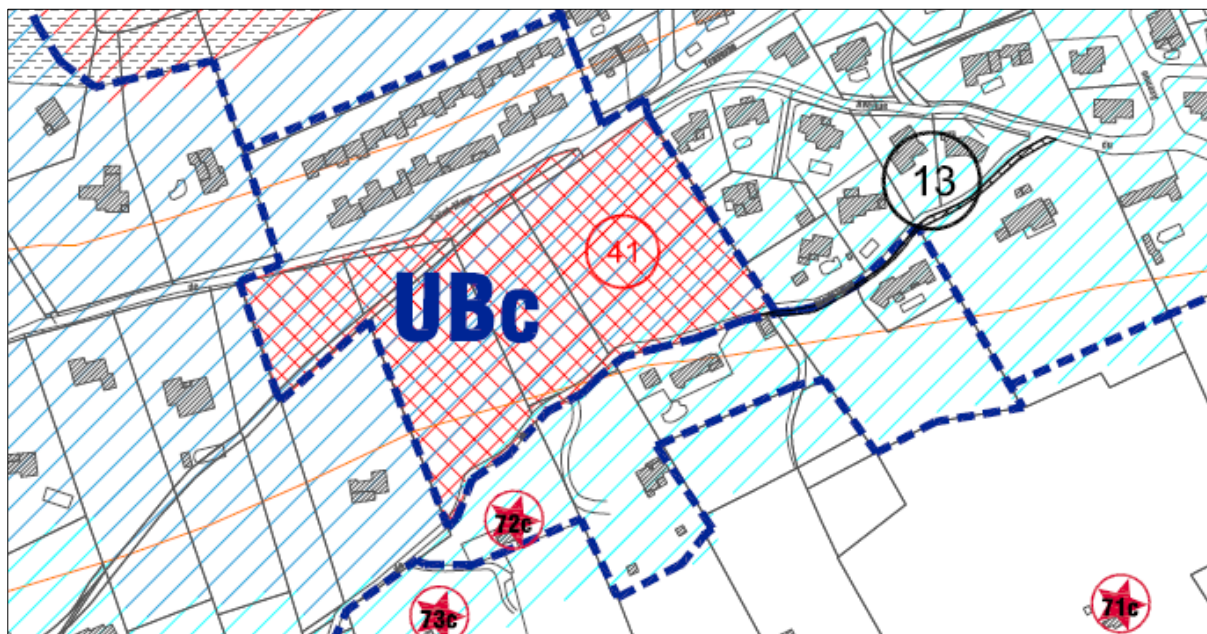
S'agissant d'une zone urbaine classée en UB, les règles qui s'appliquent à cette opération sont définies dans les dispositions générales et particulières du règlement du PLU. La présente orientation d'aménagement est un complément au règlement.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – LES TROUS



PROJET



LE SITE

Ce secteur d'1,7ha environ, est situé au Sud du Chemin de Saint Marc Bas et des 30 logements sociaux « Les Bastides de Saint Marc », et il est longé au Sud par le Chemin de la Madrague.

Ces terrains d'assiette sont relativement proches du centre du village (2,7km), en continuité de l'urbanisation existante à l'Est (sous forme de lotissement pour la plupart) et d'une zone d'habitat individuel lâche à l'Ouest (zone à 5000m² au POS), d'une zone agricole plus au Sud.

Au POS approuvé, ce secteur était classé en zone d'habitat diffus zone IINB destinée à recevoir des logements individuels sur des parcelles de 5 000m² minimum. Dans la mesure où le secteur est desservi par les réseaux existants sur le Chemin de St Marc une densification est envisagée.

Paysage

Le secteur se situe dans l'unité paysagère du promontoire de la Cadière, dans le prolongement urbanisé du village. Il n'y a pas d'enjeux de perception depuis les villages perchés de La Cadière ou du Castellet.



Perception depuis la RD266 et le vallon de St Côme à 600m du projet

Le site est couvert par une pinède adulte avec un sous étage d'arbustes de garrigue diversifiées. Il est délimité au Nord par le Chemin Communal de Saint Marc Bas et au Sud par le Chemin Rural de La Madrague, et bordé d'habitat pavillonnaire peu dense sauf au nord où une opération récente d'habitat social présente une densité plus forte.



Vaste pinède avec un sous étage de garrigue (filiaire, pistachier, viorne, romarin ...) terrain en pente (15m de dénivelé) orienté sud



Lisière est, habitat résidentiel



Lisière ouest, habitat résidentiel



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

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Tenant compte de l'existence au Nord du Chemin de Saint Marc Bas, d'un programme de 30 logements locatifs sociaux, cette densification doit permettre de réaliser une opération offrant une mixité d'habitat avec des logements en accession ou accession sociale, des logements privés locatifs, et un minimum de 50% du programme sera réservé à la réalisation de logements locatifs sociaux.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

Un emplacement réservé a été mis en place sur la quasi-totalité du périmètre de l'OAP, pour permettre une acquisition publique et répondre aux enjeux de densification, au souhait de réaliser une opération mixte intégrant 50% de logements locatifs sociaux et des logements privés notamment en accession sociale ou en locatif.

Cette OAP doit permettre de réaliser cet aménagement dans le cadre d'un permis de construire ouvrant droit à division parcellaire, ou d'un permis d'aménager, dans un délai relativement rapide car le secteur constitue, du fait de sa proximité du village et des équipements existants, une priorité d'aménagement.

Programmation

Tenant compte de l'environnement direct d'un tissu semi-dense au Nord par le programme social Les Bastides de St Marc (densité 25 logt/ha), la densité qui doit être envisagée doit être au minimum du même ordre, intégrant 50% de logements locatifs sociaux.

Ces logements devront être réalisés sous forme de bastides R+1 (sans parties communes) ou de petits collectifs R+1 disséminés au milieu des arbres, répondant au besoin en terme de logement social et logement privé sous forme d'accession ou sous forme locative.

Maillage viaire et piétons – réseaux

L'ensemble des réseaux publics existent sur le chemin de Saint Marc et le Chemin de la Madrague.

Prescriptions environnementales

Prendre en compte les dispositions de la Loi sur l'Eau, et définir les systèmes de rétention des eaux pluviales sur le site et de traitement de leur évacuation.

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger. Les opérateurs devront veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces naturels périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Prendre en compte le règlement du PPRIF concernant les Opérations d'Urbanisme d'Ensemble – article 1.3.2

Article 1.3.2. Opération d'urbanisme d'ensemble

On entend par « opération d'urbanisme d'ensemble » une opération d'urbanisme qui conduit à la création d'au moins 10 lots, réalisée dans le cadre de procédures telles que lotissements, permis de construire groupés, Zone d'aménagement concerté, Association foncière urbaine, etc.

et le Titre 5 qui définit les Dispositions relatives à ces opérations, notamment la création d'une voie périphérique de 6m.

Prescriptions paysagères

La condition essentielle est d'habiter la forêt sans la détruire totalement, mais en définissant les conditions d'installation et les modes constructifs qui sauront préserver et valoriser les qualités naturelles et paysagères du site, au bénéfice des voisins et des habitants à venir. (paysagiste conseil DDTM)

Pour minimiser l'effet de densification des constructions sur ce versant nord du Vallon de St Côte, le maintien de linéaires de boisements Est-Ouest le long des chemins de la Madrague et de St Marc sera privilégié afin de créer des « rideaux arborés » successifs. Les espaces communs tampons sous pinède sont également souhaitables vis-à-vis du pavillonnaire périphérique à l'Est et à l'Ouest.

Une plantation d'alignement en bord de chemin de la Madrague permettra à la fois d'ombrager le trottoir desservant le village et d'atténuer la façade bâtie en perception depuis le vallon St Come

L'ensemble de l'aménagement paysager devra être réalisé en tenant compte des règles du PPRIF concernant notamment le débroussaillage dans une bande de 100m par rapport aux constructions existantes ou à créer, et les plantations d'essences locales autorisées.

Pour s'intégrer au mieux dans le tissu urbain existant, la hauteur des constructions est limitée à R+1 pour correspondre aux maisons individuelles environnantes.

Les règles

S'agissant d'une zone urbaine classée en UBc, les règles qui s'appliquent à cette opération sont définies dans les dispositions générales et particulières du règlement du PLU.

La présente orientation d'aménagement est un complément essentiel au règlement du PLU.



