



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune

- En matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme
- de protection des espaces naturels agricoles/forestiers
- De préservation des continuités écologiques

Répond aux besoins identifiés par le diagnostic

- En terme de population – logements – équipements – agriculture - activités
- En terme environnemental – protection – paysage - prise en compte des risques
- Sa traduction se fait dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement/zonage

LES ENJEUX DU PADD

- Prendre en compte la valeur paysagère de la commune
- Sa qualité de vie et son attractivité touristique
- Prendre en compte l'ensemble des risques et nuisances
- Prendre en compte le patrimoine écologique - définitions des réservoirs de biodiversité (Abio/Nbio) préservation des corridors écologiques (fond de vallons, ripisylves)
- Préserver et développer les terres agricoles - potentiel de production viticole exceptionnel et de diversification culturale remarquable
- Quel devenir pour les zones NB du POS ?
- Réfléchir sur le devenir des zones NB - importance de l'habitat diffus - 21% du territoire - 792ha et très forte consommation de l'espace (1972 à 2012 : 17,4ha/an).
- Les obligations issues des lois SRU - GRENELLE - ALUR sur la consommation de l'espace, l'étalement urbain et sur la production de logements locatifs sociaux s'imposant aux communes au travers de leur PLU

LES TROIS ORIENTATIONS DU PADD :

ORIENTATION 1 - RENFORCER ET PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE

ORIENTATION 2 - ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

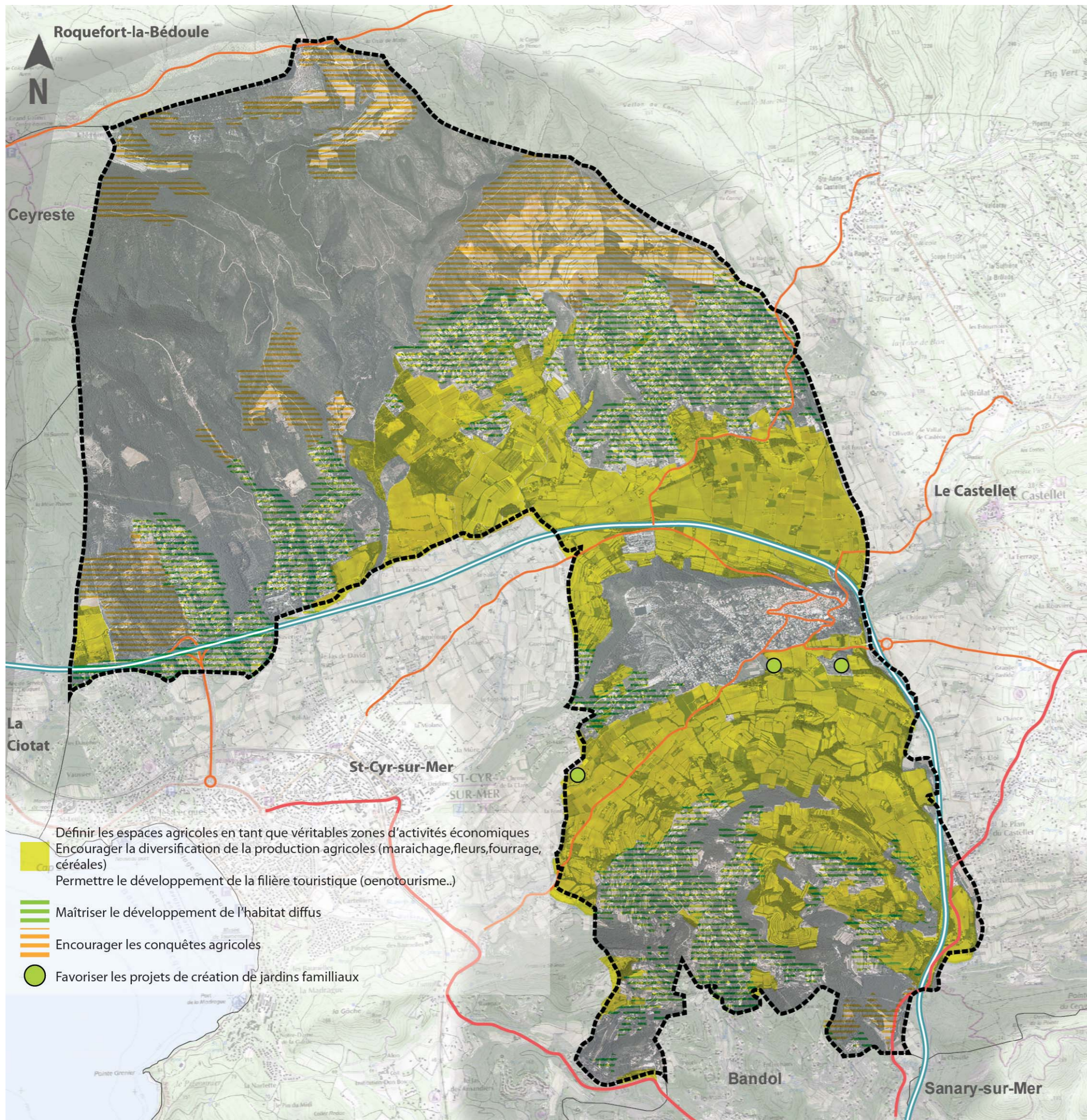
ORIENTATION 3 - ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN PRESERVANT ET FAVORISANT LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

LES ORIENTATIONS DU PADD

ORIENTATION 1 : RENFORCER ET PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE

