Commune de La Cadière d'Azur

PLAN LOCAL D'URBANISME - Concertation

REUNION PUBLIQUE – 9 DEC 2016

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
REGLEMENT - ZONAGE

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

ELABORATION PLU – les étapes finales

27/06/13	**2ème délibération prescrivant l'élaboration du PLU, concertation**
2013 – 2015	**DIAGNOSTIC/ANALYSE/PROPOSITIONS/PPA**
1er SEMESTRE 2016	**CONCERTATION PUBLIQUE/EXPOSITION**
29 NOVEMBRE 2016	**REUNION DE TRAVAIL DU CONSEIL MUNICIPAL PADD/OAP/ZONAGE/REGLT.**
8 DECEMBRE 2016	**REUNION PPA PADD/OAP/ZONAGE/RGLT.AVANT ARRET PLU**
9 DECEMBRE 2016	**REUNION PUBLIQUE – PADD/OAP**
12DEC16 AU 13JAN17	**CONCERTATION EXPOSITION PADD/OAP/ZONAGE/REGLT.**
6 JANVIER 2017	**REUNION PUBLIQUE QUARTIERS PADD/OAP/ZONAGE/REGLT**
12 JANVIER 2017	**DEBAT DU CONSEIL MUNICIPAL SUR OBJECTIFS DU PADD**
17 MARS 2017	**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL POUR ARRET DU PLU**
AVRIL 2017	**PRESENTATION EN CDPENAF Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**
AVRIL/MAI/JUIN 2017	**AVIS DES SERVICES DE L'ETAT**
AOUT/SEPTEMBRE/OCTOBRE	**ENQUETE PUBLIQUE SUR PLU**
DECEMBRE 2017	**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL- APPROBATION DU PLU**

Le PLU, démarche et contenu

Diagnostic
& Etat initial de l'environnement

→ **Présentent l'analyse détaillée des caractéristiques communales : économie, habitat, environnement, etc.**

Constituent les premières parties du rapport de présentation.
Présente une analyse de la consommation de l'espace.

↓ ***Enjeux / Définition des besoins***

PADD
Projet d'Aménagement et Développement Durable

→ **Définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune**

Fixe les objectifs chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

↓ ***Mise en œuvre / Nécessité d'articulation***

Orientations d'aménagement et de programmation

→ Peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

Zonage
Règlement

→

Correspondance POS / PLU	
POS	**PLU**
U	U
NA	AU
NB	SUPPRIMEE
NC	A
ND	N

LES GRANDS PRINCIPES DU PADD

- LE PADD DEFINIT LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE
  - ✓ EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME ,
  - ✓ DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES/FORESTIERS,
  - ✓ DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

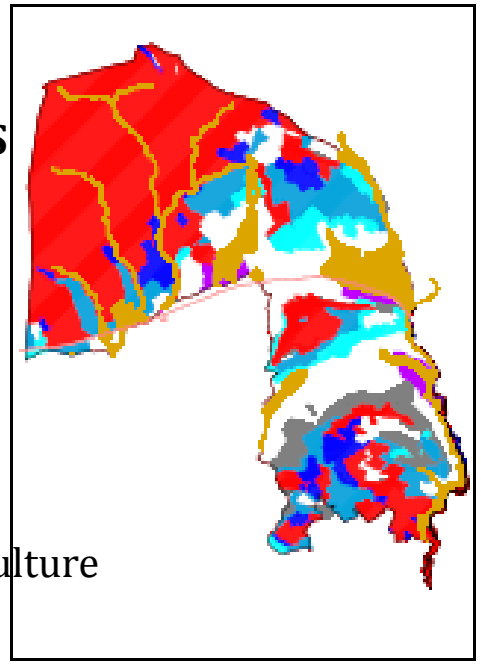
- REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC
  - ✓ EN TERME DE POPULATION – LOGEMENTS – EQUIPEMENTS – AGRICULTURE - ACTIVITES
  - ✓ EN TERME ENVIRONNEMENTAL – PROTECTION – PAYSAGE - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

- SA TRADUCTION SE FAIT DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET LE REGLEMENT/ZONAGE

LES ENJEUX DU PLU

❖ **PRENDRE EN COMPTE LA VALEUR PAYSAGERE DE LA COMMUNE SA QUALITE DE VIE ET SON ATTRACTIVITE TOURISTIQUE**

- Grande qualité du paysage naturel méditerranéen et son vignoble réputé
- Situation géographique entre les agglomérations de Toulon et Marseille
- Pression démographique (croissance 3,4%/an de 1990 à 1999 – plus faible de 1999 à 2007 2;5%/an – puis de 0,9%/an de 2007 à 2016 – 5 572hab au 1.1.16)
- Patrimoine bâti historique, religieux, vernaculaire, très important – moulins, aires de battage de blé, cabanons, fours à cadre, fontaines, restanques en pierres sèches…



❖ **PRENDRE EN COMPTE L'ENSEMBLE DES RISQUES ET NUISANCES**

❖ Incendie – inondation – ruissellement

- mouvements de terrain – risques effondrements
- transport des matières dangereuses (A50/RD)– nuisances sonores
- périmètre de protection des captages

❖ **PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE**

✓ Etude de la sensibilité des zones vouées à l'urbanisation ou à l'agriculture

✓ Définition des réservoirs de biodiversité (Abio/Nbio)

✓ Préservation des corridors écologiques (fonds de vallons, ripisylves

LES ENJEUX DU PLU

❖ PRESERVER ET DEVELOPPER LES TERRES AGRICOLES

- ✓ 1170ha CULTIVES (POS 1 235ha de zone NC) - 31% du territoire en 2012
- ✓ LA CADIERE D'AZUR – Commune leader sur le territoire du SCOT PROVENCE MEDITERRANEE compte tenu de l'importance des superficies agricoles
- ✓ Une centaine d'exploitations agricoles (300 emplois Equivalent Temps Plein)
- ✓ Des dizaines d'hectares agricoles (oliveraies, maraîchage…)
- ✓ Plus de 2/3 irrigables par le réseau du Canal de Provence

❖ QUEL DEVENIR POUR LES ZONES NA DU POS

- ➢ Redéfinition des périmètres (NA LE TOC/NA VANNIERES) en fonction des besoins actuels et des contraintes (PPRIF)

❖ REFLECHIR SUR LE DEVENIR DES ZONES NB

- ➢ 792ha/21% du territoire - 70% de la population
- ➢ Forte consommation de l'espace – 17,4ha/an de 1972 à 2012
- ➢ Réflexion sur le classement en fonction du niveau d'équipement, de l'éloignement du village, et de leur exposition au risques