Périmètre OAP

Aménagement



Aménagement accès



Desserte interne



Emplacement réservé pour voie



Espace vert conservé et valorisé



Pietonnier



Espace vert ombragé



Parkings

Programmation



Bastide

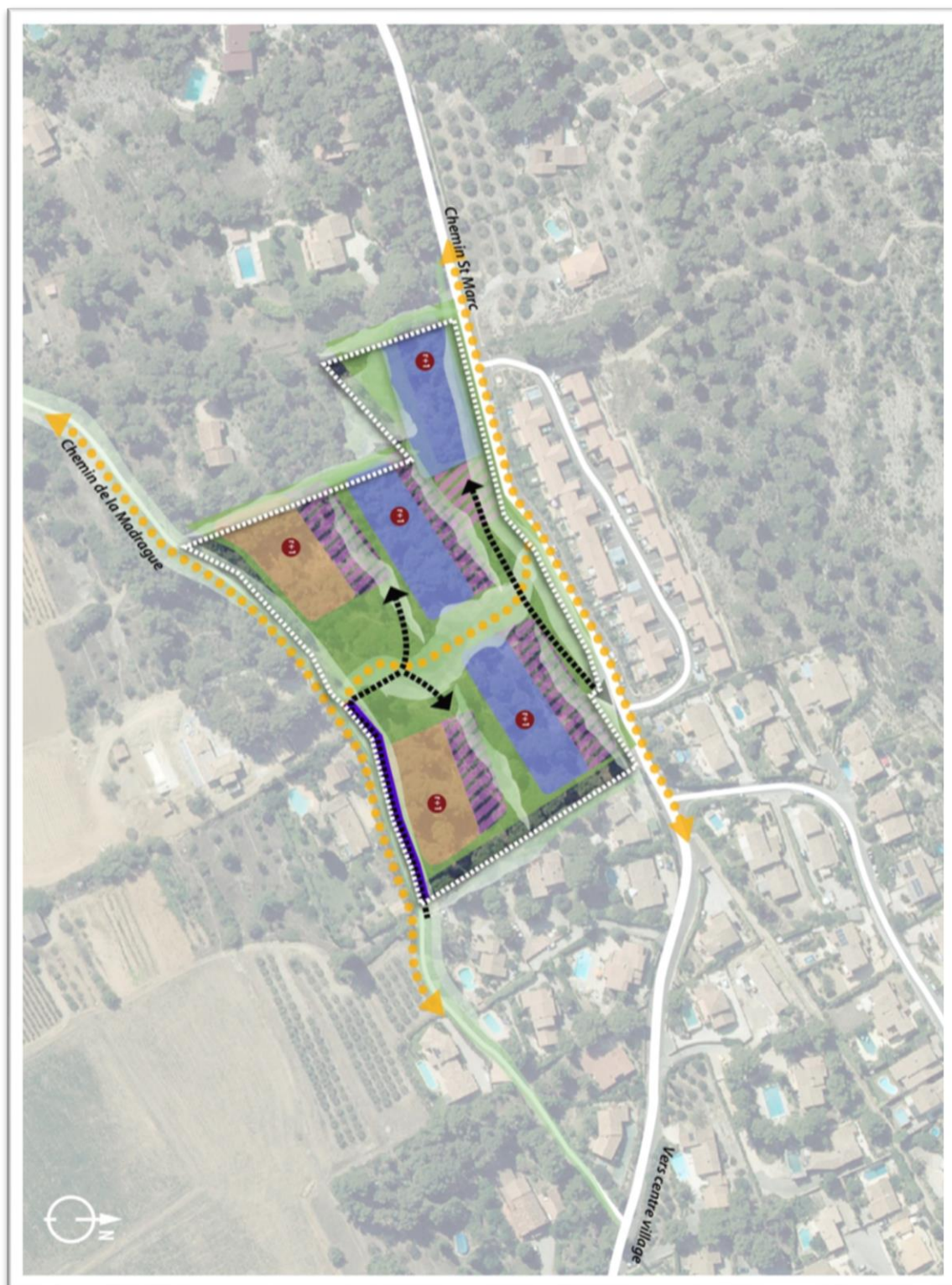


Petit collectif



Hauteur du bâti

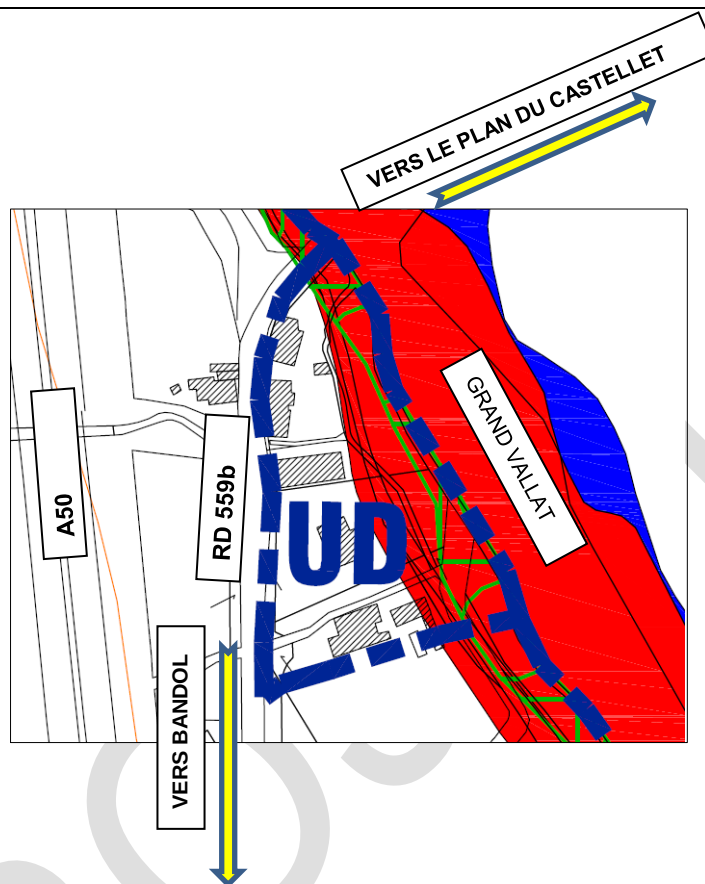
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 SAINT MARC



PROJET

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 3

UD - LA NOBLESSE



LE SITE

Ce secteur est constitué par une bande étroite entre le Grand Vallat et la RD559b étagée sur deux niveaux – niveau RD559b à 49NGF et niveau Grand Vallat à 45NGF.

Ce seul pôle d'activités commerciales et tertiaires, situé au Sud de la Commune, en continuité du Hameau du Plan, qui doit être conforté et développé.

Son classement au POS en zone agricole n'est en effet plus justifié car les bâtiments existants très anciens ont été totalement aménagés, et aucune possibilité de retour à l'agriculture ne peut être envisagée.

Il s'agit donc de mettre en place un classement conforme à l'occupation actuelle du sol et de permettre une amélioration de son fonctionnement et de son attractivité.

Paysage

L'urbanisation linéaire présente n'est pas perçue depuis l'autoroute mais est au contact de la RD 559B, sans constituer pour autant un noyau villageois identifié en termes d'unité architecturale, d'espaces publics et pacifié en termes de circulation.



LES PRINCIPAUX ENJEUX

Il s'agit d'un secteur commercial qui a été réalisé dans d'anciens bâtiments (ancienne station service, garage, relais de poste), qui à la fois ne répondent pas aux besoins actuels et qui du fait de leur implantation en limite directe de la RD559b, ne permettent pas de sécuriser les activités existantes et les cheminements piétonniers et cycles vers les pôles d'habitat situés à proximité.

La restructuration de ce secteur, par la démolition/reconstruction de certains bâtis doit permettre d'améliorer l'ensemble du quartier tant du point de vue de la sécurité routière-et piétonne qu'en terme de paysage, et permettre de contribuer au renforcement de l'offre commerciale et de services au niveau des Communes du Castellet et de La Cadière d'Azur.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

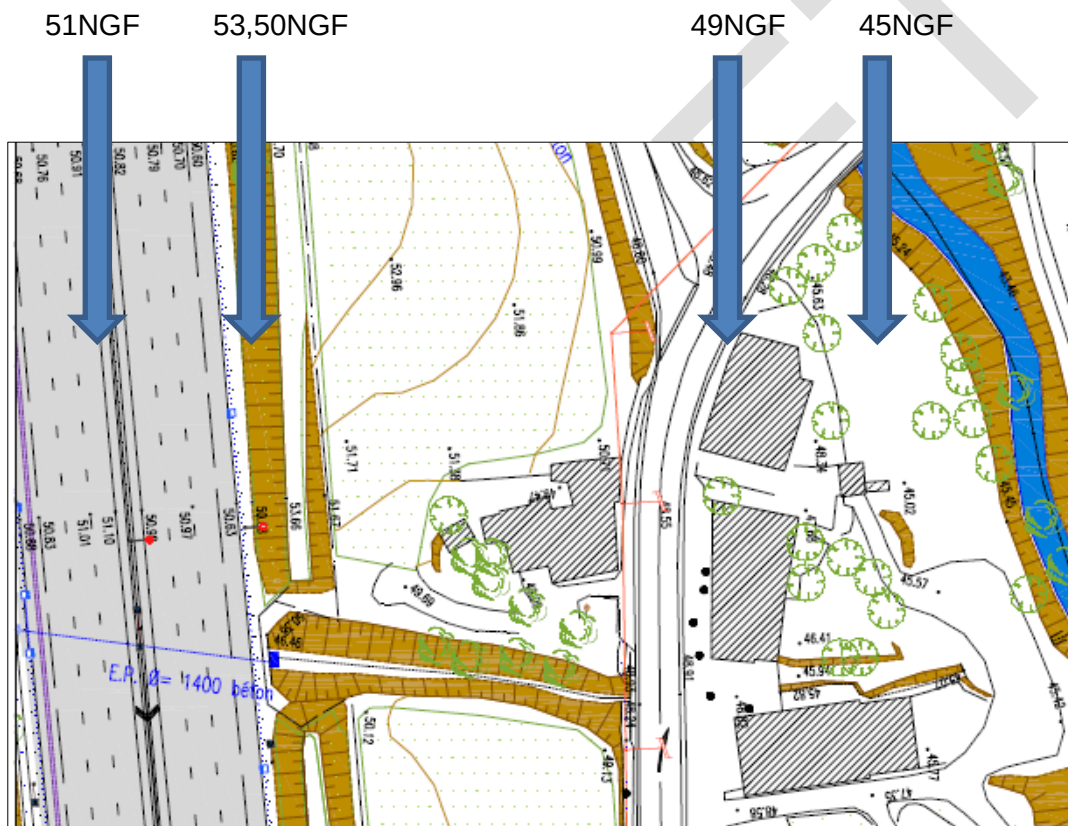
Chaque pôle définit dans la présente OAP fera l'objet d'un permis de construire inscrit dans le présent schéma en respectant notamment la continuité piétonne qui devra être assurée le long de la RD559b.

Bien que situé à moins de 100m de l'autoroute, ce secteur n'est pas concerné par l'article L111.6 (Loi Barnier) car il n'offre aucune vue depuis l'autoroute vers le site, ni à l'inverse à partir du site, et il n'y a donc aucun impact visuel ni de sécurité par rapport à cet axe.