OBJECTIF

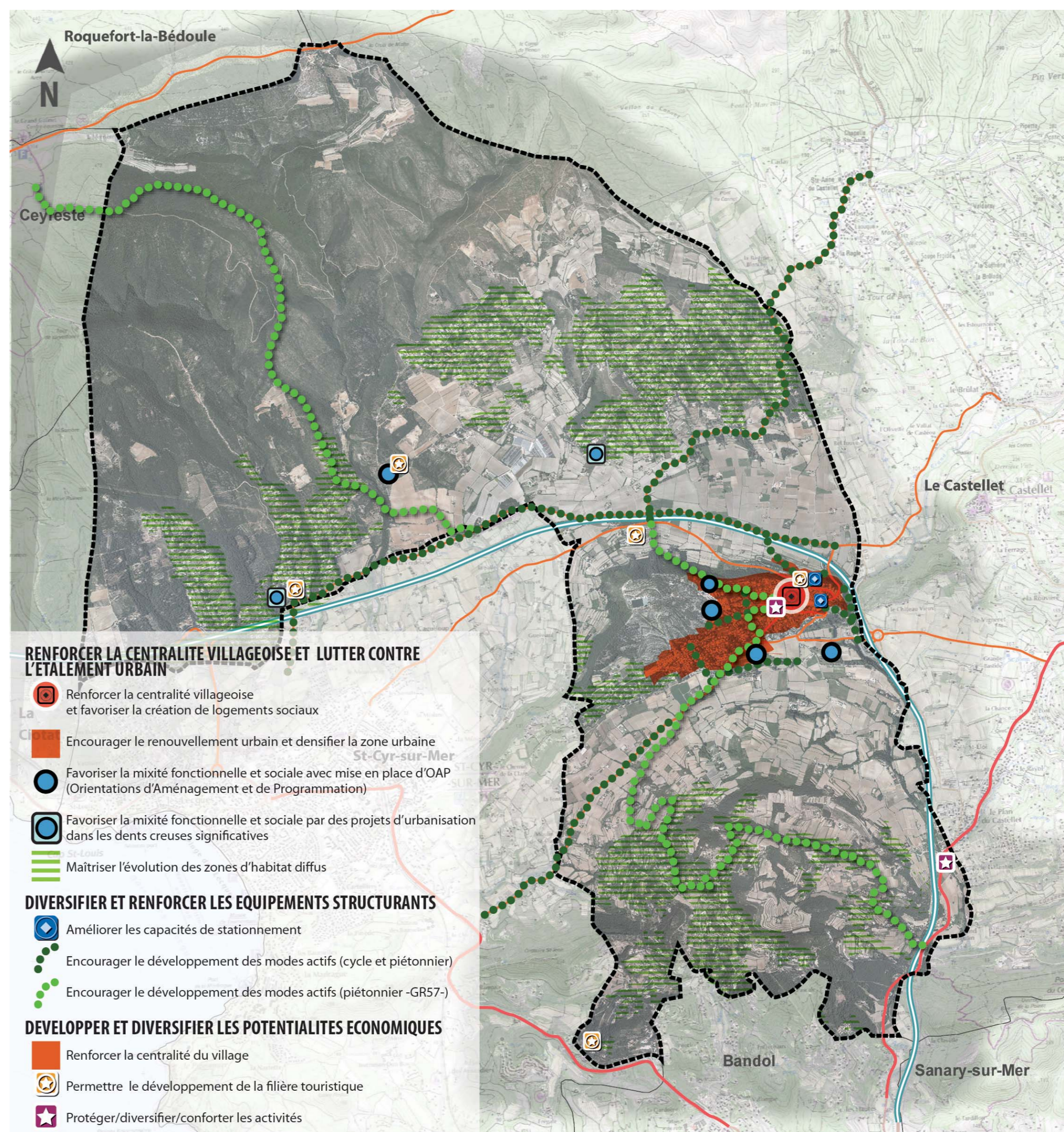
Protéger les exploitations agricoles aujourd'hui, pour assurer une sécurité alimentaire à long terme et garantir un avenir économique pour les générations futures



ORIENTATION 2 - ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

OBJECTIF

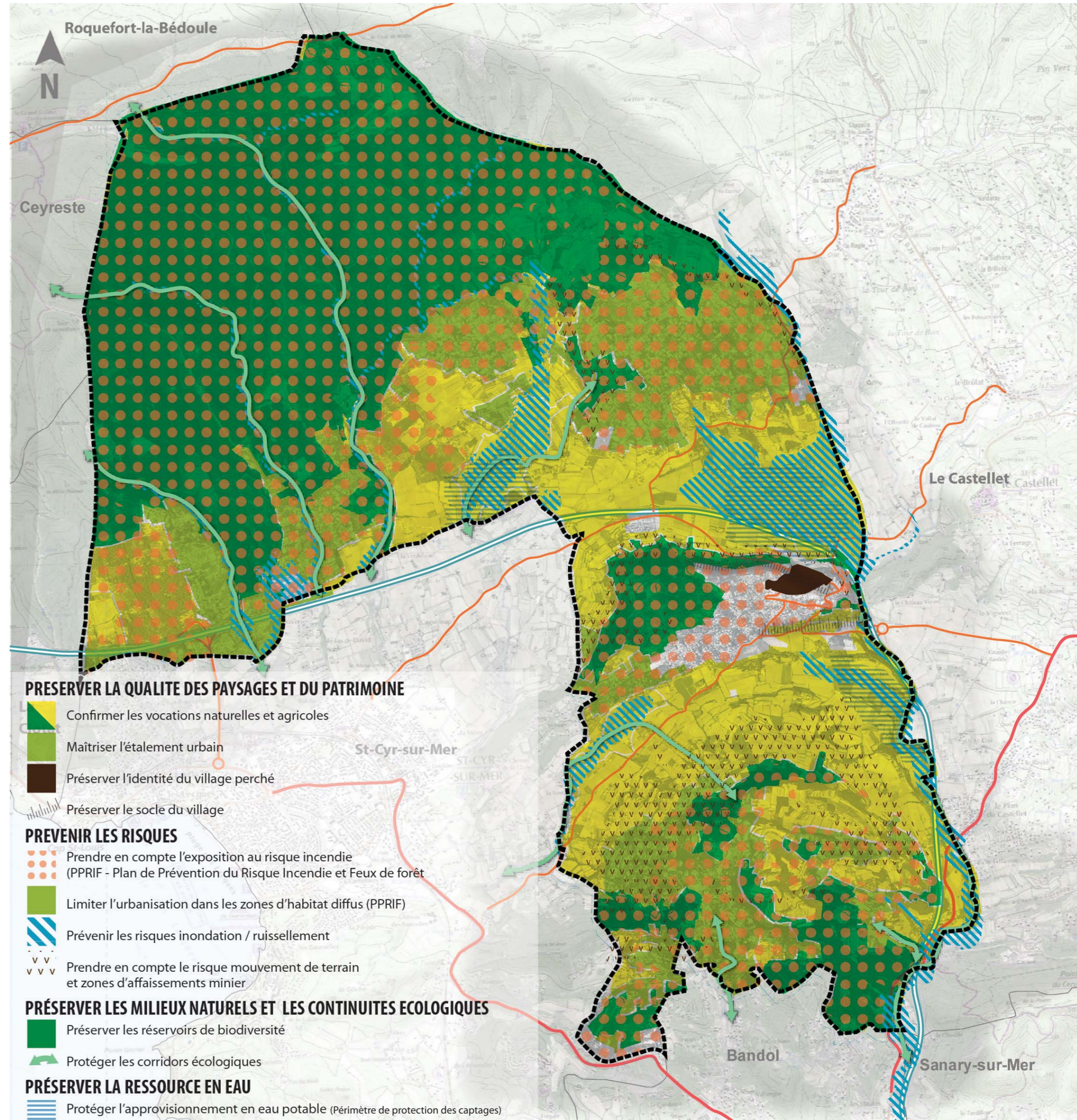
Renforcer la centralité villageoise. Maîtriser l'évolution de l'habitat diffus. Diversifier et renforcer les équipements structurants et les potentialités économiques