LES TROIS ORIENTATIONS RETENUES

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

ORIENTATION 1
RENFORCER/PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE

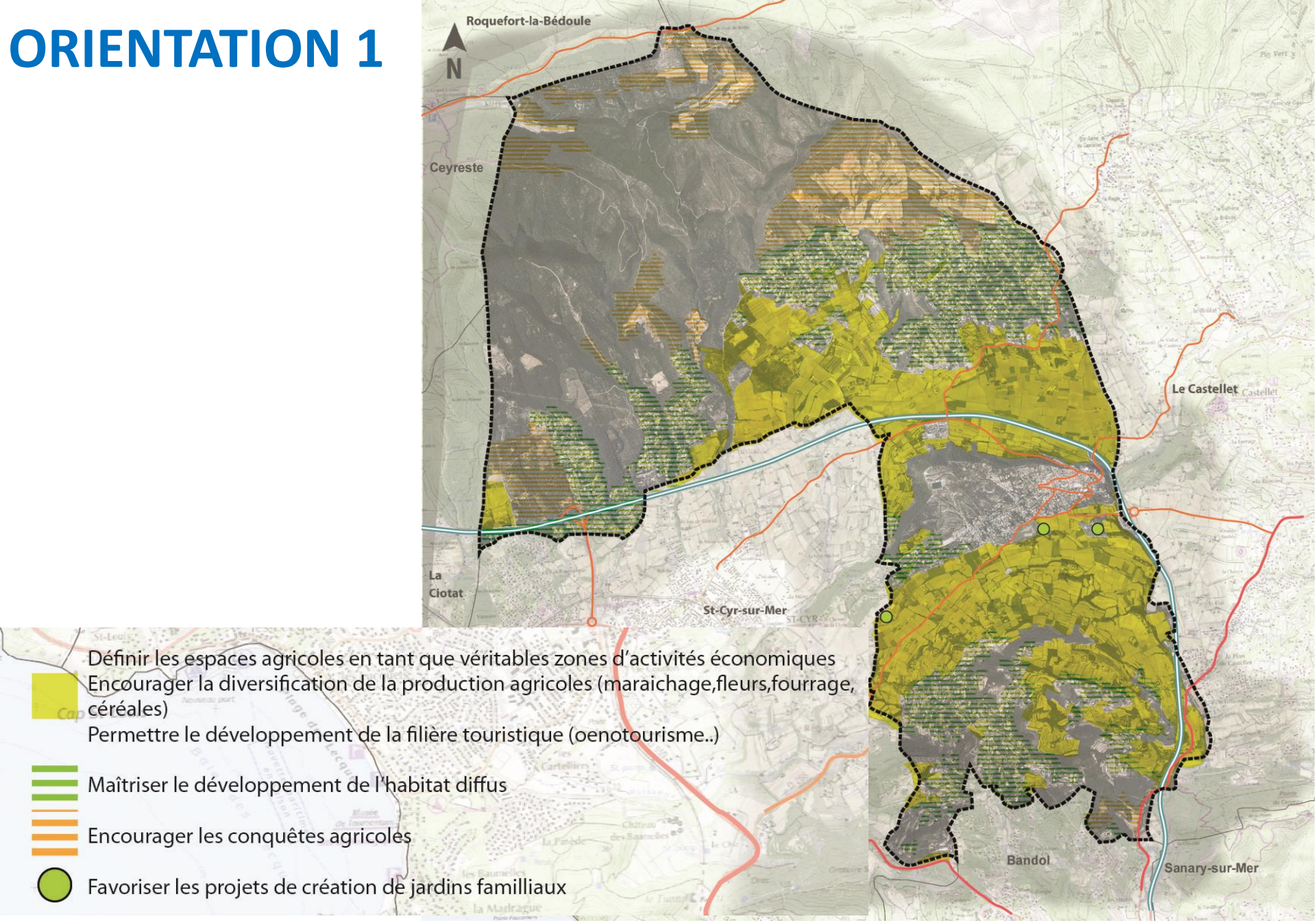
OBJECTIFS

- PROTEGER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES
- LEUR GARANTIR UN AVENIR ECONOMIQUE
- PRESERVER LES PAYSAGES RURAUX DE GRANDE QUALITE
- ETRE MOTEUR DE L'ECONOMIE LOCALE

MOYENS

- CONSIDERER LES ZONES AGRICOLES COMME DE VERITABLES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES
  - ✓ METTRE EN COHERENCE LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AVEC LE POTENTIEL AGRICOLE DES TERRES, AVEC LEUR BESOIN D'EQUIPEMENT SPECIFIQUE

ORIENTATION 1



ORIENTATION 1
RENFORCER/PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE

- ACCOMPAGNER CE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PAR LA RECHERCHE DE NOUVELLES TERRES EXPLOITABLES

- REPONDRE A LA DEMANDE D'EXTENSION DES SURFACES DE PRODUCTION
  - UNE QUARANTAINE DE DEMANDES (262ha)
  - AUGMENTATION DE 25% DE LA SURFACE AGRICOLE CULTIVEE DE 1170ha
  - CLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE DE PARCELLES ACTUELLEMENT CULTIVEES MAIS CLASSEES EN ND ou NB

- INSTAURER UN REGLEMENT DE ZONE AGRICOLE SPECIFIQUE
  - ✓ AUX SECTEURS DE RECONQUETE - A Biodiversité

- INCITER LES AGRICULTEURS A VEILLER AU RESPECT DU MILIEU NATUREL
  - ✓ EN EVITANT L'ACCROISSEMENT DES RISQUES DE RUISSELLEMENT ET D'EROSION,
  - ✓ EN RESPECTANT LA BIO-DIVERSITE (Liseron duveteux)

ORIENTATION 1
RENFORCER/PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE

- INCITER AU DEVELOPPEMENT DE PRODUCTIONS AUTRES QUE VITICOLES
  - ✓ DIVERSIFICATION DES AUTRES FILIERES AGRICOLES
    - ❑ MARAICHAGE, ARBORICULTURE - VALLON DE ST COME
  - ✓ DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE ANIMALE
    - ❑ ACTIVITES SYLVO-PASTORALE AU NORD DE LA COMMUNE

- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE AGRO-TOURISTIQUE
  - ✓ ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES COMPLEMENTAIRES
    - ❑ CIRCUIT COURT : VENTE DIRECTE, MARCHES DE PRODUCTEURS

- SENSIBILISER LES AGRICULTEURS A LA VIGILANCE QUANT A LEURS PRATIQUES CULTURALES AUX ABORDS DES ZONES URBANISEES AFIN DE NE PAS S'OPPOSER AVEC LES AUTRES UTILISATEURS DE L'ESPACE
  - ❑ DANS LA MESURE DU POSSIBLE, REDUCTION DES TRAITEMENTS
  - ❑ RESPECT DES HEURES, ABSENCE DE TRAITEMENT SI VENT FORT

- FAVORISER LES PROJETS DE CREATION DE JARDINS FAMILIAUX/JARDINS PARTAGES
  - ❑ LIEUX DE VIE, DE RENCONTRE, DE LOISIRS ET D'ECHANGES

ORIENTATION 2
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

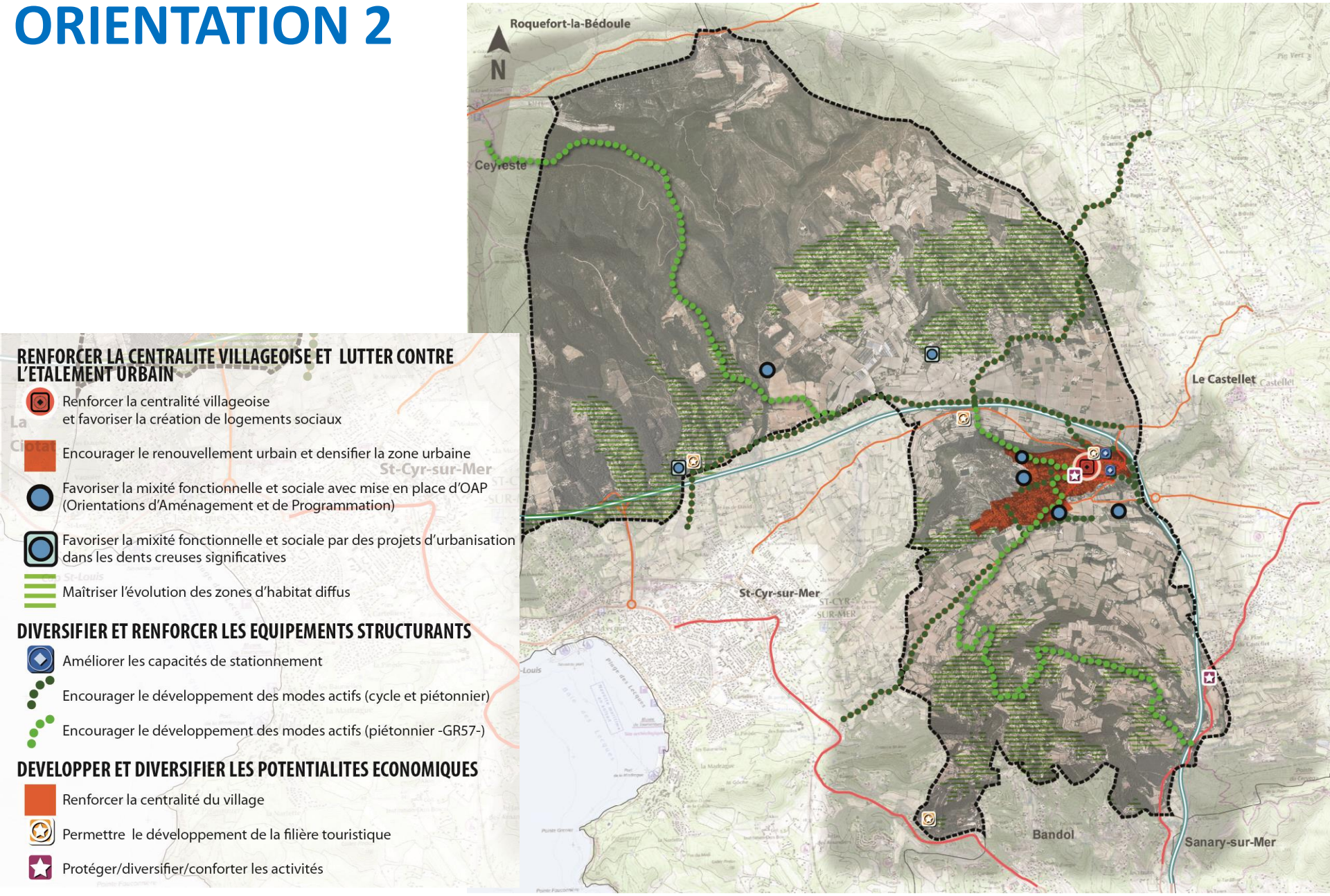
OBJECTIFS

- RENFORCEMENT DE LA CENTRALITE VILLAGEOISE
- MAITRISE DE L'HABITAT DIFFUS ET DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
- DIVERSIFICATION ET RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DES POTENTIALITES ECONOMIQUES