Vues depuis l'autoroute

En effet, l'autoroute située à la cote altimétrique 51NGF est bordée à l'Est par une butte importante variant de 53,50NGF à 53,86NGF qui fait un écran total sur le site localisé à 49NGF.



En revanche, ce site est très perçu des utilisateurs de la RD559b puisque implanté en limite de cet axe.

En terme de sécurité, des travaux importants d'amélioration ont d'ores et déjà été réalisés par le Conseil Départemental par la restructuration de la voirie incluant quelques parkings longitudinaux dans la partie Sud, et un large piétonnier devant la boulangerie, et la création d'une « zone 30 » qui oblige à la réduction de la vitesse des véhicules et la mise en place d'une traversée piétonne surélevée qui permet la sécurité des piétons.



Vues depuis la RD559b

En terme de paysage, hormis la Boulangerie qui occupe un bâtiment ayant un intérêt patrimonial, les autres bâtiments situés au Nord sont implantés en limite de la voie, ce qui ne permet pas d'assurer une continuité piétonne et la sécurité des usagers. La maison d'habitation existante a dû condamner ses ouvertures sur la RD et tourner son fonctionnement vers le Grand Vallat à l'Est.



Programmation

Il s'agit d'un pôle d'activités commerciales et tertiaires, incluant des activités médicales et para-médicales existantes ; ainsi que des maisons d'habitation.

L'objectif de cette orientation est de permettre la démolition/reconstruction des bâtis existants en partie Nord, situés en limite de la RD pénalisant de manière importante la sécurité et la qualité paysagère du site.

Cette démolition doit permettre la création d'un cheminement piétonnier en continuité de celui existant devant la « Boulangerie SIMONE » afin d'assurer par la création d'une passerelle piétonne légère à réaliser en parallèle du pont sur le Grand Vallat, une circulation douce permettant de joindre le pôle commercial aux habitations voisines et plus au loin au Hameau du Plan du Castellet.

Au Nord, le nouveau bâti sera ancré sur cette limite de zone piétonne. Il devra permettre la réalisation de commerces et services de proximité réalisés à la côte 49NGF, avec un parking sous bâtiment, utilisant ainsi la topographie du site qui présente une forte déclivité entre la RD et le Grand Vallat (45NGF)

Au Sud de la boulangerie, la création de petits bâtiments doit permettre de constituer un pôle d'activités tertiaires complémentaires.

Maillage viaire et piétons – réseaux.

L'objectif est de prolonger les équipements réalisés par le Conseil Départemental dans cette « zone 30 » afin de garantir une parfaite sécurité de l'ensemble, notamment en terme de cheminement piétonnier.

Prescriptions environnementales

Prendre en compte pour l'élaboration du projet, les prescriptions du PPRI du GRAND VALLAT qui sera prochainement applicable par anticipation.

Faire une étude hydraulique en tenant compte du PPRI, afin de créer un merlon de protection hydraulique en recul du Grand Vallat sans porter atteinte à la végétation. Tout projet doit être validé par la MISE – DDTM VAR.

Définir le niveau du parking sous bâti, en tenant compte des risques d'inondation et de l'altimétrie du secteur.

Retrouver une ambiance de hameau, en pacifiant les circulations.

Veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces naturels périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol

Traiter avec soin les enseignes non lumineuses en applique sur façade.

Prescriptions paysagères

Préserver les beaux arbres au bord du Grand Vallat

Végétaliser le merlon avec un mélange d'enherbement, d'arbustes agrestes et d'essences de ripisylve afin de gommer son aspect technique. Les végétaux seront gradués des plus hauts vers les plus petits, du pied de merlon vers la crête, afin de minimiser la hauteur du talus. Ménager un passage vers les berges de la rivière pour le pas en perdre l'usage.

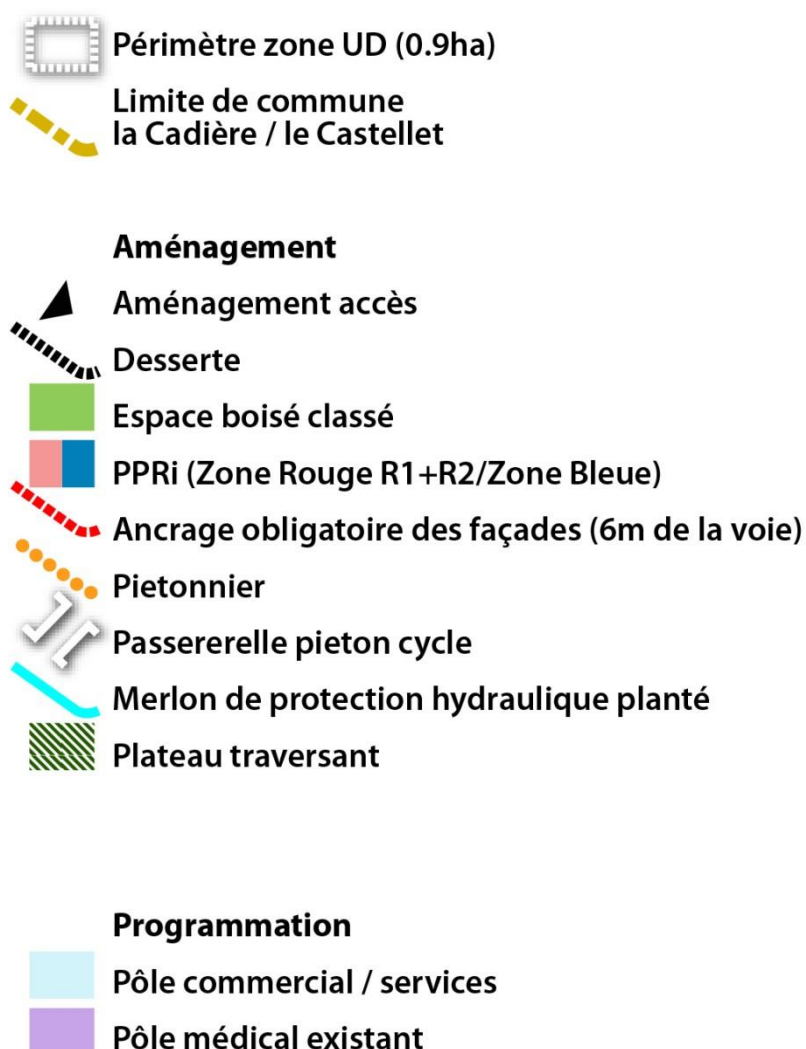
Requalifier la RD 559B en rue de hameau :

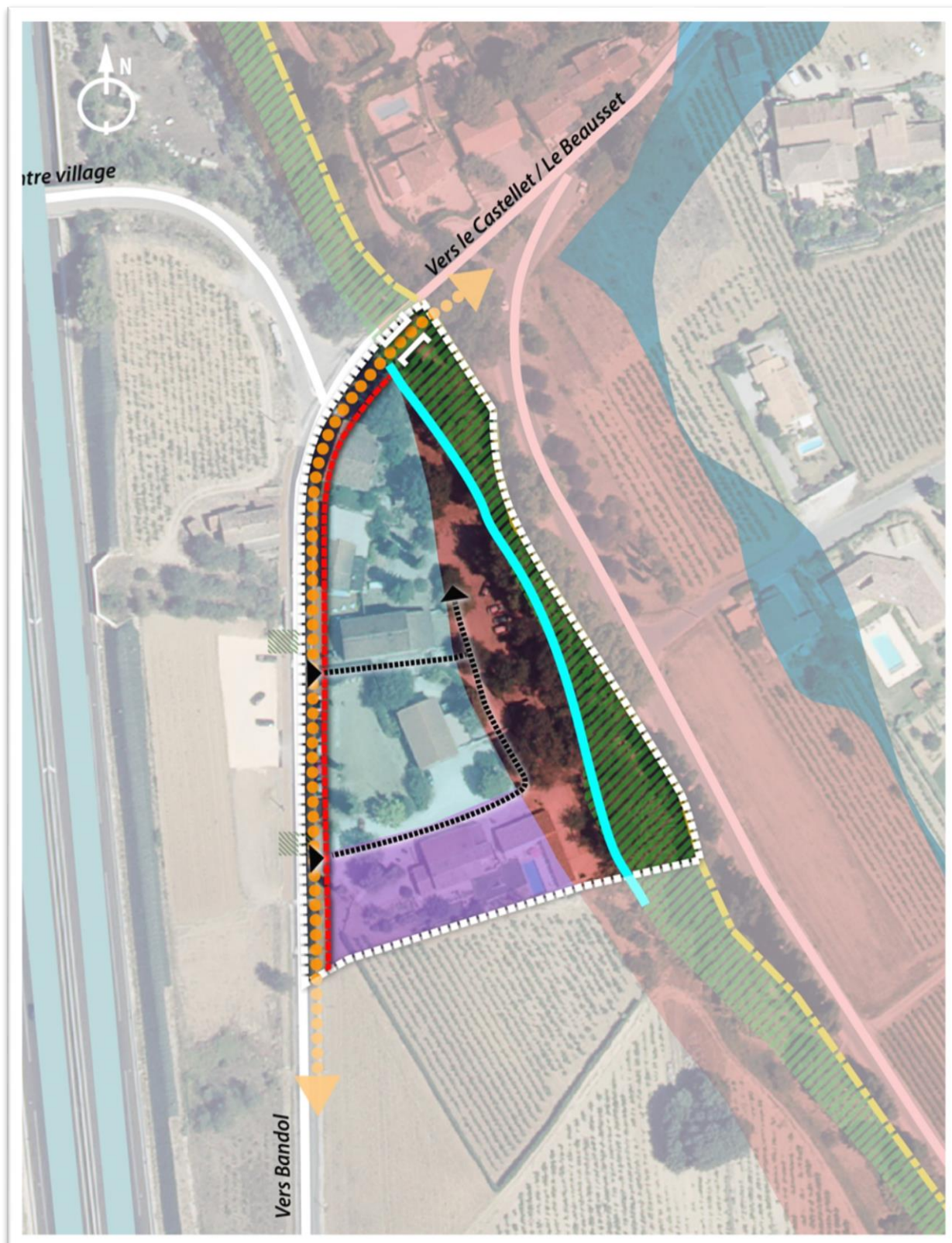
- installer deux plateaux traversant pour diminuer les vitesses et signaler les accès au hameau
- aménager des trottoirs éclairés
- constituer un front bâti en bord de route pour créer une traversée urbaine lisible

Les règles

S'agissant d'une zone urbaine classée en UD, les règles qui s'appliquent à cette opération sont définies dans les dispositions générales et particulières du règlement du PLU.