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

OBJECTIF

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





COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR

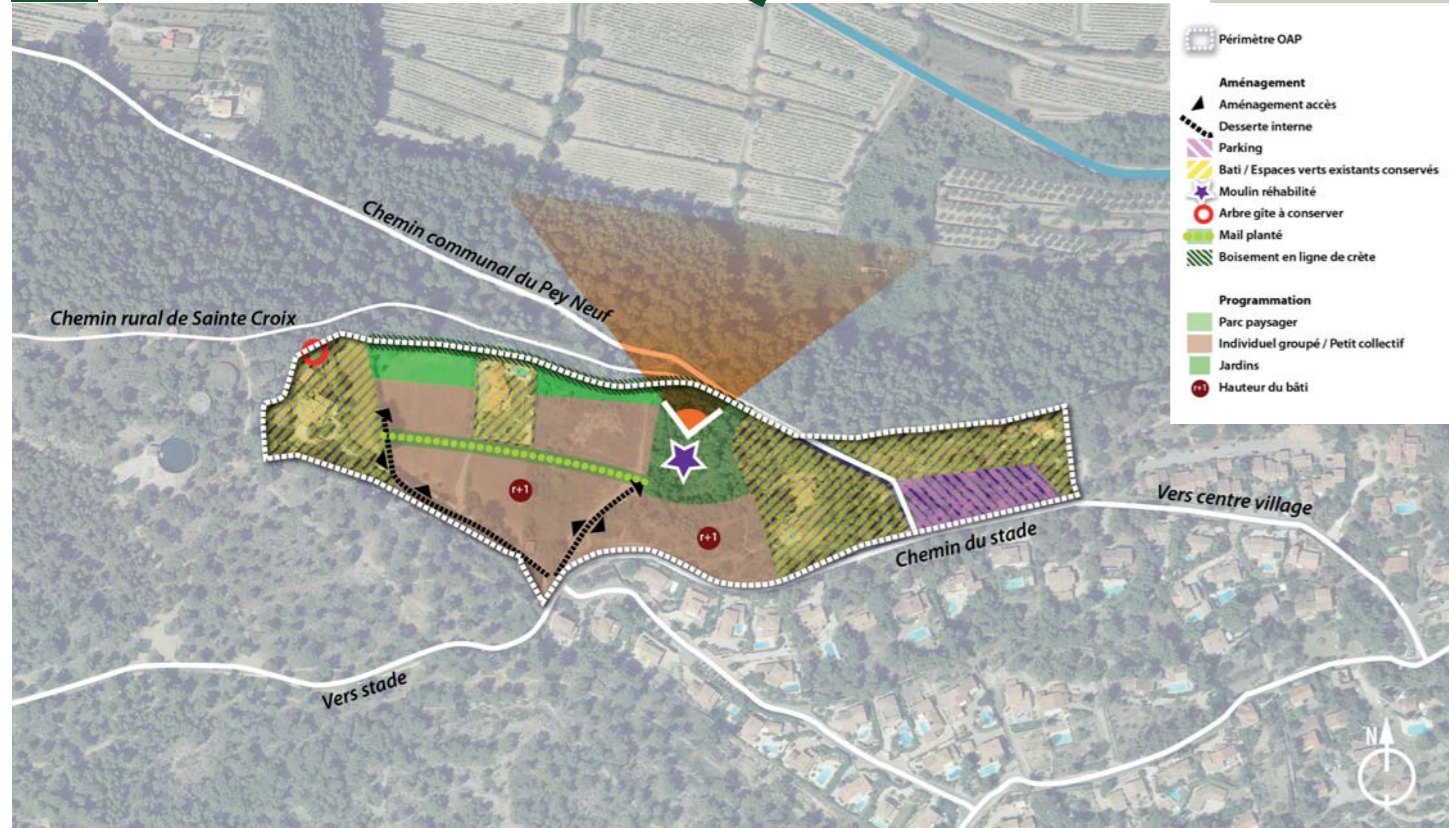
ÉLABORATION DU PLU



Les OAP sont en cohérence avec le PADD et définissent les grands principes des futurs aménagements qui seront affinés lors de l'élaboration de chaque projet. Il s'agit de schémas de principe traduisant les grandes orientations. Dans les zones urbaines, les OAP sont un complément au règlement du PLU. Dans les zones à urbaniser, les AOP définissent les principes généraux permettant l'élaboration d'un projet de qualité mais laisse la place à l'élaboration d'un véritable projet d'aménagement répondant aux objectifs communaux.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP HABITAT & EQUIPEMENTS



OAP1 - LES TROUS

- En continuité de la zone urbaine, à moins d'un kilomètre du centre du village et à 10/15min à pied
- Topographie relativement plane - Butte boisée autour de l'ancien moulin
- En partie Nord, zone de glissement de terrains inconstructible
- Enjeu de densification prioritaire pour une opération d'urbanisme d'ensemble, présentant une mixité sociale dans le quartier - 50% de logements locatifs sociaux
- Classement en zone UB avec emplacement réservé d'une superficie de 2,15ha permettant une acquisition globale et une initiative publique
- Procédure de permis d'aménager ou de permis de construire - Densité minimale de 20logts/ha soit environ 44 logements sous forme d'individuels groupés ou petits collectifs en R+1
- Création d'un espace ludique collectif autour du Moulin