MOYENS

- DEVELOPPER LA MIXITE DE L'HABITAT ET DES TYPOLOGIES
  - ✓ HABITAT COLLECTIF, LOGEMENT AIDE,
  - ✓ OFFRE LOCATIVE,
  - ✓ ACQUISITION A COUT MAITRISE
- DENSIFIER LE TISSU URBAIN AUTOUR DU VILLAGE
- STOPPER L'URBANISATION DES ZONES D'HABITAT DIFFUS EN DEHORS DES ZONES DE DENSIFICATION RETENUES

ORIENTATION 2



RENFORCER LA CENTRALITE VILLAGEOISE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Renforcer la centralité villageoise et favoriser la création de logements sociaux
- Encourager le renouvellement urbain et densifier la zone urbaine
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale avec mise en place d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale par des projets d'urbanisation dans les dents creuses significatives
- Maîtriser l'évolution des zones d'habitat diffus

DIVERSIFIER ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- Améliorer les capacités de stationnement
- Encourager le développement des modes actifs (cycle et piétonnier)
- Encourager le développement des modes actifs (piétonnier -GR57-)

DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES POTENTIALITES ECONOMIQUES

- Renforcer la centralité du village
- Permettre le développement de la filière touristique
- Protéger/diversifier/conforter les activités

ORIENTATION 2
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

RENFORCER LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- INTERVENIR AVEC LES ACTEURS CONCERNES POUR AMELIORER LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN (Conseil Départemental, Communauté d'Agglomération)

- AUGMENTER LES CAPACITES DE STATIONNEMENT ET LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES
  - ✓ BORNES RECHARGEABLES POUR VEHICULES ELECTRIQUES
  - ✓ CO-VOITURAGE

- PERMETTRE LA CREATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS VECTEUR DE CENTRALITE
  - ✓ CITY STADE DU JARDIN DE LA TOUR
  - ✓ MAISONS DES SERVICES PUBLICS TRAVERSE DES PENITENTS NOIRS
  - ✓ POINTS D'APPORTS VOLONTAIRES DE COLLECTE SELECTIVE

ORIENTATION 2
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

MAITRISER L'EVOLUTION DE L'HABITAT DIFFUS SUR LE TERRITOIRE

- STOPPER LA CONSTRUCTIBILITE DE NOUVELLES MAISONS INDIVIDUELLES OU COLLECTIVES DANS LES ZONES D'HABITAT DIFFUS

- N'AUTORISER PAR LE REGLEMENT QUE DES EXTENSIONS ET UNE IMPERMEABILISATION LIMITEES DE CHAQUE TENEMENT FONCIER

- RECLASSER LES DENTS CREUSES SIGNIFICATIVES POUR ENVISAGER DES OPERATIONS DE DENSIFICATION TOUT EN VEILLANT A UNE INTEGRATION DANS LE TISSU URBAIN (maîtrise de la densité et de la hauteur) POUR REPONDRE AUX OBJECTIFS FIXES DE 475 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A ECHEANCE 2025
  - ✓ LES TROUS – SAINT MARC - LA COLETTE – LA BARBARIE

- RECLASSER EN ZONE NATURELLE OU AGRICOLE LES SECTEURS AYANT UNE VOCATION AGRICOLE (plantations existantes de vignes, oliviers…) OU FORESTIERE

ORIENTATION 2
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

DIVERSIFIER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- RENFORCER LA VOCATION COMMERCIALE DU VILLAGE
  - ✓ EN INTERDISANT PAR LE REGLEMENT LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES ACTIVITES COMMERCIALES OU DE SERVICE EN REZ DE CHAUSSEE AU PROFIT DU LOGEMENT
  - ✓ DEVELOPPER LES ANIMATIONS DANS LE VILLAGE POUR DYNAMISER LE COMMERCE
  - ✓ INSTALLER LE WIFI EN ACCES LIBRE AU CŒUR DU VILLAGE (Place Jean Jaurès par ex.)
  - ✓ CREATION D'UN ELEVATEUR A LA FONT D'ABEILLE FACILITANT L'ACCES AU VILLAGE

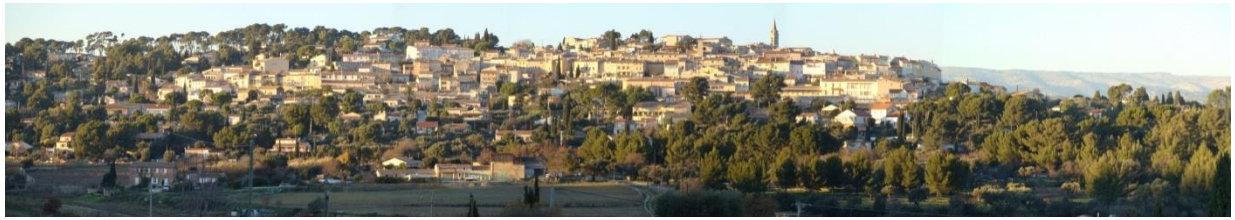
- PERMETTRE LA RESTRUCTURATION ET LE CONFORTEMENT DU SECTEUR COMMERCIAL, D'ACTIVITES ET DE SERVICES DE LA NOBLESSE
- DEVELOPPER LES ACTIVITES AGRICOLES PAR LA CREATION DE NOUVELLES ZONES
- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE LA COOPERATIVE VITICOLE
- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES SYLVO-PASTORALES
- FAVORISER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE (oenotourisme, campings…) TOUT EN PRESERVANT L'ENVIRONNEMENT – ADOPTER UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ORIENTATION 3

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

OBJECTIFS

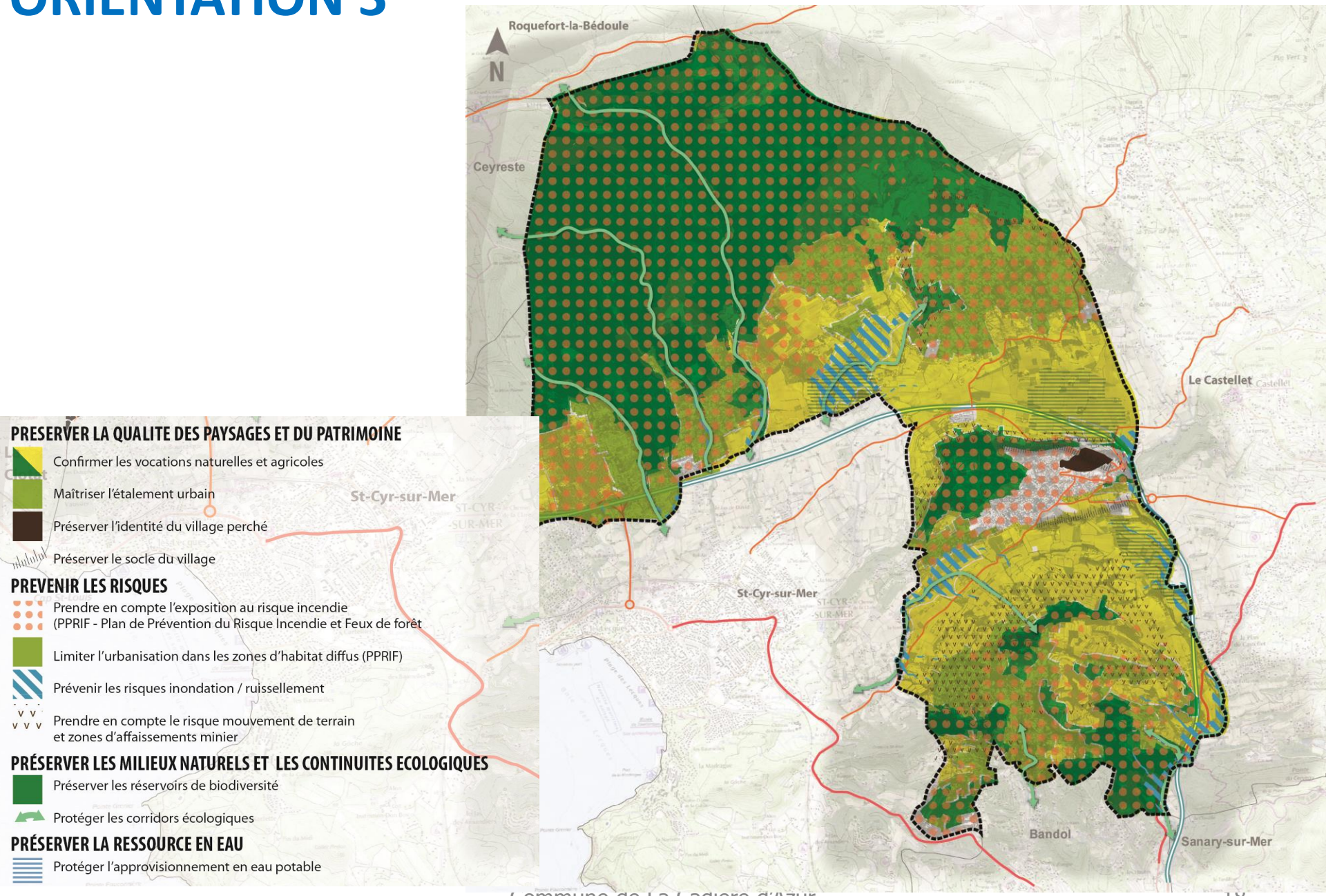
- PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE
- RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET CULTURELLE
- PREVENIR LES RISQUES