La présente orientation d'aménagement est un complément essentiel au règlement du PLU.

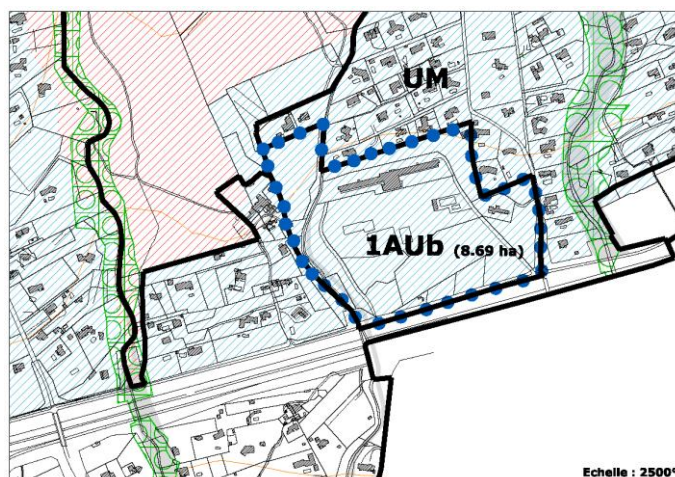




PROJET

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 4

1Aub – LA BARBARIE - zone de projet global – art. L155-41-5° du CU



LE SITE

Le site de la Barbarie est situé à l'extrémité Ouest de la Commune, excentré du centre et de ses dynamiques socio-économiques, il présente toutefois une accessibilité et un fonctionnement urbain tourné principalement vers la commune limitrophe de Saint Cyr sur Mer.

Il occupe une ancienne résidence de tourisme regroupant de nombreux logements dans le bâtis principal ainsi que des espaces communs de vie comme restaurant, bar, piscine, mini-golf, courts de tennis et un terrain de foot dédié aux occupants de la résidence. Ses dispositions, son contexte pavillonnaire et sa proximité de la gare de Saint Cyr, en font un site potentiel éligible à l'accueil de nouveaux logements avec 50% de logements sociaux.

Paysage

Le terrain est situé dans l'unité paysagère du versant collinaire nord de la commune, dans les paysages résidentiels d'habitat diffus.

Il n'y a pas d'enjeux de perception que ce soit des villages perchés de La Cadière ou du Castellet, depuis les lieux patrimoniaux institutionnels ou reconnus localement. Pas de perception depuis les principales infrastructures routières (A50 proche mais en déblai, RD...) ni depuis les lieux d'habitat.

La parcelle est arborée par une pinède et des plantations plus horticoles (muriers, eucalyptus, micocoulier...) Le bâti existant n'est pas visible depuis l'espace public et la pente Nord-Est/Sud-Ouest est peu lisible.

Le secteur du projet est bordé à l'Ouest par le fossé de la Barbarie et sa ripisylve boisée, et au Sud par un espace tampon boisé.



Perception d'un des portails d'entrée depuis le carrefour des chemins de Lougne et de la Barbarie



Pas de perception du bâti actuel depuis l'espace public



Enveloppe boisée de qualité à préserver

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Le projet d'aménagement global, devra analyser l'ensemble des impacts du futur programme, tant en terme de son insertion dans le site, de desserte, qu'en terme économique et d'équipements publics.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

La zone de La Barbarie est classée en zone d'urbanisation future 1AUa, affectée d'une servitude au titre de l'article L151-41 – 5° ci-dessous.

«Article L151-41 - Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156](#)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Son ouverture à l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une procédure annexe (déclaration de projet, modification ou révision du PLU, ou toute autre procédure en vigueur).

Programmation

La programmation sera définie lors de l'ouverture à l'urbanisation. En tout état de cause, il devra être réalisé un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Maillage viaire et piétons – réseaux

Ces éléments seront définis dans le projet global d'aménagement.

Prescriptions environnementales

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger. Les opérateurs devront veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces naturels périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Prendre en compte les zones basses hydrographiques et assurer une parfaite sécurité hydraulique de l'ensemble.

Prescriptions paysagères

Une enveloppe boisée est à préserver à la fois pour maintenir un cadre de vie « vert » et marquer le recul par rapport à l'A50.

L'analyse du site révèle des clairières visibles dans lesquelles des hameaux peuvent être intégrés dans un parc.

L'alignement d'arbres de l'entrée actuelle doit être préservé.

Les règles

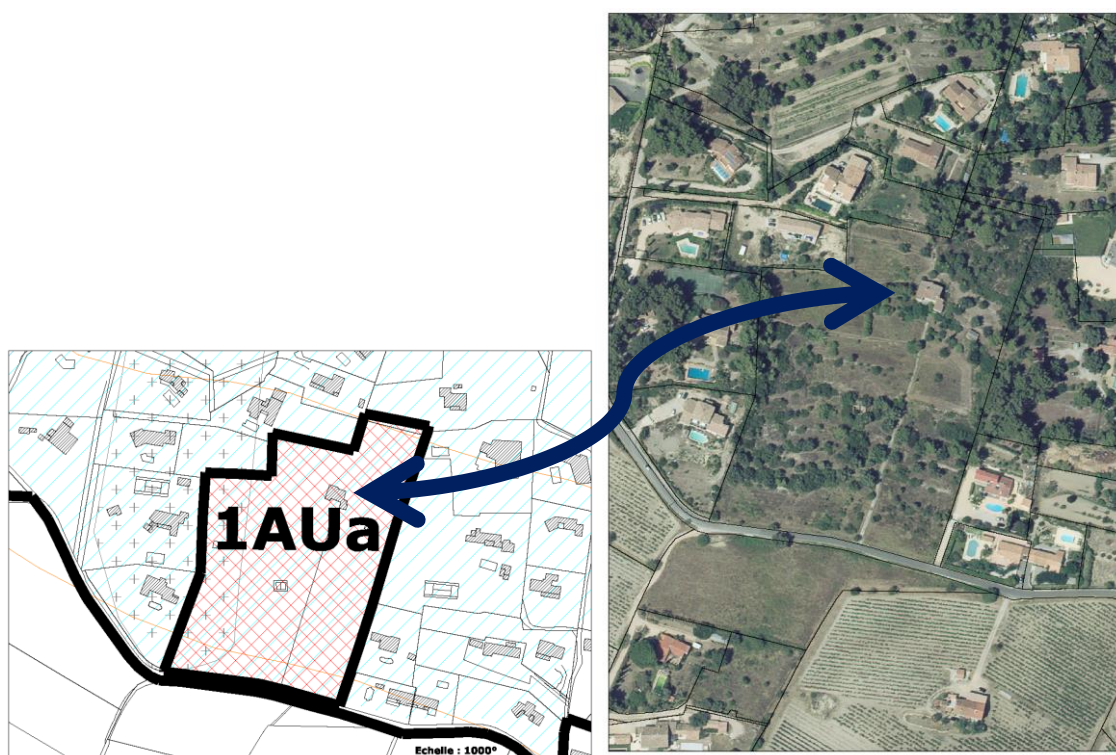
S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'élaboration du projet devra tenir compte des dispositions générales définies dans le règlement du PLU.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte des prescriptions ci-avant en terme paysager et environnemental.

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est définie à ce stade du PLU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

1AUa - LA COLETTE



LE SITE

Au Nord de la Commune, ce site constitue une « dent creuse » significative de 2,3ha, dans l'urbanisation constatée des zones NB du POS. Il est entouré à l'Est, au Nord et à l'Ouest par des maisons individuelles implantées sur des terrains de 2 000m² minimum, et au Sud par le Chemin de la Bégude et la zone agricole du Pey Neuf.

Le site qui correspond à une ancienne oliveraie comportant une vieille habitation, se caractérise par l'existence de terrasses orientées avec des vues sur la mer et offre une situation favorable à l'accueil d'une opération adaptée à une condition de jardin habité.

Paysage

Les terrains sont situés dans l'unité paysagère du versant collinaire Nord de la commune, dans les paysages résidentiels.

Cette ancienne oliveraie en piémont de colline, aujourd'hui abandonnée, présente des traces de restanques en pierre et des oliviers. Les terrasses orientées Est-Ouest, perpendiculaires au dénivelé d'environ 20m, ont été recolonisées par une garrigue arbustive assez dense et riche (pistachier, filaire, viorne...) Une ruine et une vieille maison sont présentes sur le terrain mais sont très discrètes.



Restanques, oliviers et arbustes de garrigue



Maison existante avec une prairie jardinée aux abords

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Bien que situé à 4km du village, un programme réservé au logement social est envisagé pour équilibrer la répartition de ces logements et ne pas faire supporter à la seule zone urbaine du village l'impact de ces logements.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

Le classement au PLU de ces terrains anciennement NB, a été défini en zone 1AUa qui peut être ouverte à l'urbanisation immédiatement dans le cadre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Pour s'assurer que l'opération d'ensemble réponde à la fois aux enjeux de densification et au souhait de réaliser une opération de logements locatifs sociaux, un emplacement réservé a été mis en place sur la totalité du périmètre.