OAP2 - SAINT MARC

- Au Sud du Chemin de Saint Marc bas, sous les Bastides de St Marc et à 2,7km du village
- Ne présentant pas d'enjeu de perception depuis les villages de La Cadière et du Castellet
- En continuité de la zone UB et d'une urbanisation relativement dense
- Site couvert par une pinède adulte avec un sous étage arbustif
- Enjeu de densification prioritaire pour une opération d'urbanisme d'ensemble, présentant une mixité sociale dans le quartier - 50% de logements locatifs sociaux
- Classement en zone UB avec emplacement réservé d'une superficie de 1,7ha permettant une acquisition globale et une initiative publique
- Procédure de permis d'aménager ou de permis de construire - Densité minimale de 25logts/ha soit environ 44 logements sous forme de Bastides ou petits collectifs en R+1
- Création d'un espace vert central



OAP4 - LA BARBARIE

La zone 1AUB de LA BARBARIE (6,8HA) fait l'objet d'une servitude instituée au titre de l'article L151-41-5) DU Code de l'Urbanisme permettant de « geler » l'aménagement pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global cohérent avec les objectifs de la commune, et analysant l'ensemble des impacts du futur programme (nombre de logements, typologie, population, circulation, économie...), sa desserte et son insertion dans le site.

- Ancienne résidence de tourisme située à l'extrême Ouest de la Commune,
- Aucun enjeu de perception depuis les villages de La Cadière et du Castellet, ni depuis l'autoroute A50
- Terrain arboré par une pinède
- Secteur bordé à l'Ouest par le cours d'eau de la Barbarie et sa ripisylve boisée
- Projet d'aménagement global avec 50% de logements locatifs sociaux
- Une orientation d'aménagement et de programmation sera réalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone

OAP5 - LA COLETTE

- Au Nord de la Commune, ce site de 2,3ha constitue une « dent creuse » significative desservie par le Chemin de la Béguide, à élargir
- Ancienne oliveraie aujourd'hui abandonnée, avec terrasses orientées avec vue sur la mer, dans un environnement de maisons individuelles à l'Est/Nord et Ouest et de la zone agricole au Sud
- Classement en zone 1AUa avec emplacement réservé d'une superficie de 2,3ha permettant une acquisition globale et une initiative publique.
- Négociation en cours par un bailleur social
- Création d'un « JARDIN HABITE » avec une densité de 20 logts/ha - environ 46 logts
- Implantation en gradins en tenant compte des restanques et des arbres
- Préservation ou mise en place d'un épaulement végétal par rapport à l'habitat pavillonnaire existant
- Opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'un permis de construire
- Maisons individuelles groupées et Bastides - R+1 garantissant une intégration dans le tissu urbain existant

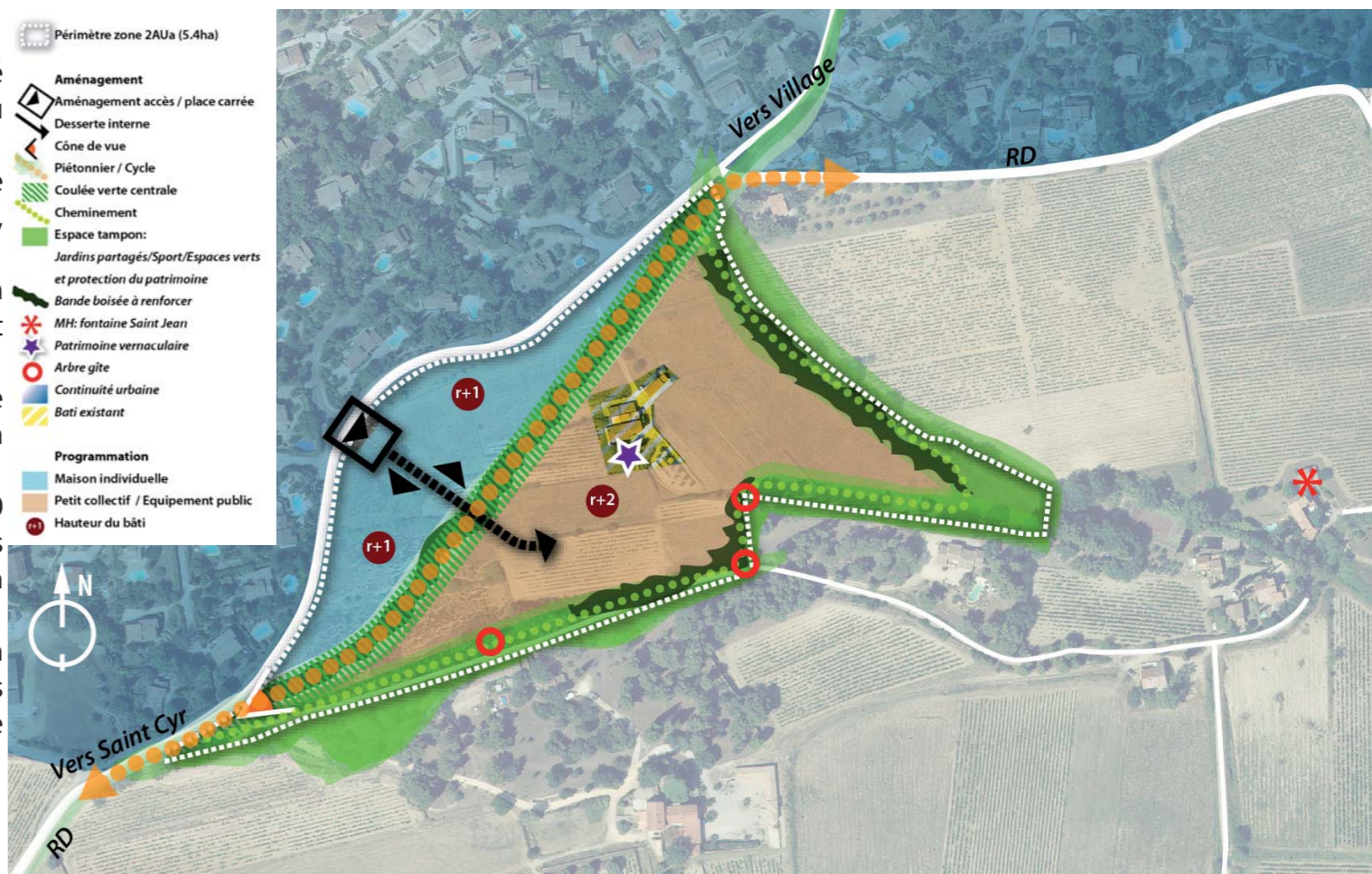


OAP6 - LE TOC

- En entrée Est de la Commune, à proximité de l'autoroute, limitée à l'Ouest par le Chemin de l'Argile, au Nord par la RD66 et au Sud par le Chemin rural du Toc
- Foncier partiellement boisé de 4,6HA, artificialisé ; parcelles non exploitées mais terrains entretenus (pension pour chevaux)
- Ancienne zone NA d'activités du POS, périmètre redéfini pour éviter tout impact sur des exploitations agricoles en activités et destination modifiée pour une opération de mixité inter-générationnelle pour logement locatif social et résidence sociale senior sous forme d'individuels groupés ou petits collectifs en R+1
- Densité d'environ 50 Logements locatifs sociaux et 30 logements pour seniors
- Création de jardins partagés
- Procédure de permis d'aménager ou de permis de construire - Densité d'environ 50 Logements locatifs sociaux et 30 logements pour seniors