MOYENS

- PRESERVER L'IDENTITE DU VILLAGE PERCHE, SA SILHOUETTE, SON PATRIMOINE BATI ET HISTORIQUE
  - ✓ VALORISATION DES ENTREES DE VILLE PAR LA CREATION DE ZONES « PAYSAGERES » - AP ou Np EN SOCLE DU VILLAGE
  - ✓ PRESERVER LES PERSPECTIVES VERS LE MASSIF DE LA SAINTE BAUME DEPUIS LA PLAINE DES PALUNS PAR LA MISE EN PLACE D'UN REGLEMENT ADAPTE (dispositions relatives aux hauteurs notamment)

ORIENTATION 3



ORIENTATION 3

CONTRIBUER AU RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET CULTURELLE

- PRESERVER LE PAYSAGE DE LA PLAINE DES PALUNS (hauteur, limitation des panneaux solaires et photovoltaïques)

- ELABORER UN REPERTOIRE DU PATRIMOINE A CONSERVER ET VALORISER ET ENCOURAGER L'ENTRETIEN PAR LES PROPRIETAIRES
  - ✓ PATRIMOINE VERNACULAIRE, CABANONS
  - ✓ MONUMENTS HISTORIQUES, FONTAINES, ORATOIRES

- REPERER LE PATRIMOINE VEGETALREMARQUABLE ET IDENTITAIRE, ET INCITER A RENOUVELER LES TRAMES ARBOREES
  - ✓ ALIGNEMENTS ET BOSQUETS AUTOUR DU BÂTI EXISTANT DANS LA ZONE AGRICOLE
- PRESERVER LES RESTANQUES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES
  - ✓ DANS LA DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR ELARGISSEMENT

ORIENTATION 3

PREVENIR LES RISQUES ET LES NUISANCES

- POURSUIVRE LE PROGRAMME DE TRAVAUX DE RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS ET DES MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE
  - ✓ CREATION D'AIRES DE RETOURNEMENT, DE CROISEMENT,
  - ✓ DENSIFICATION DES BORNES INCENDIE
  - ✓ ELARGISSEMENT DES CHEMINS COMMUNAUX

- LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS DANS LE REGLEMENT EN DEFINISSANT UN COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION
  - ✓ PPRI DU GRAND VALLAT QUI DEVRAIT ETRE APPLIQUE PAR ANTICIPATION DES 2017
  - ✓ PRISE EN COMPTE DES ZONES BASSES HYDROGRAPHIQUES ETABLIES PAR L'ETAT SUR TOUTE LA COMMUNE
- PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION ET RUISSELLEMENT

- PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU
  - ✓ ENCOURAGER LES ECONOMIES D'EAU
  - ✓ ADAPTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AUX CAPACITES D'ALIMENTATION
  - ✓ MAINTENIR UN ESPACE TAMPON LE LONG DES COURS D'EAU

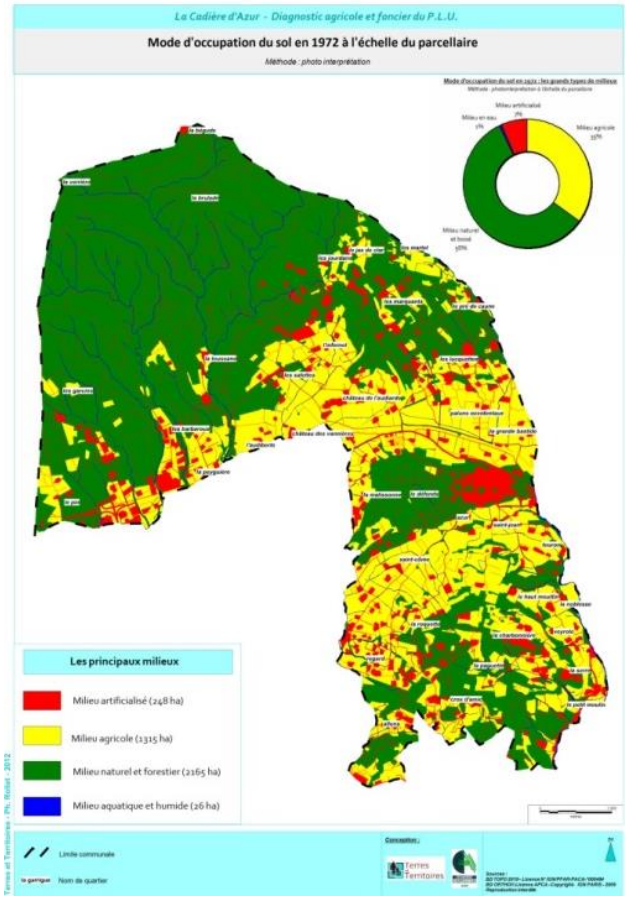
- AUTORISER SUIVANT ETUDE LES MURS ACOUSTIQUES – 2,50mh (A50) ET LES PROTECTIONS AU VENT (2mh) A PROXIMITE D'UNE HABITATION EXISTANTE LEGALE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

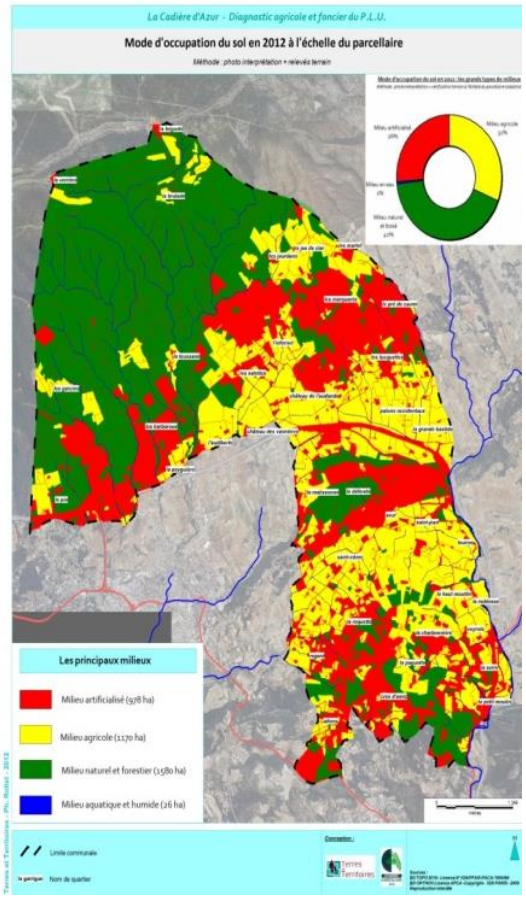
- UNE ARTIFICIALISATION TRES IMPORTANTE DE 1972 A 2012

- UN RYTHME DE CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES TRES ELEVE
  - ✓ DE 1972 à 2012 – 17,4HA/AN
  - ✓ 1315HA DE ZONES AGRICOLES EN 1972 – 1170 HA EN 2012

- REGRESSION PARTIELLE COMPENSEE PAR UNE RECONQUETE AGRICOLE SUR LES MILIEUX SEMI-NATURELS



248 HA EN 1972



945 HA EN 2012

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

❖ UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE IMPORTANTE

- ❑ 1 800 HAB EN 1972 – 5448 HAB EN 2012 – 5 572 HAB EN 2016
- ❑ SOIT UNE HAUSSE DE 200% SUR 40ANS - 1972/2012

- FREIN A L'ETALEMENT URBAIN, A LA CONSOMMATION DE L'ESPACE – Les obligations issues des lois SRU – GRENELLE – ALUR sur la consommation de l'espace, l'étalement urbain et la production de logements locatifs sociaux s'imposant aux communes au travers de leur PLU (en 2025, le taux de logements locatifs sociaux doit représenter 25% des résidences principales – 475logts)

  - ❑ DIMINUTION DES ZONES URBANISEES OU A URBANISER AU PROFIT DES ZONES AGRICOLES
    - ❑ LE TOC – LES VANNIERES
  - ❑ DENSIFICATION DES « DENTS CREUSES » SIGNIFICATIVES ET PRESENTANT PEU DE CONTRAINTES
    - ❑ LES TROUS – SAINT MARC – LA COLETTE – LA BARBARIE
  - ❑ RECLASSEMENT EN ZONE NATURELLE OU AGRICOLE DES « DENTS CREUSES » PRESENTANT UNE TOPOGRAPHIE DIFFICILE OU DES CONTRAINTES FORTES (accessibilité, éloignement…)
  - ❑ REGRESSION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ESTIMEE POUR LA PROCHAINE DECENNIE A 1HA/AN

