

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE LA CADIÈRE D'AZUR



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 – PADD
Projet d'Aménagement et de Développement
Durables

Révision totale du PLU
Prescrite par DCM du 27/6/2013
Projet de PLU arrêté par DCM du
PLU approuvé par DCM du



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

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	5
1.1 - DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL AU PROJET.	5
1.2 - LES TROIS GRANDS PRINCIPES DU PADD.....	5
2 – le PADD - UN CONTENU ENCADRE.....	7
LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	8
LA CADIÈRE D'AZUR BÉNÉFICIE D'UNE ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE CERTAINE ..	8
DES ENJEUX DE PRÉVENTION À PRENDRE EN COMPTE	9
LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES REMARQUABLES DE LA COMMUNE ..	9
UN ENJEU LOCAL ET GLOBAL : LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES.....	11
LE DEVENIR DES ZONES NA DU POS.....	12
LE DEVENIR DES ZONES NB DU POS.....	13
3 – ORIENTATIONS DU PADD.....	15
ORIENTATION 1 - RENFORCER et préserver L'ECONOMIE AGRICOLE	17
OBJECTIFS.....	17
MOYENS.....	17
ORIENTATION 2 - ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL	23
OBJECTIFS.....	23
MOYENS	23
ORIENTATION 3 - ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL EN PRÉSERVANT ET FAVORISANT LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE	29
OBJECTIF	29
MOYENS	29
4 – OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	37

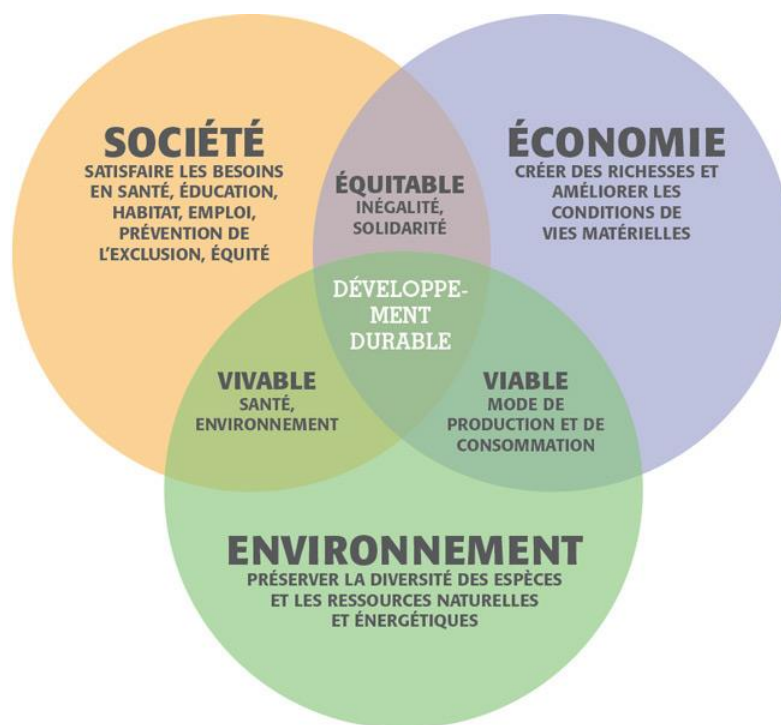


Schéma de principe du développement durable

1 - INTRODUCTION

1.1 - DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL AU PROJET.

Rappel historique

L'initiative d'élaboration du PLU a été prise par deux délibérations, la première en mars 2003, confortée par celle du 27 Juin 2013.

L'ensemble des études a été engagé, des visites de sites ont été réalisées avec les services de l'Etat en Juillet 2015 notamment.

Les conclusions de ce diagnostic territorial et environnemental et l'ébauche de zonage ont été présentées aux Personnes Publiques Associées en Juillet 2014, Octobre 2014, puis Novembre 2015, et à l'ensemble du Conseil Municipal en Janvier 2016.

Des réunions de concertation ont lieu et principalement avec les représentants des associations de quartier le 9 Décembre 2014 et le 16 Février 2016, suivi d'une réunion publique le 26 Février 2016 accompagné d'une exposition publique, et d'une réunion spécifique avec le monde économique le 28 Juin 2016 ;

Suivies de deux réunions publiques de concertation le 9 Décembre 2016 et le 6 Janvier 2017, et d'une exposition publique présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le projet de zonage et de règlement, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Conformément aux principes des PLU, ces éléments de connaissance nourris des différentes étapes de concertation et d'association des Personnes Publiques Associées, précitées ont permis de définir des besoins et des enjeux pour la commune. En effet, à la différence des POS, les PLU ne sont pas de simples instruments de réglementation du droit des sols, mais bien de véritables dispositifs permettant aux communes de traduire leurs choix politiques en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, etc.).

Au sein du document d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et s'articule avec toutes les autres pièces (rapport de présentation, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation), est une véritable pièce maîtresse qui exprime les choix politiques dans le respect des principes du développement durable.

1.2 - LES TROIS GRANDS PRINCIPES DU PADD.

La définition d'orientations générales.

Le PADD définit les orientations générales des politiques retenues pour le territoire communal, en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques. Il constitue le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que la Commune de La Cadière d'Azur engagera sur son territoire pour les années à venir.

La réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

Le PADD est contextualisé et étroitement lié au territoire couvert par le PLU. Il ne peut donc se contenter ni d'orientations trop générales, applicables dans n'importe quel territoire. Il doit proposer des réponses aux besoins présents et futurs identifiés dans le diagnostic et l'EIE.

L'articulation avec le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Bien que le PADD ne soit pas opposable, le zonage et le règlement constituent sa traduction réglementaire. Ces derniers doivent être cohérents avec le PADD.