OAP7 - SAINT JEAN

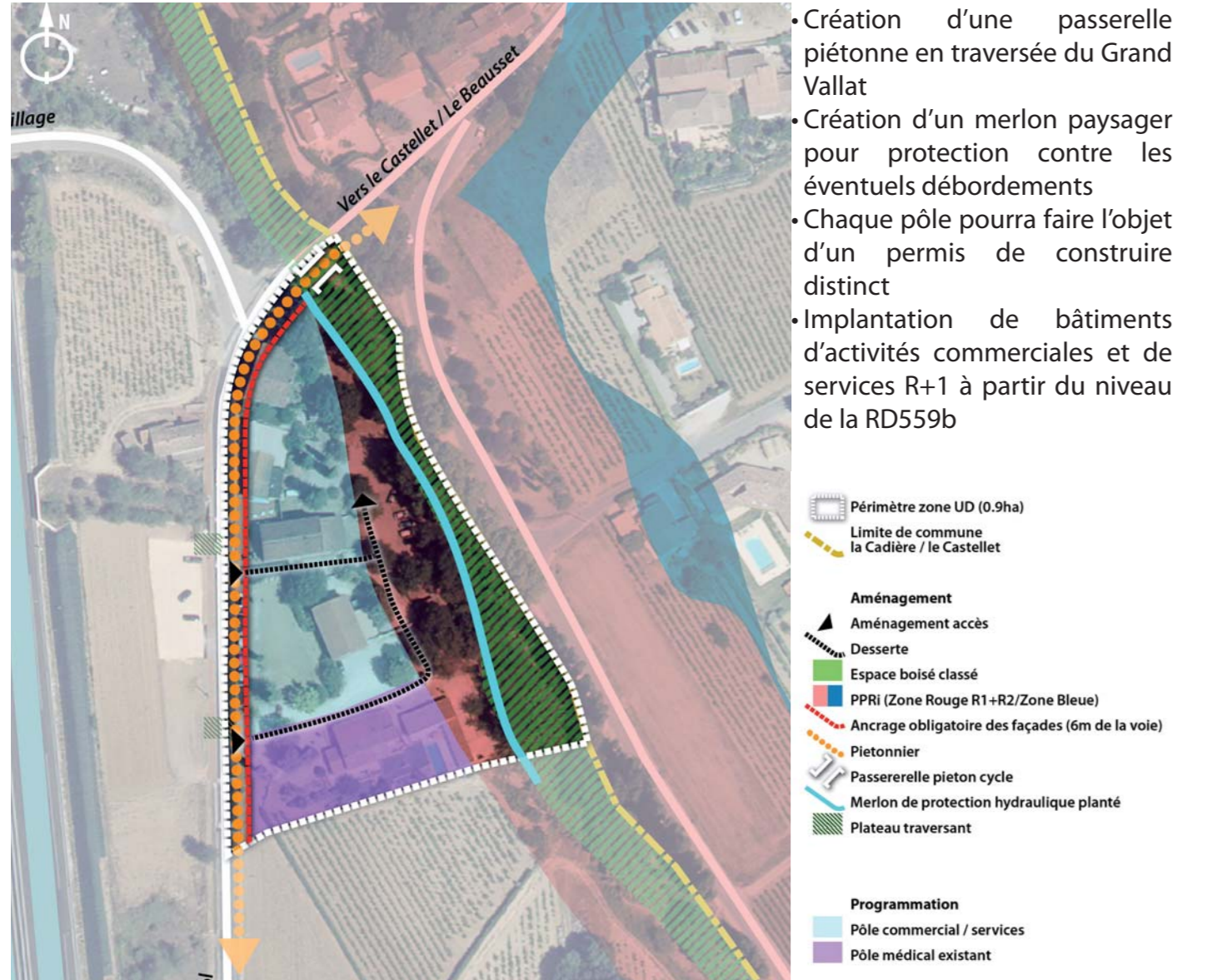
- En bordure du vallon agricole de Saint Jean, bordé au Nord par le versant urbanisé de la colline du Défends et situé à 800m du centre du village
- Localisation en continuité de l'enveloppe urbaine totalement desservie par les réseaux, site stratégique d'extension de l'urbanisation
- Opération d'aménagement d'ensemble de 5,2ha avec 50% de Logements locatifs sociaux, et équipements complémentaires
- Procédure de modification du PLU ou de Déclaration de Projet pour ouverture à l'urbanisation
- Densité minimale de 25logts/Ha - soit environ 120 logements sous forme de maisons individuelles groupées R+1 en couture avec l'urbanisation actuelle, et petits collectifs R+2 en partie Sud
- Coulée verte centrale pour espace commun - piétons/cycles - permettant les échappées visuelles vers les villages perchés de La Cadière et Le Castellet