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES OAP SONT EN COHERENCE AVEC LE PADD ET DEFINISSENT LES GRANDS PRINCIPES DES FUTURS AMENAGEMENTS QUI SERONT AFFINES LORS DE L'ELABORATION DE CHAQUE PROJET. IL S'AGIT DE **SCHEMAS DE PRINCIPE**, DE GRANDES ORIENTATIONS

- DANS LES ZONES URBAINES, LES OAP SONT UN COMPLEMENT AU REGLEMENT DU PLU
  - OAP 1 – LES TROUS (UB) – OAP 2 – SAINT MARC (UBc) – OAP 3 – NOBLESSE (UD)

- DANS LES ZONES A URBANISER, LES OAP DEFINISSENT LES PRINCIPES GENERAUX PERMETTANT L'ELABORATION D'UN PROJET DE QUALITE MAIS LAISSE LA PLACE A L'ELABORATION D'UN VERITABLE PROJET D'AMENAGEMENT
  - OAP 4 – LA BARBARIE - OAP 5 – LA COLETTE (1AUa) – OAP 6 – LE TOC (1AUc)
  - OAP 7 – SAINT JEAN (2AUa) – OAP 8 – VANNIERES (2AUb)

- L'OAP4 – LA BARBARIE FERA L'OBJET ULTERIEUREMENT D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL QUI DEVRA ANALYSER L'ENSEMBLE DES IMPACTS DU FUTUR PROGRAMME, SON INSERTION DANS LE SITE, SA DESSERTE, ET SON IMPACT ECONOMIQUE

9 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE CONSTAT ETABLI PAR LE DIAGNOSTIC

- ZONE URBAINE = 2% - 25% POPULATION
- ZONE HABITAT DIFFUS = 21% - 75% POPULATION
- ZONE URBA FUTUR = 1%
- ZONE AGRICOLE/NATURELLE = 76%

ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

- MISE EN EVIDENCE DE « DENTS CREUSES SIGNIFICATIVES » - 30HA EN ZONE NB
- ANALYSE EN TERME D'ACCESSIBILITE, DE DEFENSE INCENDIE, DE DESSERTE EN RESEAUX

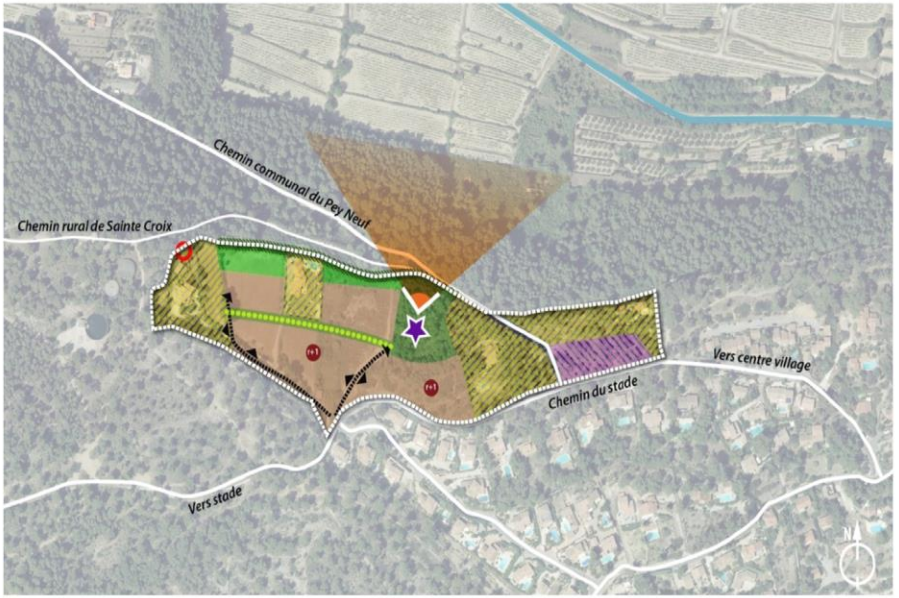
ANALYSE SUR SITE

- VISITE DES TERRAINS AVEC LES SERVICES DE L'ETAT POUR APPREHENDER LEUR APTITUDE A L'AMENAGEMENT
  - Topographie, occupation du sol, thalweg, boisement, occupation agricole, conditions d'accessibilité au site
- « DENTS CREUSES » SURFACE RETENUE : 13HA

- DEFINITION DE 6 SECTEURS VOUES A L'HABITAT
  - ✓ 2 en ZONE URBAINE
  - ✓ 4 en ZONE A URBANISER

- 3 SECTEURS VOUES AUX ACTIVITES
  - 1 en ZONE URBAINE
  - 1 en ZONE A URBANISEE
  - 1 en ZONE AGRICOLE POUR JARDIN FAMILIAL

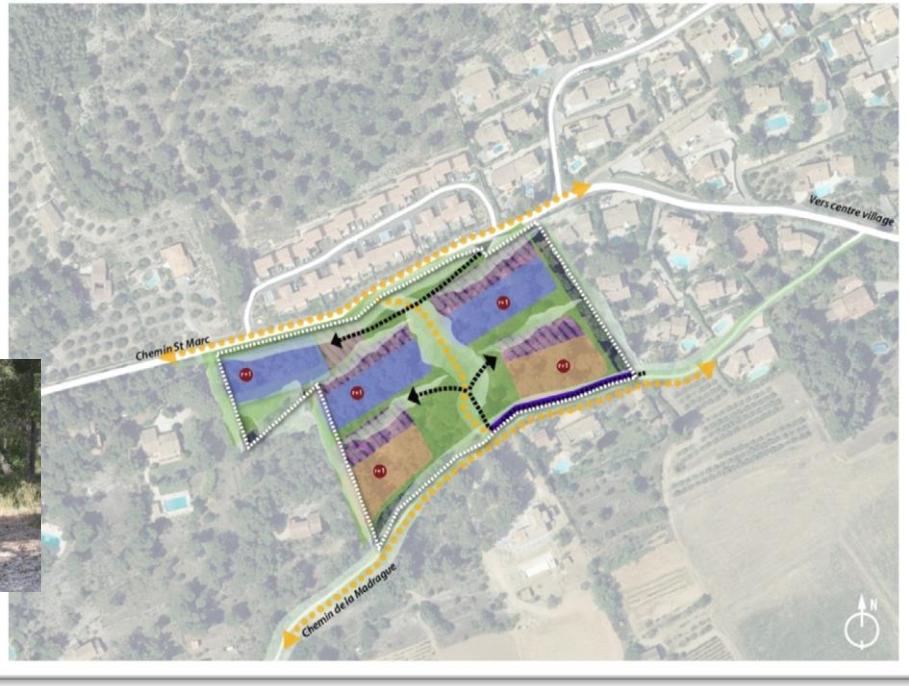
OAP1 – LES TROUS



- En continuité de la zone urbaine
- À moins d'un Km du centre du village 10/15min à pied
- Ancienne zone IINB
- Topographie relativement plane
- Butte boisée autour de l' ancien moulin
- Enjeu de densification proche du village
- En partie Nord, zone de glissement de terrains inconstructible

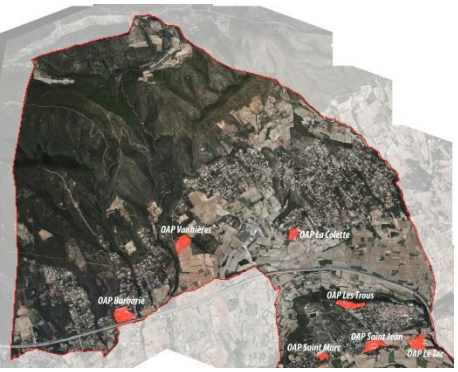
- OPERATION D'URBANISME D'ENSEMBLE -MIXITE SOCIALE (50% de logements locatifs sociaux)
- EMPLACEMENT RESERVE POUR ACQUISITION GLOBALE ET UNE INITIATIVE PUBLIQUE – 2ha15
- PRIORITE D'AMENAGEMENT
- PROCEDURE DE PERMIS D'AMENAGER OU PERMIS DE CONSTRUIRE
- DENSITE TISSU SEMI-DENSE 20Logts/HA – environ 44 logements
- INDIVIDUELS GROUPES OU PETITS COLLECTIFS – R+1
- CONSTRUCTION EN RETRAIT DE LA LIGNE DE CRETE
- CREATION D'UN ESPACE LUDIQUE COLLECTIF AUTOUR DU MOULIN

OAP2 – SAINT MARC



- Au Sud du Chemin de Saint Marc bas
- À environ 2,7km du village
- Au Nord les logements locatifs sociaux Bastides de St Marc
- à l'Est une urbanisation relativement dense (zone UB)
- à l'Ouest un habitat individuel lâche , et au Sud une zone agricole.
- Ancienne zone IINB
- Pas d'enjeux de perception depuis les villages de La Cadière et du Castellet
- Site couvert par une pinède adulte avec un sous étage arbustif.