Programmation

Ce site fait l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sous forme de bastides ou maisons individuelles groupées intégrées parmi l'environnement direct de maisons individuelles.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte des restanques et des arbres existants afin de créer un « jardin habité ». Des jeux d'enfants dans un verger en partie haute constituera la « mémoire du site », et sera relié par des cheminements piétonniers aux bâtiments d'habitation.

La desserte voirie sera réalisée par un mail planté perpendiculaire au Chemin de la Bégude, qui desservira des mails mixtes piétons/stationnements très plantés pour créer une trame arborée Est/Ouest.

La densité de construction doit se situer aux alentours de 20 logements à l'hectare afin de s'intégrer au mieux dans le tissu de maisons individuelles environnantes qui correspond à une densité de 5logts/ha.

Maillage viaire et piétons – réseaux

Le site est desservi par le Chemin de la Bégude qui fait l'objet d'emplacements réservés pour élargissement sur le confront de l'opération, notamment pour la création d'un arrêt Bus pour la navette scolaire au Sud du site.

Le principe de desserte se fera par une voirie perpendiculaire au Chemin de la Bégude, dont le profil devra intégrer la chaussée, et des cheminements piétonniers plantés permettant de constituer une allée paysagère structurante.

Le raccordement au réseau d'assainissement très éloigné du site n'est pas envisageable techniquement et économiquement. Il sera donc prévu la mise en place d'une micro-station autonome de traitement des effluents dont la capacité devra répondre aux besoins. Cet équipement sera réalisé, géré et entretenu par le bailleur social, maître d'ouvrage de l'opération.

Prescriptions environnementales

Le site ne fait l'objet d'aucune prescription environnementale particulière, hormis l'obligation de réaliser un dossier Loi sur l'Eau et de prévoir les bassins ou noues de rétention des eaux pluviales.

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger.

L'opérateur devra veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Prescriptions paysagères

Les enjeux portent sur la construction dans la pente en « gradins » en respectant l'orientation est/ouest des niveaux de restanques et en transplantant les oliviers afin de créer une alternance de lignes végétales et construites, pour atténuer les perceptions.

La préservation, ou mise en place, d'un épaulement végétal par rapport à l'habitat pavillonnaire existant est également important.

Les règles

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'élaboration du projet doit tenir compte des dispositions générales définies dans le règlement du PLU.

Mais la présente OAP se substitue aux dispositions particulières du règlement en définissant les principales caractéristiques urbaine, architecturale, environnement et paysagères suivantes, permettant d'aboutir à un projet de qualité, intégré dans son environnement.

- Emprise au sol non définie
- Surface non imperméabilisée : 50% minimum du périmètre opérationnel
- Hauteur à l'égoût du toit : 6m
- L'architecture, le traitement des façades et des toitures, doivent être traitées en tenant compte de l'insertion du projet dans son environnement constitué de maisons individuelles et de la zone agricole.



Périmètre zone 1AUa (2.3ha)

Aménagement



Aménagement accès



Desserte / Axe principal



Espace vert / Jeux d'enfants



Desserte par mail mixte :
piéton & stationnement planté / arboré



Micro station et
rétention des eaux pluviales



Bati existant conservé



Pietonnier

Programmation



Bastides



Individuel groupé



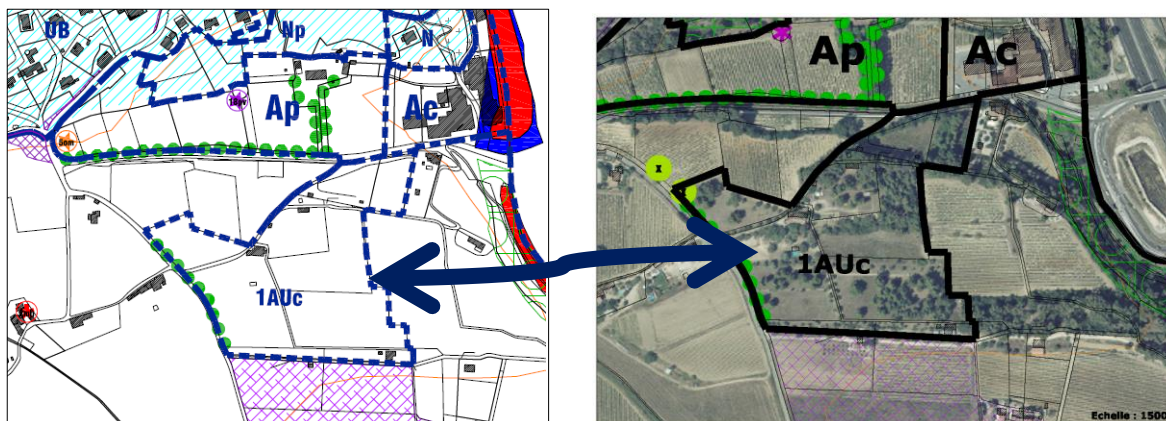
Hauteur du bâti



PROJET

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET D'ORIENTATION N° 6

LE TOC - 1AUc



LE SITE

Ce secteur est situé en entrée Est de la Commune – au sud-est de l'enveloppe urbaine, et à proximité de l'autoroute. Il est limité au Nord par la RD66 et à l'Est par l'A50, à l'Ouest par le Chemin de l'Argile et au Sud par le Chemin rural du Toc.

Au POS approuvé, cette zone NA était destinée à recevoir des activités artisanales sur une superficie approximative de 5,8ha.

Paysage

Son périmètre est aujourd'hui réduit pour préserver les activités viticoles existantes. Il est constitué d'un foncier partiellement boisé, artificialisé. Il s'agit de parcelles non exploitées, mais des terrains entretenus (pension pour chevaux en fin de vie, oliveraie).

La partie Nord Est du site est constituée d'un espace boisé de pins très perçue depuis le village, et la partie Nord Ouest est également très perçue.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

La Commune de La Cadière d'Azur possède peu de logements locatifs sociaux, son parc actuel s'avère très insuffisant malgré quelques programmes en cours de réalisation.

Il s'agit donc d'atteindre les objectifs de la Loi – Le Logement Locatif Social doit représenter 25% des résidences principales à l'échéance 2025 – et ainsi la destination de cette zone doit assurer une mixité inter-générationnelle avec la création de logements locatifs sociaux et d'une résidence sociale pour personnes âgées, créatrice d'emplois.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone 1AUc dite du TOC

Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui doit être réalisée soit dans le cadre d'un Permis d'Aménager, d'une Zone d'Aménagement Concerté ou d'un Permis de construire ouvrant droit à division parcellaire, afin d'envisager la totalité du programme prévisionnel. La procédure choisie ne nécessitera pas de modification de PLU ; les participations financières à la réalisation d'équipements publics seront définies en accord avec la Commune, et leur règlement se fera par le biais d'une convention ou le paiement d'une Taxe d'Aménagement Majorée, ou de toute autre procédure financière en vigueur au moment de la réalisation.

Programmation

Le secteur du TOC doit permettre de recevoir une cinquantaine de locatifs sociaux sous forme de hameau de maisons groupées élevée en R+1 organisées autour de placettes ou d'espaces verts ; une résidence sociale pour personnes âgées élevée en R+1 variant de 1 500 à 2 000m² de Surface de Plancher, pour création d'une trentaine de logements avec les espaces et services communs.

Maillage viaire et piétons - réseaux

Le secteur est desservi à partir de la RD66 et du Chemin de l'Argile à la charnière desquels un carrefour devra être aménagé. Le Chemin de l'Argile qui devra faire l'objet d'aménagement, permettra le branchement des voiries internes de l'opération et une desserte aisée de l'ensemble. Le chemin rural du Toc en continuité devra faire l'objet d'un élargissement à l'intérieur de l'opération.

Des cheminements piétonniers/cycles doivent permettre de liaisonner les différentes occupations du site et éviter une circulation automobile importante à l'intérieur du périmètre opérationnel.

L'ensemble de l'opération doit être raccordée sur les réseaux publics existants.

Préconisations environnementales

La principale sensibilité identifiée sur la zone concerne la présence d'alignements de vieux oliviers avec des cavités. Si ces arbres ne peuvent être conservés, la présence potentielle de chiroptères dans ces arbres implique de faire appel à un expert écologue lors d'éventuels travaux d'aménagement, afin de s'assurer de la présence de chiroptères, d'inventorier les espèces présentes et de définir des mesures de précaution à mettre en œuvre.

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger. Les opérateurs devront veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces naturels périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Préconisations paysagères

S'agissant d'un secteur perçu depuis le village et situé en entrée de ville, l'opération devra tenir compte de la végétation existante, et l'ensemble devra être traité avec grand soin principalement au niveau du traitement des toitures et de l'architecture des bâtiments.

Les règles

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble l'élaboration du projet doit tenir compte des dispositions générales définies dans le règlement.

Mais la présente OAP se substitue aux dispositions particulières du règlement en définissant les principales caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère suivantes :

- Emprise au sol non définie
- Surface non imperméabilisée : 50% minimum du périmètre opérationnel
- Hauteur à l'égout du toit : 6m
- L'architecture, le traitement des façades et des toitures, doivent être traités en harmonie avec l'environnement et tenir compte des perceptions depuis le Village de La Cadière d'Azur.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles d'aspect rond, de teinte terre cuite non vernissée.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.