OAP ACTIVITES

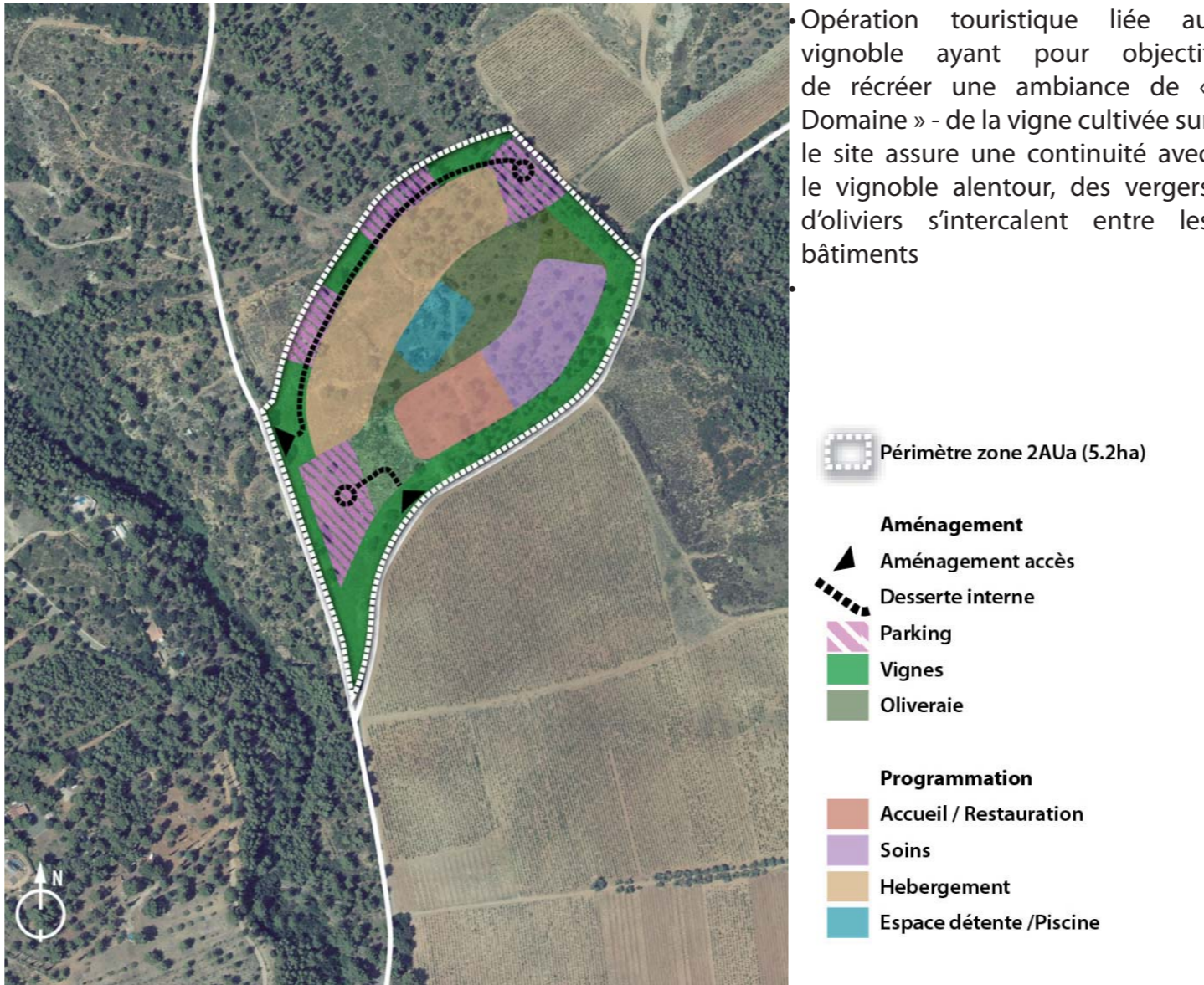
OAP3 - NOBLESSE

- Au Sud de la Commune en continuité du Plan du Castellet, pôle existant d'activités commerciales et tertiaires incluant des activités para-médicales - classé en zone agricole au POS
- Anciens bâtiments (garage, relais de poste...) implantés en limite de la RD559b
- Au Nord, dénivelé d'environ 4m entre RD559b et la partie Est du Vallat
- Travaux de mise en sécurité réalisés par le Conseil Départemental
- Opération d'initiative privée de 0,96 ha concernée par le PPRI DU GRAND VALLAT
- Restructuration de la partie Nord du site avec possibilité de démolition/reconstruction