- OPERATION D'URBANISME D'ENSEMBLE - MIXITE SOCIALE (50% de logements locatifs sociaux)
- EMPLACEMENT RESERVE - ACQUISITION GLOBALE ET INITIATIVE PUBLIQUE – 1,7ha
- PRIORITE D'AMENAGEMENT
- PROCEDURE DE PERMIS D'AMENAGER OU PERMIS DE CONSTRUIRE
- DENSITE TISSU SEMI-DENSE 25Logts/HA – environ 44 logements
- BASTIDES OU PETITS COLLECTIFS – R+1
- CREATION D'UN ESPACE VERT CENTRAL



OAP4 – LA BARBARIE

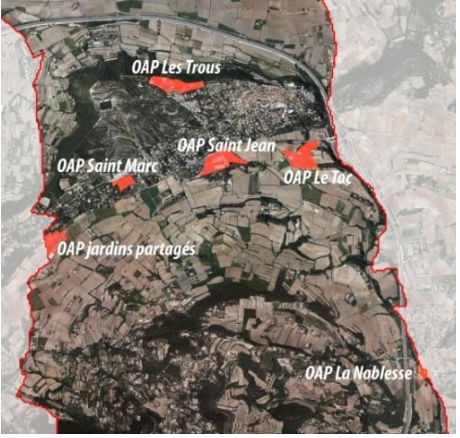
- A l'extrême Ouest de la Commune
- Fonctionnement urbain tourné vers la commune de Saint Cyr
- Ancienne résidence de tourisme
- Aucun enjeu de perception depuis les villages de La Cadière et du Castellet, ni depuis l'autoroute A50
- Terrain arboré par une pinède
- Secteur bordé à l'Ouest par le cours d'eau de la Barbarie et sa ripisylve boisée

- PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL DE 6,8ha AVEC 50% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
- ZONE CLASSEE EN ZONE 1AUa D'URBANISATION FUTURE
- SERVITUDE DE 5ANS GELANT LA ZONE DANS L'ATTENTE D'UN PROJET AYANT ANALYSER L'ENSEMBLE DES IMPACTS - INSERTION DANS LE SITE – DESSERTE – IMPACT ECONOMIQUE – EQUIPEMENTS PUBLICS
- PROCEDURE SPECIFIQUE POUR OUVERTURE A L'URBANISATION
- AUCUNE ORIENTATION A CE STADE

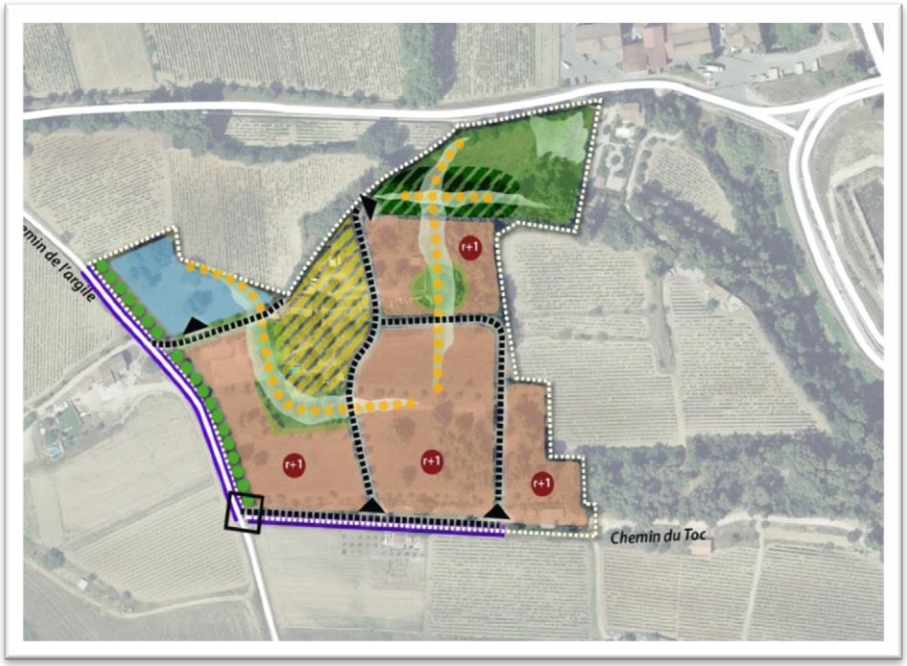
OAP5 – LA COLETTE

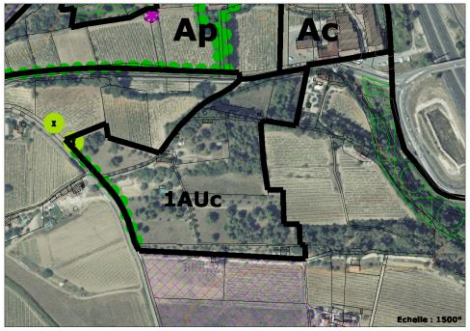
- Au Nord de la Commune, ce site de 2,3ha constitue une « dent creuse » significative
- Environnement de maisons individuelles à l'Est/Nord et Ouest – zone agricole au Sud
- Desserte par le Chemin de la Bégude à élargir
- Ancienne oliveraie aujourd'hui abandonnée, avec terrasses orientées avec vue sur la mer
- Pas de réseau d'assainissement collectif
- Emplacement réservé à une opération de logement locatif social
- Négociation en cours par bailleur social

- IMPLANTATION EN GRADINS EN TENANT COMPTE DES RESTANQUES ET DES ARBRES
- CREATION D'UN « JARDIN HABITE » de 2ha3- densité de 20 logts/ha – 46 logts
- PRESERVATION OU MISE EN PLACE D'UNEPAULEMENT VEGETAL PAR RAPPORT A L'HABITAT PAVILLONNAIRE EXISTANT
- OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DANS LE CADRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE GLOBAL
- MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES OU BASTIDES – R+1, GARANTISSANT UNE INTEGRATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT
- STEP AUTONOME COLLECTIVE



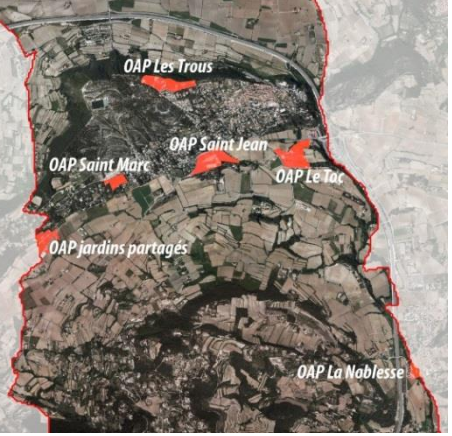
OAP6 – LE TOC





- 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
- Ancienne zone NA d'activités du POS
- Périmètre redéfini pour éviter tout impact sur des exploitations agricoles en activités
- Foncier partiellement boisé, artificialisé ; parcelles non exploitées mais terrains entretenus (pension pour chevaux)

- OPERATION POUR MIXITE INTER-GENERATIONNELLE POUR LOGEMENT SOCIAL ET RESIDENCE SOCIALE SENIOR
- INDIVIDUELS GROUPES R+1
- RESIDENCE SOCIALE R+1
- ARCHITECTURE EN HARMONIE AVEC LE VILLAGE
- SUPERFICIE – 4,6ha
- DENSITE D'ENVIRON 50LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX et 30 LOGEMENTS POUR SENIORS
- JARDINS PARTAGES