Périmètre zone 1AUc (4.6ha)

Aménagement



Aménagement accès

Desserte interne



Espace vert conservé et valorisé



Jardins partagés



Bati existant conservé



Pietonnier

Alignement d'arbres



Aménagement carrefour

Elargissement de la voie (ER)

Programmation



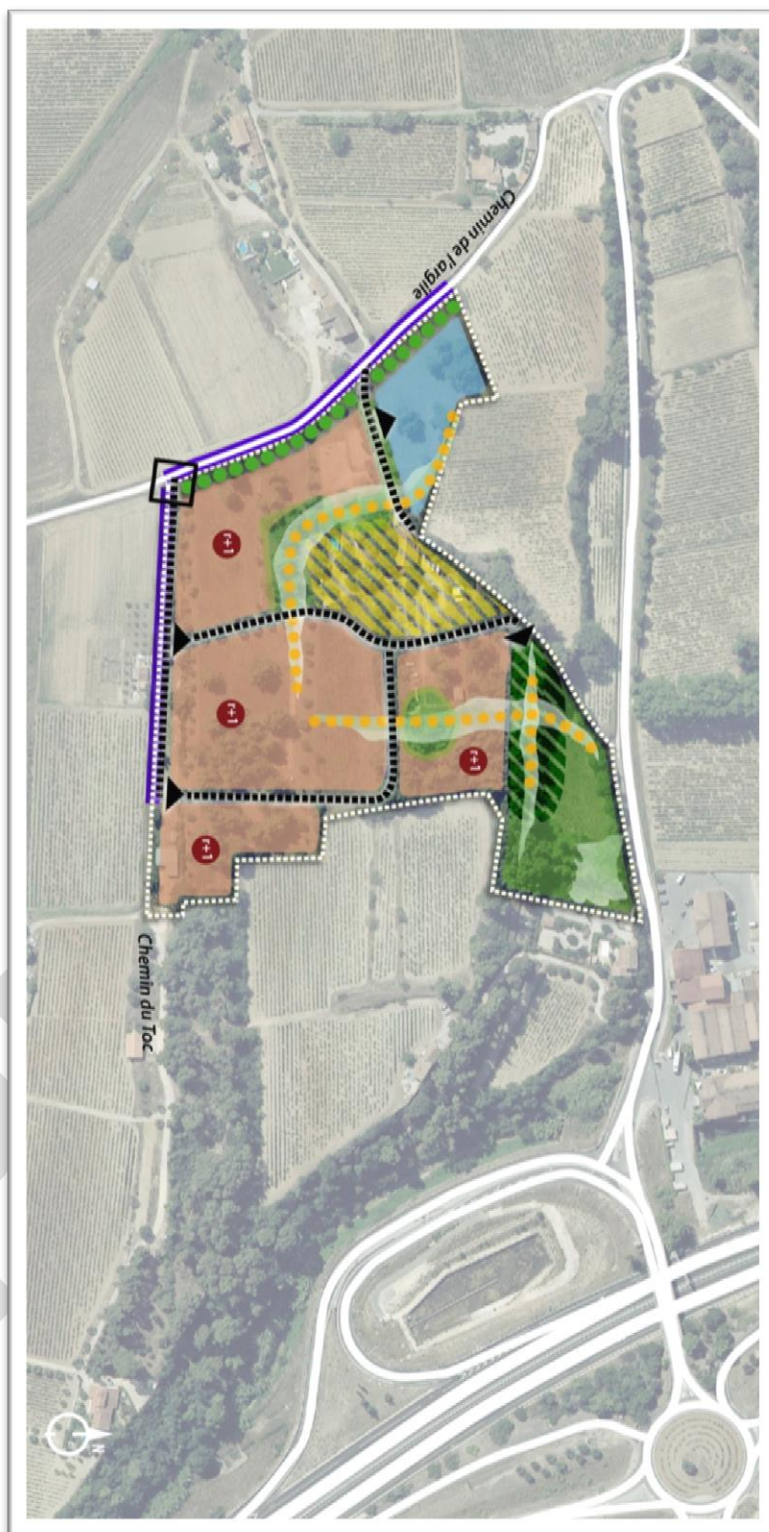
Résidence sociale sénior



Individuel groupé (LLS)



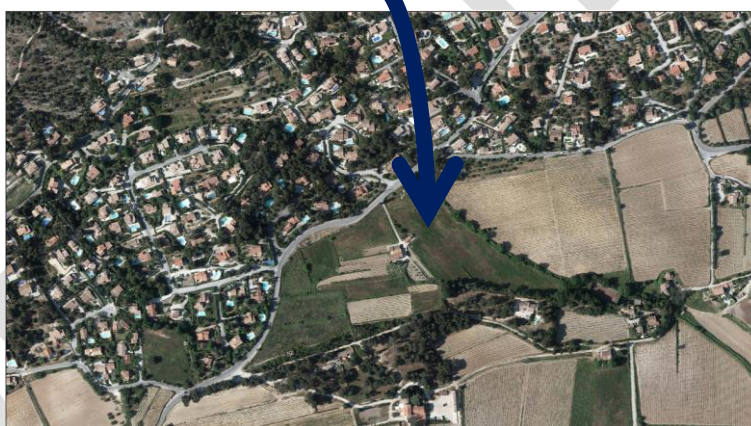
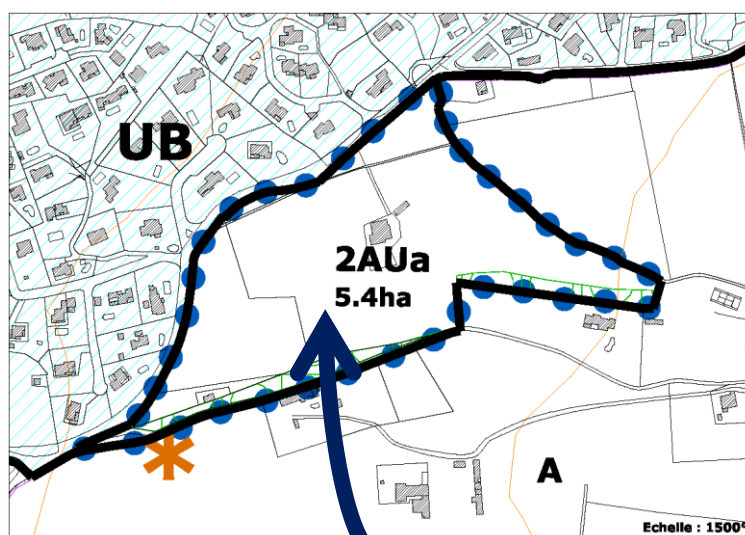
Hauteur du bâti



PROJET

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°7

2AUa - SAINT JEAN



LE SITE

La zone est située en bordure du vallon agricole de Saint Jean, à proximité de la fontaine Saint Jean, Monument Historique inscrit. Elle est bordée au Nord par le versant urbanisé de la colline du Défends situé à environ 800m du centre du village (800m).

Le vallon de Saint Côme constitue une entrée depuis Saint Cyr par la RD266, l'un des deux axes principaux qui desservent le noyau villageois, avec la RD66.

Cette zone est majoritairement abandonnée sur le plan agricole ; et sa localisation en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine, et la desserte du secteur par l'ensemble des réseaux font de cette zone un site stratégique d'extension privilégiée dont l'aménagement doit être conçu à travers la mise en œuvre d'un projet global en apportant une attention particulière à la consommation des espaces.

Paysage

Cette partie du vallon est en recul de la RD 66 ce qui limite les incidences sur cette entrée de ville. Par contre la RD 266 qui offre une échappée visuelle vers la Cadière et le Castellet est à prendre en compte à la fois pour créer une nouvelle façade bâtie et urbaine de qualité en bord de voie, et pour respecter un épannelage qui ne bloque pas le cône de vue (bâti R+2 à caler à l'est).

Le terrain est actuellement en friche mais présente sur ses limites est et nord des bandes boisées à préserver et renforcer pour marquer le ruisseau de St Jean, assurer la transition entre espace agricole et construit, filtrer les vues depuis la RD 66 et maintenir la fontaine St Jean (MH inscrit) et la chapelle St Jean dans une enveloppe boisée.



Cône de vue depuis le seuil de la RD 266 vers la Cadière et le Castellet

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Le secteur de Saint Jean doit permettre de répondre à la fois à la réalisation des logements locatifs sociaux imposés par la Loi qui doivent représenter à l'horizon 2025, 25% des résidences principales ; mais également au besoin en logement pour actif afin de permettre l'installation de jeunes actifs qui aujourd'hui ne peuvent s'installer sur la Commune faute de logements collectifs et du prix excessif du foncier.

La présente opération doit donc envisager à la fois des logements sous forme d'accession, mais également sous forme locative pour permettre d'assurer un parcours résidentiel quasi inexistant sur le territoire communal.

En complément, l'accroissement démographique attendu implique également la prise en compte les besoins futurs en équipements publics qui seront induits par le développement de la commune, et les différentes opérations d'aménagement envisagées, notamment en terme sportif, culturel et social.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'Urbanisation de la zone 2AUa dite de Saint Jean

Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sera réalisée dans le cadre d'une modification du PLU ou d'une Déclaration de Projet emportant modification du PLU.

Elle pourra donc être réalisée soit dans le cadre d'un Permis d'Aménager, d'une Zone d'Aménagement Concerté ou d'un Permis de construire ouvrant droit à division parcellaire, afin d'envisager la totalité du programme prévisionnel.

Les participations financières à la réalisation d'équipements publics seront définies en accord avec la Commune, et leur règlement se fera par le biais de convention, de paiement de Taxe d'Aménagement, ou de toute autre procédure financière en vigueur au moment de la réalisation.

Programmation

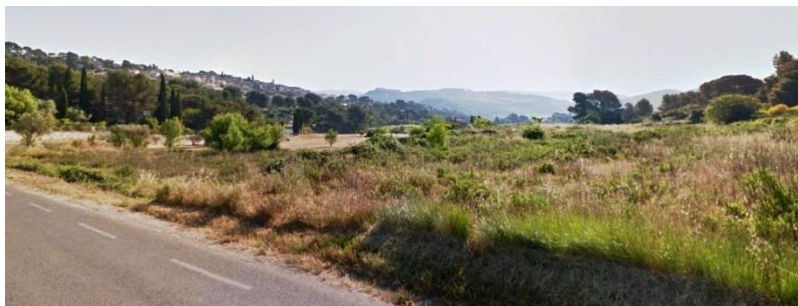
Le secteur de Saint Jean, constitue un réservoir important en continuité de l'enveloppe urbaine et à proximité du centre ancien.