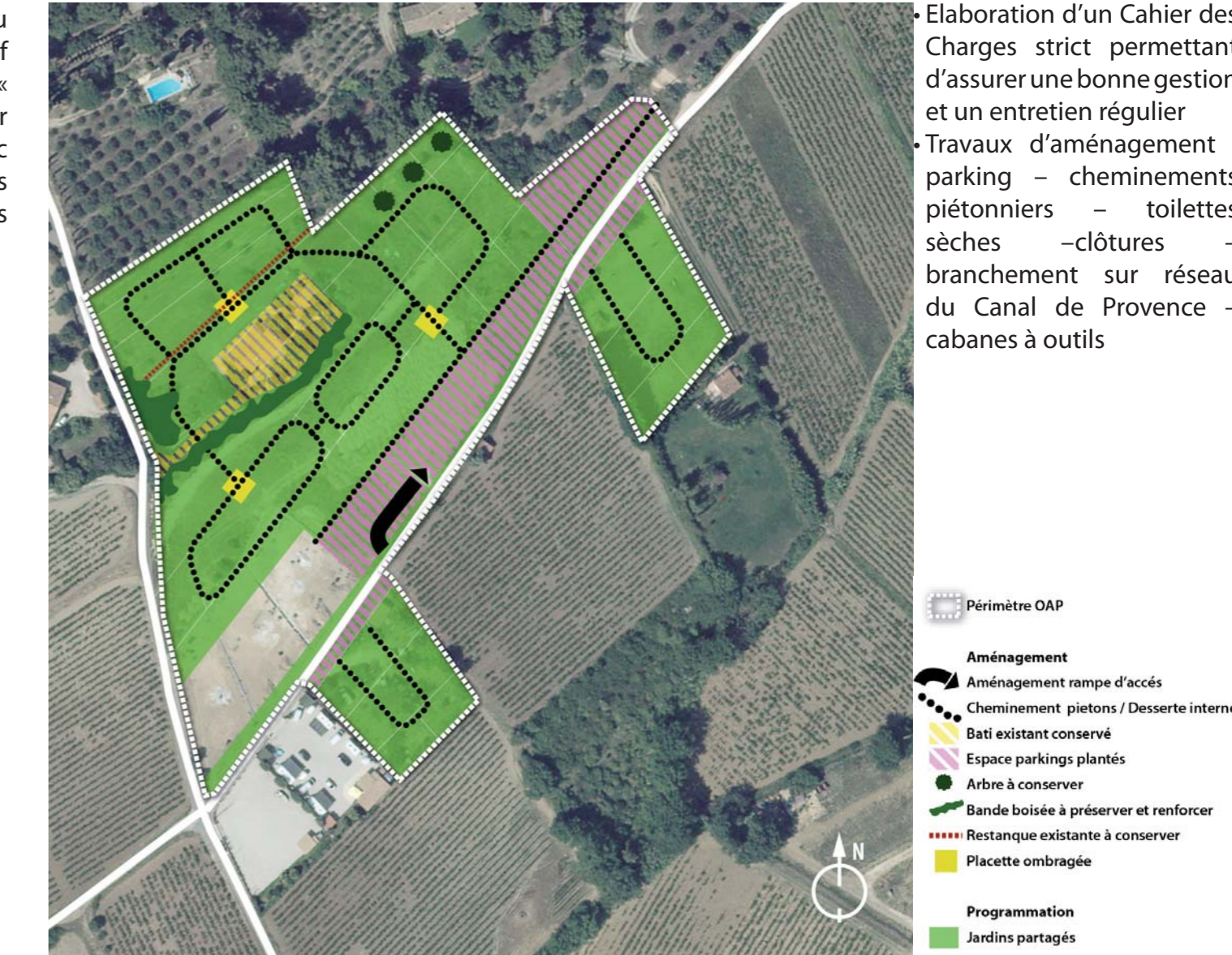
OAP8 - VANNIERES

- Au Nord de la Commune, site viticole de 5,2ha ayant fait l'objet de remblais de matériaux non définis, situé en zone EN2 du PPRIF
- Localisation dans un paysage viticole - atout pour implantation d'activités touristiques liées au vignoble
- Réseau assainissement inexistant
- Nécessité d'une station d'épuration autonome
- Aménagements et élargissement de voirie d'accès nécessaires
- Procédure de modification du PLU ou de Déclaration de Projet pour ouverture à l'urbanisation



OAP9 - JARDINS PARTAGES

- Terrains non cultivés au Quartier de St Côme
- Site peu perçu, à la jonction du pied de versant et de l'extrémité de la plaine de St Côme
- Objectif de réaliser des jardins familiaux ou jardins partagés créateurs de lien social, rencontres, loisirs, et espace de production domestique
- Emplacement réservé permettant un aménagement d'initiative publique
- Création d'une centaine de jardins de 150m² à 200m² en tranches successives
- Maîtrise d'ouvrage et gestion publique ou par une association dédiée