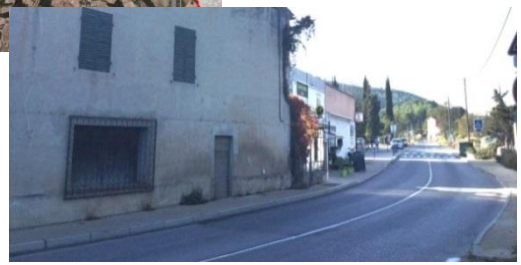


OAP7 – SAINT JEAN

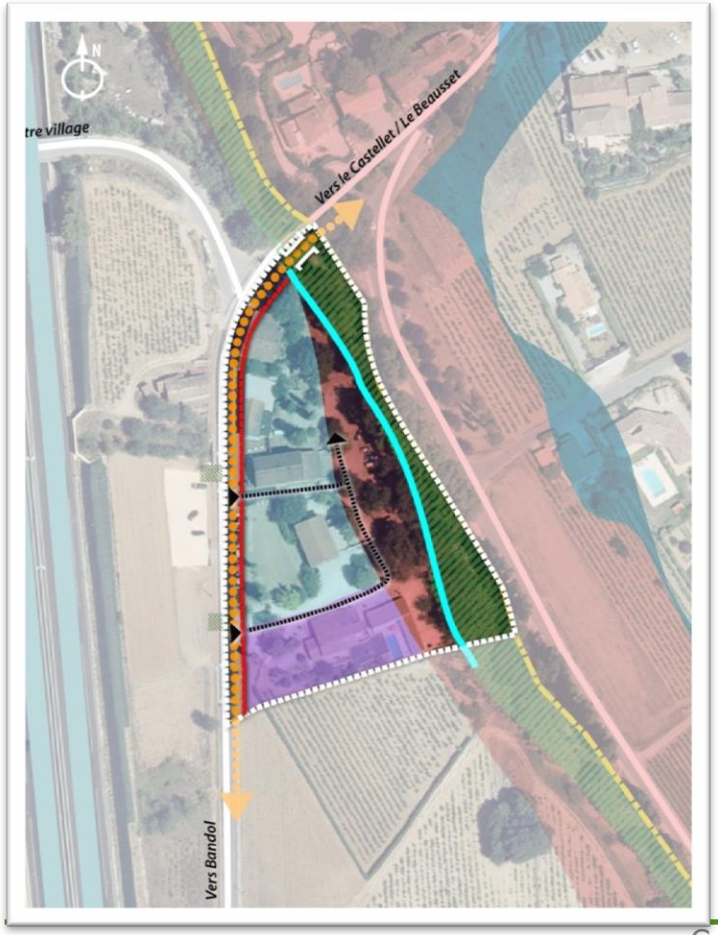
- En bordure du vallon agricole de Saint Jean
- Bordé au Nord par le versant urbanisé de la colline du Défends
- À 800m du centre du village
- Localisation en continuité de l'enveloppe urbaine totalement desservie par les réseaux
- Site stratégique d'extension
- Terrain actuellement en friches

- OPERATION D'ENSEMBLE AVEC 50% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
- MODIFICATION DU PLU OU DECLARATION DE PROJET
- PERMIS DE CONSTRUIRE OU PERMIS D'AMENAGER
- SUPERFICIE DE 5,2HA - DENSITE MINIMALE 25Logts/HA- 120logts
- MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES EN COUTURE DE L'URBANISATION ACTUELLE – R+1
- PETITS COLLECTIFS R+2 EQUIPEMENTS PUBLICS
- COULEE VERTE CENTRALE – PIETONS/CYCLES

OAP3 – LA NOBLESSE
ACTIVITES



- Au Sud de la Commune en continuité du Plan du Castellet
- Pôle existant d'activités commerciales et tertiaires
- Au Nord dénivelé d'environ 4m entre RD559b et Vallat
- Pas de perception depuis l'A50 - butte de 3,50m de haut
- Travaux de mise en sécurité réalisés par le Conseil Départemental
- Opération concernée par le PPRI DU GRAND VALLAT

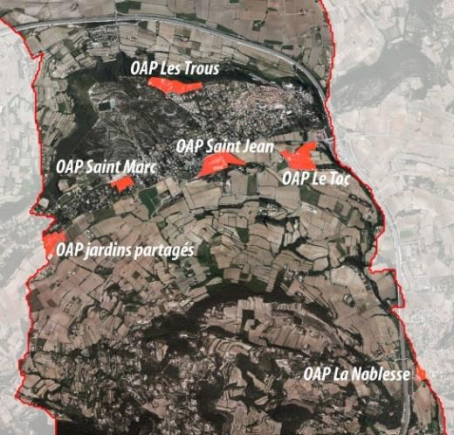


- RESTRUCTURATION DE LA PARTIE NORD AVEC POSSIBILITE DE DEMOLITION ET DE RECONSTRUCTION
- OPERATION D'INITIATIVE PRIVEE – 0,9ha
- OBJECTIF DE SECURISATION DU SITE ET D'AMELIORATION ARCHITECTURALE
- CREATION D'UNE PASSERELLE PIETONNE EN TRAVERSEE DU GRAND VALLAT
- CHAQUE POLE POURRA FAIRE L'OBJET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DISTINCT
- CREATION D'UN MERLON PAYSAGER POUR PROTECTION CONTRE LES EVENTUELS DEBORDEMENTS
- IMPLANTATION DES BATIMENTS D'ACTIVITES COMMERCIALES ET DE SERVICES SUR 2 NIVEAUX AU DESSUS DE L'ESPACE PARKING – R+1 à partir de la voie

OAP8 – LES VANNIERES
ACTIVITES TOURISTIQUES

- Au Nord de la Commune
- Superficie de 5HA2
- Site viticole ayant fait l'objet de remblais de matériaux non définis.
- Localisation dans un paysage viticole – atout pour implantation d'activités touristiques liées au vignoble
- Réseau assainissement inexistant
- Aménagements et élargissement de voirie d'accès nécessaires

- MODIFICATION DU PLU OU DECLARATION DE PROJET
- PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES DU PPRIF DANS DEFINITION DU PROGRAMME (EN2)
- OBJECTIF : RECREER UNE AMBIANCE DE « DOMAINE » POUR UNE OPERATION TOURISTIQUE LIEE AU VIGNOBLE
- DE LA VIGNE CULTIVEE SUR LE SITE ASSURE UNE CONTINUITE AVEC LE VIGNOBLE ALENTOUR
- DES VERGERS D'OLIVERS S'INTERCALENT ENTRE LES BATIMENTS