Le programme qui sera défini plus précisément lors de l'ouverture à l'urbanisation, doit envisager une densité minimale de 25 logements à l'hectare qui correspond sensiblement à l'ambiance péri-urbaine telle que définie par le SCOT (20logts/ha), soit environ 120 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux ; ainsi que les équipements publics de superstructure qui seront nécessaires pour répondre aux besoins de la Commune.

Ce programme sera réalisé sous forme de quelques maisons individuelles R+1 situées en partie le long de la RD266 en couture de l'urbanisation actuelle, et de petits collectifs R+2 intégrant les logements locatifs sociaux, les logements locatifs privés et les logements en accession.

Les équipements publics seront définis lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur en fonction des besoins

S'agissant d'un secteur bénéficiant de vues vers le village de La Cadière d'Azur et celui du Castellet, le choix a été fait de maintenir une ouverture visuelle par la création d'un large espace central intégrant piste cyclable et piétons traversant l'opération d'Est en Ouest, autour duquel s'organisera l'urbanisation.



Maillage viaire et piétons – réseaux

Le site de Saint Jean est longé au Nord par la RD266 - voie de desserte importante en direction de la Commune de Saint Cyr.

L'ensemble des réseaux existent à proximité immédiate du secteur d'urbanisation envisagé, et permettront le raccordement

Préconisations environnementales

Maintien des arbres/bâties gîtes et des corridors de transit/chasse identifiés pour les chiroptères.

Si destruction de gîtes potentiels nécessaire, faire appel à un écologue avant travaux pour avérer présence ou non de chiroptères et accompagner le porteur de projet.

Préservation du bâti canal, et de l'aire de battage.

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger.

L'opérateur devra veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Préconisations paysagères

Renforcer les plantations le long du ruisseau de St Jean (frêne, peuplier, noisetier, sureau ...), aménager une noue qui limitera la rétention sous forme de bassin technique pour l'opération et de cheminement piéton. Renforcer le boisement coté fontaine et chapelle St Jean (chêne, érable, arbre de Judée ...).

Organiser ce nouveau quartier autour d'une coulée verte centrale (espaces polyvalents de prairie, mail, jeux ...) qui soit un lieu de rencontre et de convivialité entre les maisons de ville et les petits collectifs (à caler vers l'est pour ne pas intercepter le cône de vue)

Les règles

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble l'élaboration du projet doit tenir compte des dispositions générales définies dans le règlement.

La présente OAP se substitue aux dispositions particulières du règlement en définissant les principes d'aménagement qui seront précisés lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.



Périmètre zone 2AUa (5.4ha)

Aménagement



Aménagement accès / place carrée



Desserte interne



Cône de vue



Piétonnier / Cycle



Coulée verte centrale



Cheminement



Espace tampon:

*Jardins partagés/Sport/Espaces verts
et protection du patrimoine*



Bande boisée à renforcer



MH: fontaine Saint Jean



Patrimoine vernaculaire



Arbre gîte



Continuité urbaine



Bati existant

Programmation



Maison individuelle



Petit collectif / Equipement public

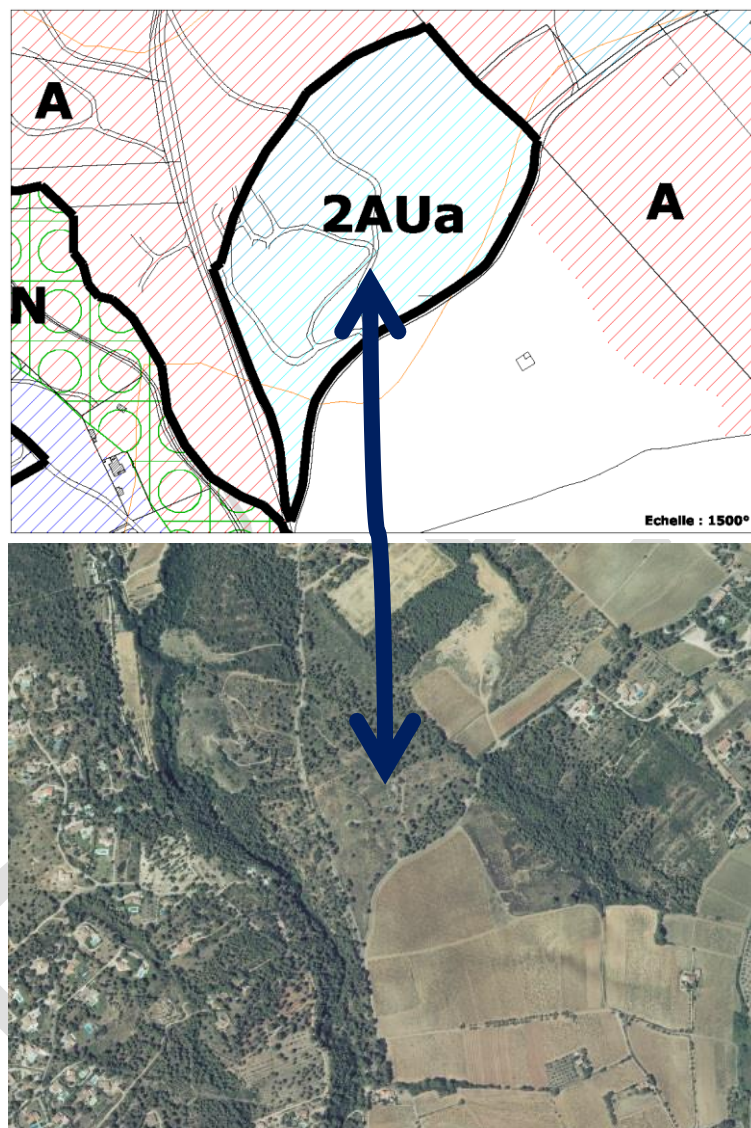


Hauteur du bâti



PROJET

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 8
2AUa – LES VANNIERES



LE SITE

Les terrains viticoles ayant depuis de nombreuses années faits l'objet de remblais de matériaux non définis. Il est prévu de conserver la possibilité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation dans le cadre d'un projet touristique créateur d'emploi et d'activités, lié à la viticulture proche (oenotourisme)

Paysage

Le site est entouré d'un patchwork de vignes et de bois à dominance de pin d'Alep. La présence d'habitat diffus reste discrète et de belles perspectives s'ouvrent au sud est vers le Défends et son piémont viticole et au sud vers le terroir de St Cyr jusqu'à la mer. Le terrain remanié par des dépôts a des allures de friche d'où émergent quelques pins d'Alep..



LES PRINCIPAUX ENJEUX

Il s'agit de terrains initialement classés au POS en zone à urbaniser, sur lesquels divers projets ont été envisagés.

Sa localisation dans un paysage viticole, lui confère des atouts pour permettre l'implantation d'activités touristiques liées au vignoble, qui viendraient en complément des activités touristiques existantes, et accentueraient l'attractivité de la Commune. Par ailleurs, ce programme serait créateur d'emplois directs sur la commune.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

Ce projet pourrait faire l'objet d'un permis de construire global.

Programmation

Il s'agit d'un programme touristique intégrant des espaces de soins, des espaces de restauration liés aux hébergements envisagés.

Maillage viaire et piétons – réseaux

Des aménagements et élargissement de la voirie d'accès devront être envisagés par l'opération répondant aux besoins et au programme envisagé.

En ce qui concerne le réseau d'assainissement EU inexistant, une micro-station autonome devra être implantée sur le site.

Prescriptions environnementales

Prendre en compte les préconisations du PPRIF – zone EN2 , notamment en ce qui concerne les activités ou hébergements qui peuvent être autorisés.

Elaborer un Dossier Loi sur l'Eau pour définir les rétentions à mettre en place.

Préconisations paysagères

L'objectif est de recréer une ambiance de grand domaine. Au nord des bosquets de chênes protègent du vent et ombragent le stationnement. De la vigne est cultivée sur le domaine et assure une continuité avec le vignoble périphérique.

Des vergers d'oliviers s'intercalent entre les éléments bâtis, en ombrage de jardins, et en accompagnement de la microstation de traitement des eaux usées.

Une "garrigue jardinée" accompagne la piscine et propose des espaces verts durables, adaptés au lieu et dans une optique de gestion différenciée.

Les règles

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble l'élaboration du projet doit tenir compte des dispositions générales définies dans le règlement. La présente OAP se substitue aux dispositions particulières du règlement en définissant les principes d'aménagement qui seront précisés lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.