LE PROJET DE ZONAGE

ZONES URBAINES

- Zone UA
- Zone UB / UC / UD
- Zone UM

ZONES A URBANISER

- Zone AU

ZONES AGRICOLES

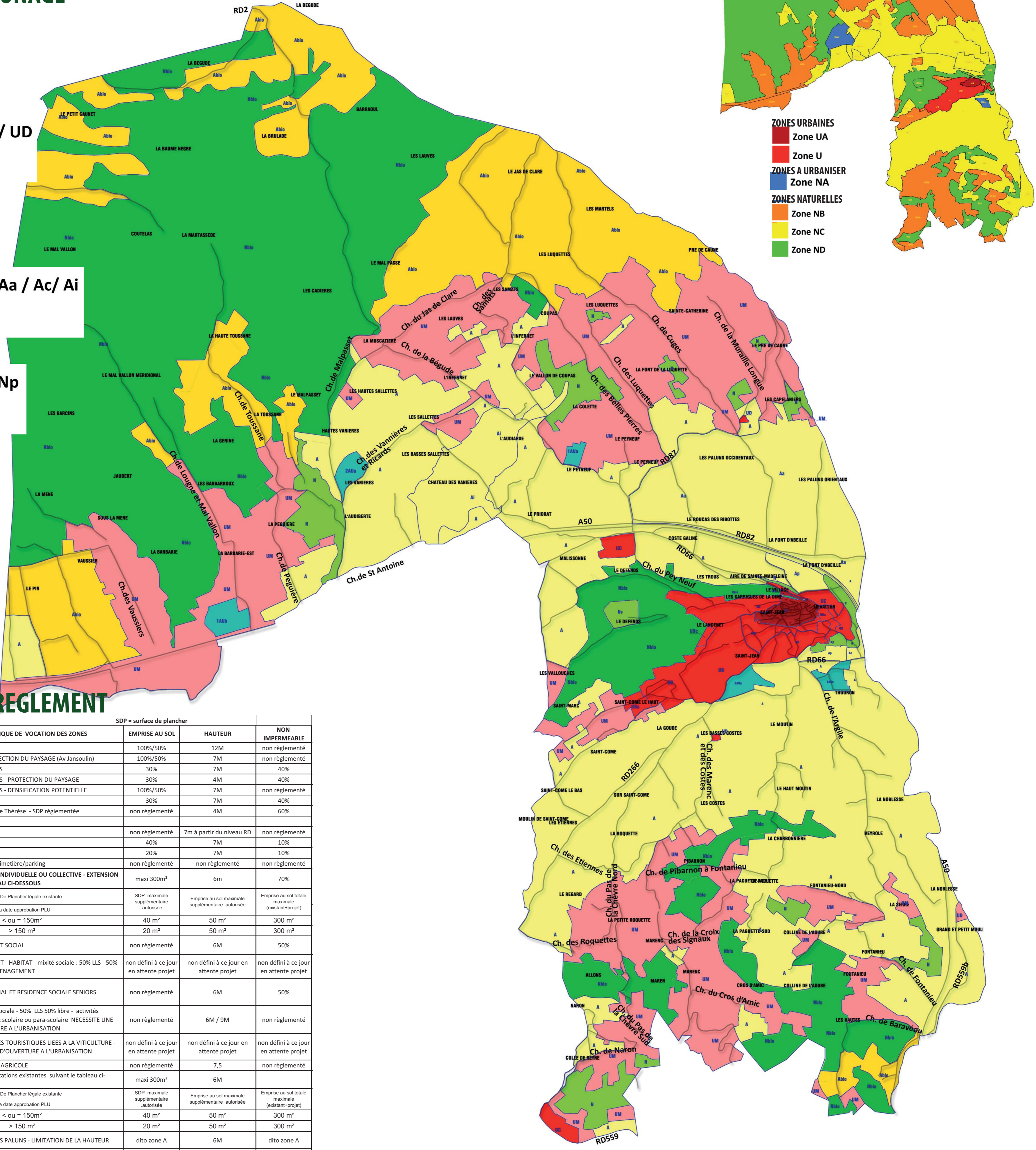
- Zone A / Ap / Aa / Ac/ Ai
- Zone Abio

ZONES NATURELLES

- Zone N / Ns / Np
- Zone Nbio

ZONES URBAINES

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



LE PROJET DE REGLEMENT

POS	PLU	FICHE SYNTHETIQUE DE VOCATION DES ZONES	SDP = surface de plancher		NON IMPERMEABLE
			EMPRISE AU SOL	HAUTEUR	
UA	UA	CENTRE ANCIEN	100%/50%	12M	non réglementé
Uaa	Uaa	CENTRE ANCIEN AVEC PROTECTION DU PAYSAGE (Av Jansoulin)	100%/50%	7M	non réglementé
UB	UB	HABITAT/SERVICES/ACTIVITES	30%	7M	40%
UBa	UBa	HABITAT/SERVICES/ACTIVITES - PROTECTION DU PAYSAGE	30%	4M	40%
UBb	UBb	HABITAT/SERVICES/ACTIVITES - DENSIFICATION POTENTIELLE	100%/50%	7M	non réglementé
ND/EBC	UBc	HABITAT SOCIAL	30%	7M	40%
IINB	UC	CAMPINGS - Mallissone/Sainte Thérèse - SDP réglementée	non réglementé	4M	60%
NC	UD	ACTIVITES/SERVICES	non réglementé	7m à partir du niveau RD	non réglementé
		OAP 3 - NOBLESSE	40%	7M	10%
		BASSES COSTES	20%	7M	10%
ND	UE	EQUIPEMENTS EXISTANTS - cimetière/parking	non réglementé	non réglementé	non réglementé
		PAS DE NOUVELLE MAISON INDIVIDUELLE OU COLLECTIVE - EXTENSION AUTORISEE SUIVANT TABLEAU CI-DESSOUS	maxi 300m²	6m	70%
NB et IIN	UM	Surface De Plancher légale existante	SDP maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
		A la date approbation PLU			
		< ou = 150m²	40 m²	50 m²	300 m²
		> 150 m²	20 m²	50 m²	300 m²
NB	1AUa	OAP 5 - LA COLETTE - HABITAT SOCIAL	non réglementé	6M	50%
NB	1AUb	OAP 4 LA BARBARIE - ex MGET - HABITAT - mixité sociale : 50% LLS - 50% Libre - PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT	non défini à ce jour en attente projet	non défini à ce jour en attente projet	non défini à ce jour en attente projet
A LE TO	1AUc	OAP 6 LE TOC - HABITAT SOCIAL ET RESIDENCE SOCIALE SENIORS	non réglementé	6M	50%
NC	2AUa	ST JEAN - HABITAT - mixité sociale - 50% LLS 50% libre - activités connexes, équipement public scolaire ou para-scolaire. NECESSITE UNE PROCEDURE POUR OUVERTURE A L'URBANISATION	non réglementé	6M / 9M	non réglementé
NA	2AUa	OPA 8 VANNIERES : ACTIVITES TOURISTIQUES LIEES A LA VITICULTURE - NECESSITE UNE PROCEDURE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	non défini à ce jour en attente projet	non défini à ce jour en attente projet	non défini à ce jour en attente projet
NC	A	ZONE AGRICOLE - BATIMENT AGRICOLE	non réglementé	7,5	non réglementé
		Extension autorisée des habitations existantes suivant le tableau ci-dessous	maxi 300m²	6M	
		Surface De Plancher légale existante	SDP maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
		A la date approbation PLU			
		< ou = 150m²	40 m²	50 m²	300 m²
		> 150 m²	20 m²	50 m²	300 m²
NC	Aa	ZONE AGRICOLE - PLAINE DES PALUNS - LIMITATION DE LA HAUTEUR	dito zone A	6M	dito zone A
NC	Abio	ZONE AGRICOLE A VOCATION DE RESERVE DE BIODIVERSITE - AUCUNE NOUVELLE CONSTRUCTION AUTORISEE, POSSIBILITE D'EXTENSION DES BATIMENTS AGRICOLES EXISTANTS ET DES HABITATIONS LEGALES, SELON LES REGLES DE LA ZONE A			
NC	Ac	EMPRISE DES CAVES COOPERATIVES EXISTANTE - POSSIBILITE D'EVOLUTION OU D'EXTENSION	non réglementé	7,50m	non réglementé
NC	Ai	ZONE AGRICOLE SOUMISE A DES RISQUES DE RUISSELLEMENT - BATIMENT AGRICOLE	non réglementé	7,50m	non réglementé
NC	Ap	ZONE AGRICOLE PAYSAGERE - RESPECT DU PAYSAGE - Socle et Entrée du Sud Est du Village	Aucune emprise au sol supplémentaire	Aucune hauteur supplémentaire	Aucune emprise au sol supplémentaire
ND	N	ZONE NATURELLE ET FORESTIERE - BATIMENT D'EXPLOITATION ET ENTRETIEN DE LA FORET	non réglementé	6M	non réglementé
		Extension autorisée des habitations existantes suivant le tableau ci-dessous	maxi 300m²	6M	non réglementé
		Surface De Plancher légale existante	SDP maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
		A la date approbation PLU			
		< ou = 150m²	40 m²	50 m²	300 m²
		> 150 m²	20 m²	50 m²	300 m²
ND	Nbio	ZONE NATURELLE ET FORESTIERE A VOCATION DE RESERVE DE BIODIVERSITE - AUCUNE NOUVELLE CONSTRUCTION OU INSTALLATION	Aucune emprise au sol supplémentaire	Aucune hauteur supplémentaire	
NDa	Ns	COMPLEXE SPORTIF EXISTANT - DEFENDS	non réglementé	non réglementé	non réglementé

SURFACES P.O.S. / P.L.U.

SURFACE POS - CALCUL SIG	ha		SURFACE PLU	ha	diff.POS/PLU
ZONE URBAINE - U	76,67	2%	ZONE URBAINE - U	98,66	3%
ZONE NATURELLE HABITAT DIFFUS - NB	796,74	21%	ZONE URBA MAITRISEE UM	700,47	19%
zone URBA FUTURE - NA	37,64	1%	ZONE URBA FUTURE - AU	24,97	1%
ZONE AGRICOLE - NC	1235,41	33%	ZONE AGRICOLE - A	1660,58	44%
ZONE NATURELLE - ND	1617,58	43%	ZONE NATURELLE - N	1279,37	34%
TOTAL COMMUNE	3764,04		TOTAL COMMUNE	3764,04	
surface INSEE COMMUNE	3 742ha				