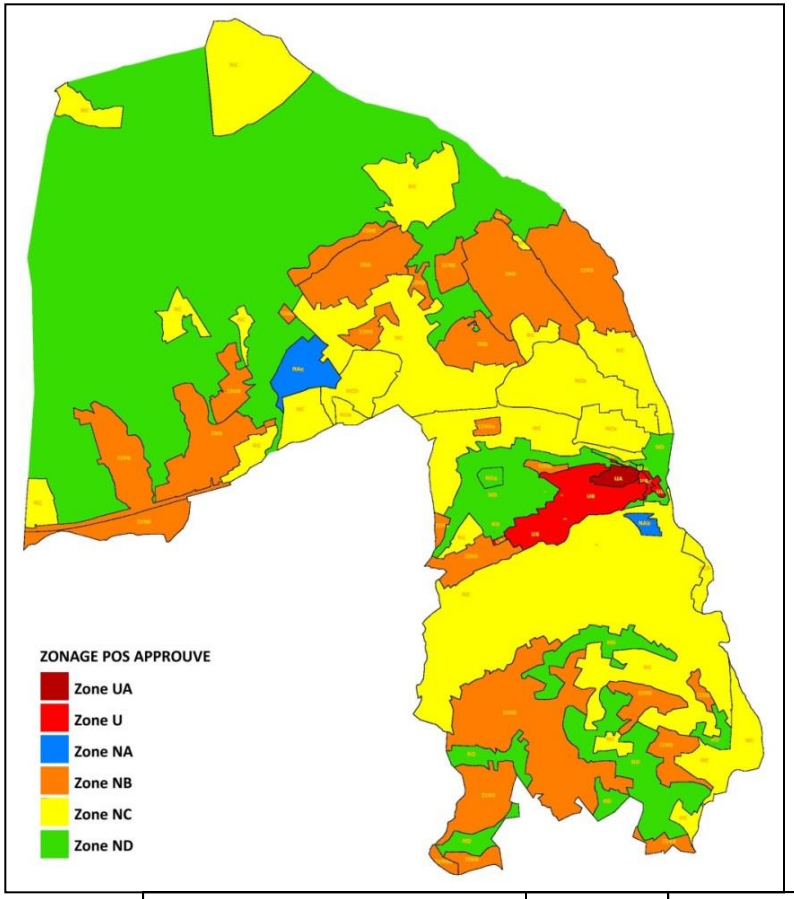


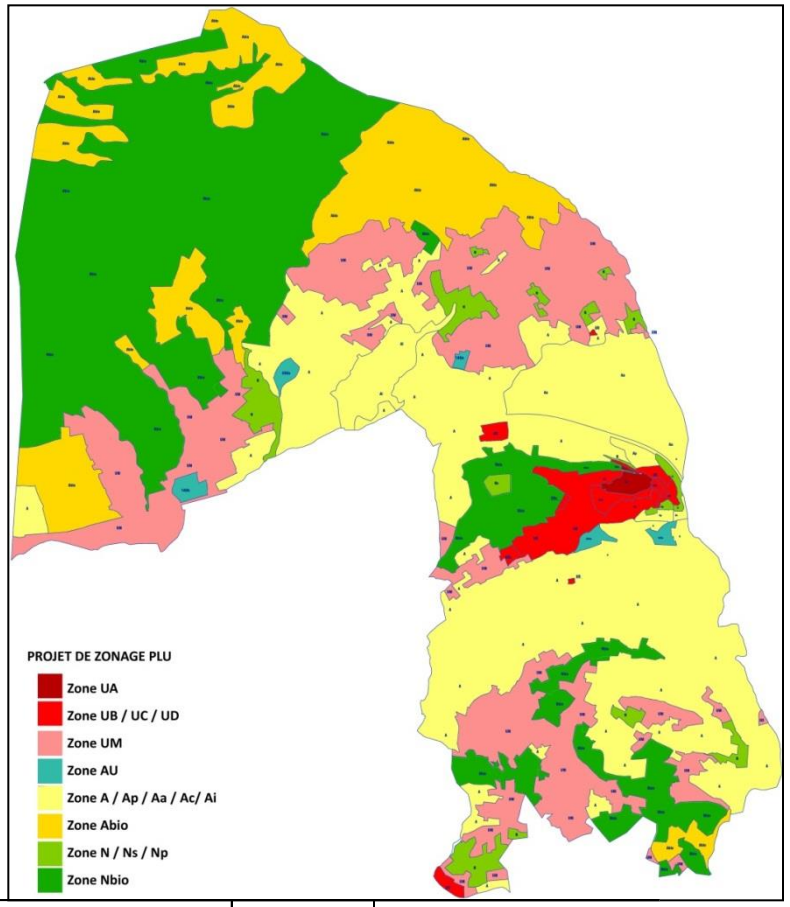
OAP9 – JARDINS FAMILIAUX

- 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, comme espace de production domestique,
- Création de lien social

- EMPLACEMENT RESERVES
- CREATION D'UNE CENTAINE DE JARDINS DE 150m² à 200m² EN TRANCHES SUCCESSIVES
- MAITRISE D'OUVRAGE ET GESTION PUBLIQUE OU PAR ASSOCIATION
- DEFINITION D'UN CAHIER DES CHARGES POUR GESTION ET ENTRETIEN
- TRAVAUX D'AMENAGEMENT : PARKING - CHEMINEMENTS PIETONNIERS – TOILETTES SECHES , CLOTURES, BRANCHEMENT SCP…

COMPARAISON POS/projet de PLU





SURFACE POS - CALCUL SIG	ha		SURFACE PLU	ha		diff.POS/PLU
ZONE URBAINE - U	**76,67**	2%	ZONE URBAINE - U	**98,66**	3%	**21,99**
ZONE NATUR HABITAT DIFFUS - NB	**796,74**	21%	ZONE URBA MAITRISEE UM	**700,47**	19%	**-96,27**
zone URBA FUTURE - NA	**37,64**	1%	ZONE URBA FUTURE - AU	**24,97**	1%	**-12,67**
ZONE AGRICOLE - NC	**1235,41**	33%	ZONE AGRICOLE - A	**1660,58**	44%	**425,16**
ZONE NATURELLE - ND	**1617,58**	43%	ZONE NATURELLE - N	**1279,37**	34%	**-338,21**
TOTAL COMMUNE	**3764,04**		**TOTAL COMMUNE**	**3764,04**		
surface INSEE COMMUNE	3 742ha					

REGLEMENT – ZONES URBAINES

POS	PLU	FICHE SYNTHETIQUE DE VOCATION DES ZONES	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR	NON IMPERMEABLE
UA	**UA**	CENTRE ANCIEN	100%/50%	12M	non règlementé
Uaa	**UAa**	CENTRE ANCIEN AVEC PROTECTION DU PAYSAGE (Av Jansoulin)	100%/50%	7M	non règlementé
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 règlementé
ND/EBC	**UBc**	HABITAT SOCIAL	30%	7M	40%
IINB	**UC**	CAMPINGS - Malissone/Sainte Thérèse - SDP règlementée	non règlementé	4M	60%
NC	**UD**	ACTIVITES/SERVICES			
		OAP 3 - NOBLESSE	non règlementé	7m à partir du niveau RD	non règlementé
		BASSES COSTES	40%	7M	10%
		CAPELANIERS	20%	7M	10%
ND	**UE**	EQUIPEMENTS EXISTANTS - cimetière/parking	non règlementé	non règlementé	non règlementé
INB et IINB	**UM**	**PAS DE NOUVELLE MAISON INDIVIDUELLE OU COLLECTIVE - EXTENSION AUTORISEE SUIVANT TABLEAU CI-DESSOUS**	maxi 300m²	6m	70%
		Surface De Plancher légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire .autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
		< ou = 150m²	40 m²	50 m²	300 m²
		> 150 m²	20 m²	50 m²	300 m²

REGLEMENT – ZONES A URBANISER

POS	PLU	FICHE SYNTHETIQUE DE VOCATION DES ZONES	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR	NON IMPERMEABLE
NB	**1AUa**	OAP 5 - LA COLETTE - HABITAT SOCIAL	non règlementé	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
NA LE TOC	**1AUc**	OAP 6 LE TOC - HABITAT SOCIAL ET RESIDENCE SOCIALE SENIORS	non règlementé	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 règlementé	6M / 9M	non règlementé
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

REGLEMENT – ZONES AGRICOLES

POS	PLU	FICHE SYNTHETIQUE DE VOCATION DES ZONES	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR	NON IMPERMEABLE
NC	**A**	ZONE AGRICOLE - BATIMENT AGRICOLE	non règlementé	7,5	non règlementé
		Extension autorisée des habitations existantes suivant le tableau ci-dessous	maxi 300m²	6M	
		Surface De Plancher légale existante / A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire .autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
		< 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 règlementé	9m	non règlementé
NC	**Ai**	ZONE AGRICOLE SOUMISE A DES RISQUES DE RUISSELLEMENT - BATIMENT AGRICOLE	non règlementé	7,50m	non règlementé
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

REGLEMENT – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

POS	PLU	FICHE SYNTHETIQUE DE VOCATION DES ZONES	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR	NON IMPERMEABLE
ND	**N**	ZONE NATURELLE ET FORESTIERE - BATIMENT D'EXPLOITATION ET ENTRETIEN	non règlementé	6M	non règlementé
		Extension autorisée des habitations existantes suivant le tableau ci-dessous	maxi 300m²	6M	
		Surface De Plancher légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire .autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
		< 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 BIO-DIVERSITE - AUCUNE NOUVELLE CONSTRUCTION OU INSTALLATION	Aucune emprise au sol supplémentaire	Aucune hauteur supplémentaire	
NDa	**Ns**	COMPLEXE SPORTIF EXISTANT - DEFENDS	non règlementé	non règlementé	non règlementé

La position de l'Etat sur le projet de PLU

Lors de la réunion des Personnes Publiques Associées organisée le 8 décembre 2016, l'Etat a, une nouvelle fois, fait part de son opposition à l'ouverture à l'urbanisation des zones du Toc et de Saint Jean. Les arguments fondant ce refus sont expliqués dans le courrier de Monsieur le Préfet du Var en date du 16 novembre 2016 :

« Les sites de Saint Jean et du Toc présentent à cet égard une grande valeur en raison de leurs qualités agricoles, mais aussi de leur situation au sein d'une zone agricole classée en AOP Bandol. Ils doivent être impérativement préservés pour leurs qualités agronomiques, pour leur rôle stratégique dans la composition paysagère d'une limite claire entre la zone urbanisée et la campagne, ainsi que pour leurs vues patrimoniales offertes sur le village perché du Castellet. C'est sur la base de ces principes voulus par le législateur que l'Etat protège ces terres agricoles classées en AOP Bandol et s'oppose à l'extension de l'urbanisation au-delà des RD 66 et 266 afin de conserver le caractère typique du village et de ses paysages. ».

Le refus de l'Etat pour l'ouverture à l'urbanisation de 9,8 ha (dont 4,6 ha pour la zone du Toc qui d'ailleurs était au POS déjà située dans une zone à urbaniser - NA) implique pour la commune la non-réalisation de 200 logements sociaux et l'impossibilité totale d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux qui lui sont assignés.

Il apparaît clairement que les deux objectifs à savoir construire des logements sociaux et protéger la zone agricole sont inconciliables sur notre territoire communal. Autre sujet d'inquiétude avec la suppression de la zone de Saint Jean, la commune de La Cadière d'Azur ne dispose d'aucun secteur dans son PLU pouvant accueillir de futurs équipements publics qui seront indéniablement nécessaires suite à l'accroissement de la population.

L'équation paraît donc quasiment impossible à résoudre !!

La commune va une nouvelle fois saisir les autorités préfectorales et ministérielles pour que les objectifs de production de logements sociaux soient reconsidérés compte tenu de l'impossibilité de réaliser 475 logements d'ici 2025 sur le territoire communal !

•

MERCI DE VOTRE ATTENTION