Périmètre zone 2AUa (5.2ha)

Aménagement



Aménagement accès

Desserte interne



Parking



Vignes



Oliveraie

Programmation



Accueil / Restauration



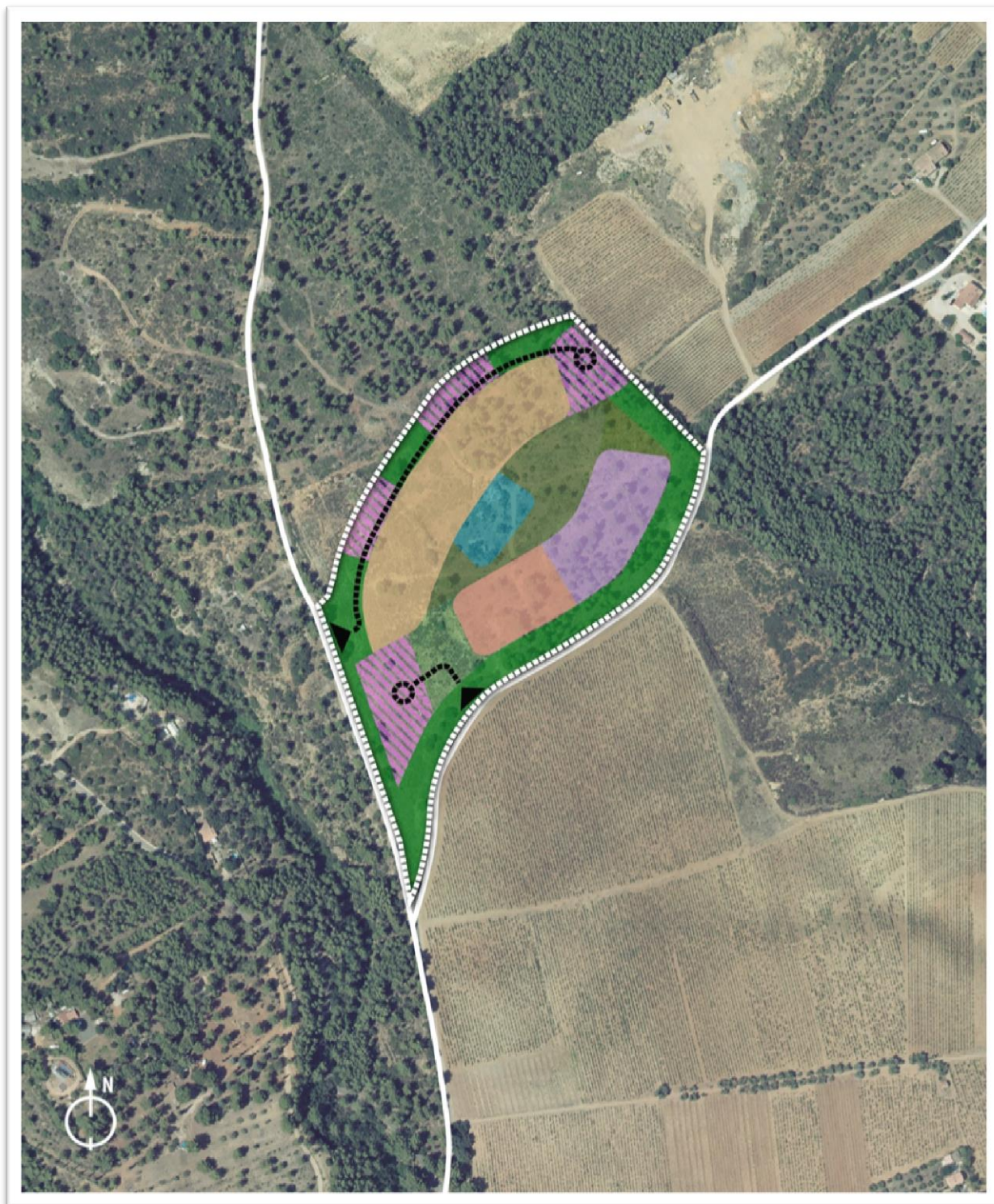
Soins



Hébergement



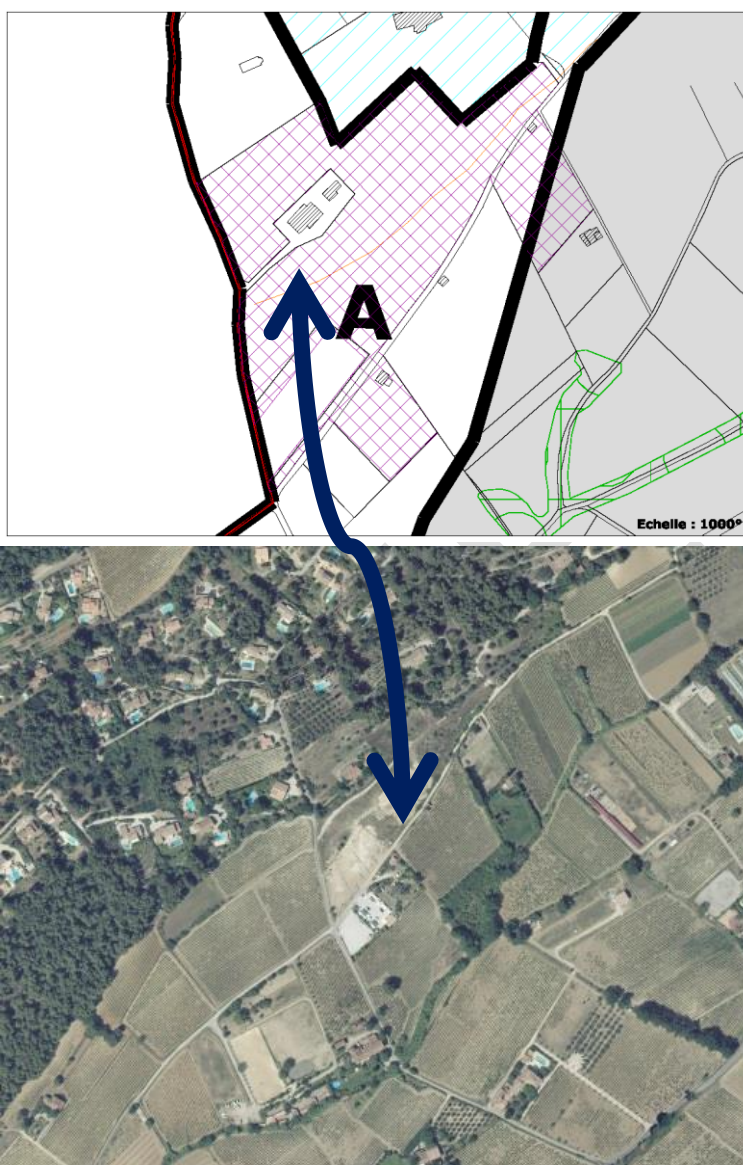
Espace détente /Piscine



PROJET

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°9

A - JARDINS FAMILIAUX



LE SITE

Il s'agit de terrains non cultivés situés au Quartier de Saint Côme qui doivent permettre de réaliser une centaine de jardins familiaux à destination des familles résidant principalement dans la zone urbaine du village, et/ou dans les logements sociaux futurs qui sont envisagés. La Maîtrise d'ouvrage serait communale, avec une gestion communale ou associative

Paysage

Le site, peu perçu, se trouve à la jonction du pied de versant et de l'extrémité de la plaine de St Côte. La présence de mas, restanques, oliviers ... témoignent du passé agricole où dominant aujourd'hui malheureusement les friches. Ce projet de jardins partagés permet de redonner vie à la vocation productive et nourricière de ce secteur.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

L'objectif est de réaliser des jardins familiaux, ou jardins partagés, lieu où on peut s'amuser à jardiner pour soi, c'est-à-dire comme un espace de production domestique, mais aussi pour la création d'un lien social comme lieu de vie, de rencontres, de loisirs et d'échanges.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'aménagement de la zone

L'aménagement sera réalisé avec une maîtrise d'ouvrage communale ou par une association désignée par la Commune, et par tranches successives.

Les travaux d'aménagement – parking, cheminement piétonniers, toilettes sèches, branchement sur réseau du Canal de Provence, seront réalisés par le maître d'ouvrage, ainsi que la mise en place des clôtures, portillons et abris de jardin.

La dimension paysagère doit être prise en compte et un règlement définissant les conditions de jouissance, les règles de culture et d'entretien des parcelles et des abris autorisés, l'utilisation de l'eau ainsi que le stationnement des véhicules dans les espaces réservés, doit être mis en place pour assurer une réelle gestion de ces espaces.

Programmation

Une cinquantaine de jardins de 150m² à 200m² avec parking et espace commun

Les jardinets seront équipés par un réseau d'arrosage.

Les clôtures seront réalisées en simple grillage sur poteaux d'une hauteur de 1,20m sur poteaux bois de 1m. Les portails de même hauteur que la clôture seront en bois.

Les cabanons en bois qui seront mis en place le maître d'ouvrage, auront une dimension de 3m² environ et une hauteur de 1,80m, et ne pourront servir qu'au stockage des outils et matériels de jardinier.

Maillage viaire et piétons – réseaux

Le site est desservi par le chemin de la Madrague.

Des aires de stationnement non imperméabilisées seront réalisées, elles devront permettre d'accueillir des équipements de type composteur, toilettes sèches.

Un réseau d'arrosage à partir du réseau du canal de Provence sera mis en place pour distribuer l'ensemble des jardins avec compteurs individuels.

Prescriptions paysagères et environnementales

Le mail d'accueil, espace polyvalent servant à la fois de lieu de rencontre, stationnement ... sera en stabilisé ombragé par des arbres de haut jet type platane, tilleul à feuille cordé, frêne ...

Les chemins de desserte des jardins seront également en stabilité, ponctués de placettes ombragées aux lieux de convergence des accès.

Les restanques et beaux arbres en place seront préservés.

Les clôtures des jardins seront réalisées en simple grillage maile carrée ou rectangulaire, sur poteaux bois d'une hauteur de 1, ou sous forme de ganivelles en châtaignier.

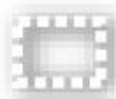
Les clôtures seront doublées, coté jardin, de haies d'arbustes fruitiers (framboisier, groseilliers, cassissier, groseilliers ...) ou de fruitiers palissés (pommiers, poiriers par exemple) ou d'arbrisseaux fruitiers (cognassier, noisetier, arbousier ...).

Les portails de chaque parcelle, de même hauteur que la clôture, seront en bois plein lasuré de couleur naturelle.

Les cabanes de jardins seront en bois. Composteurs individuels et bacs de réserve d'eau seront attenants aux cabanes.

Les règles

Le projet est envisagé à l'intérieur de la zone agricole dont les règles seront prises en compte. Toutefois aucune constructibilité ne sera envisagée, hormis d'éventuels équipements publics qui pourraient s'avérer nécessaires



Périmètre OAP

Aménagement



Aménagement rampe d'accès

Cheminement piétons / Desserte interne



Bati existant conservé



Espace parkings plantés / Terrain de boule



Arbre à conserver



Bande boisée à préserver et renforcer



Restanque existante à conserver



Placette ombragée

Programmation



Jardins partagés