2 – LE PADD - UN CONTENU ENCADRE

Article L151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles »

Le PADD contient donc des orientations générales dans les domaines suivants :

- Aménagement
- Équipement
- Urbanisme
- Paysage
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Préservation ou remise en état des continuités écologiques
- Habitat
- Transports et déplacements
- Réseaux d'énergie
- Développement des communications numériques
- Équipement commercial
- Développement économique
- Loisirs

Enfin, le PADD contient des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à fixer.

Bien qu'il ne soit pas opposable, le PADD est établi en lien et en cohérence avec les autres pièces du PLU :

- Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le PADD**, les OAP et le règlement. Il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- **En cohérence avec le PADD**, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- Le règlement fixe, **en cohérence avec le PADD**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

3.LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE

EIE = Etat Initial de l'Environnement

LA CADIERE D'AZUR BENEFICIE D'UNE ATTRACTIVITE TOURISTIQUE CERTAINE

C'est une commune résidentielle offrant un cadre de vie recherché à caractère rural, dotée d'un village perché de caractère médiéval.

Le territoire communal présente un patrimoine naturel, dominant au Nord un amphithéâtre collinaire délimitant une plaine fortement marquée par la viticulture, alors qu'au Sud s'imbriquent vallons et collines.

Outre les paysages naturels typiquement méditerranéens et son vignoble réputé, la commune recèle un patrimoine historique, religieux, vernaculaire, végétal varié très lié à un passé rural provençal.

La situation géographique de la commune entre deux agglomérations de Marseille et Toulon, à mi-chemin entre littoral et la Sainte-Baume, lui confère une attractivité touristique certaine et reconnue, due notamment à la douceur de son climat, la diversité de ses reliefs, la qualité de ses paysages alternant paysage agricole, village perché, collines cultivées ou boisées, vues panoramiques au nord vers la Sainte-Baume, et au sud ouest sur la Baie des Lecques et Bandol.

La commune connaît un accroissement démographique constant depuis près de 30 ans – 5 572 habitants au 1^{er} Janvier 2016 – accroissement essentiellement dû au solde migratoire et à sa localisation géographique. En 2012 on constate que 4% de la population résidaient un an auparavant dans une autre commune varoise, et 4% proviennent d'une autre région française.

Si la croissance reste forte, elle amorce toutefois une tendance au vieillissement de la population avec une part des plus de 60 ans qui représente un tiers de la population totale du fait du prix très élevé du foncier constructible, du manque de logements locatifs, sociaux et intermédiaires ne contribuant pas à l'accueil et au maintien de jeunes actifs.

Cette pression démographique n'est pas sans conséquence à l'échelle communale, que ce soit sur la nécessité constante d'adaptation des équipements et des besoins à la population en termes d'offre de logements diversifiée, de commerces, de services, de transports en commun, etc.. Elle a aussi des conséquences à l'échelle intercommunale avec une augmentation des déplacements en direction des aires d'emplois, essentiellement motorisés vers les agglomérations de Marseille et Toulon, ce qui entraîne également une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Afin de construire son projet pour les dix prochaines années (temporalité du PLU), la commune a dû, en premier lieu, effectuer un travail sur les objectifs de développement du territoire.

La croissance observée depuis l'élaboration du POS 1990/1999 représentait 3,4% par an ; elle s'est infléchie de 1999/2007 à 2,5% par an ; pour arriver à un constat relativement faible entre 2007/2016 de 0,9% par an avec une population au 1^{er} Janvier 2016 de 5 572 habitants.

Toutefois la croissance annuelle moyenne constatée de 1990 à 2016 s'établit à environ 3%, avec un taux de natalité qui n'a cessé de diminuer de 1990 à 2012 (passant de 10,5% en 1990 à 7,6% en 2016).

Pour la Commune, classée par le Préfet du Var en situation de carence depuis 2011, pour manque de logements locatifs sociaux, l'objectif fixé sur la base du nombre de résidences principales au 1/1/2013 impose la production d'un minimum de 475 logements sociaux à l'horizon 2025 sachant que ce quota sera en perpétuelle évolution....

La commune doit donc prendre en compte dans le cadre de son PLU, les objectifs de la Loi qui définit un taux à atteindre en 2025 de 25% des résidences principales.

Des programmes immobiliers doivent donc être engagés dès l'approbation du PLU, mais doivent assurer sur le territoire communal, une véritable mixité sociale et fonctionnelle permettant à la fois la réalisation de résidences sociales mais également de logements pour actifs pour maintenir un équilibre social, en intégrant la réalisation des équipements publics structurels nécessaires, tout en préservant l'agriculture, la qualité exceptionnelle du cadre de vie et des paysages.

Si l'on applique le projet de développement imposé par la Loi du fait de l'obligation de création des logements locatifs sociaux conduirait à la réalisation d'un millier de logements, correspondant à une population supplémentaire au 1^{er} Janvier 2025 de l'ordre de 2 300 habitants ; soit une population totale avoisinant les 7 600 habitants.

Cette hypothèse tient compte des objectifs de mise à niveau du parc locatif social, en constatant la diminution de la taille des ménages (2,44 en 2007 pour 2,35 en 2012) ; ce qui représente un taux de croissance annuel de quasiment 4% pour les dix prochaines années.

Toutefois il y a lieu de constater les difficultés rencontrées par la Commune pour répondre à ces objectifs qui ne pourront être atteints et la population supplémentaire sera donc inférieure.

En effet, les recherches de foncier susceptibles de recevoir une urbanisation n'a pu aboutir que très partiellement du fait notamment de l'impact du PPRIF, des différentes servitudes (géologie, mines ...), réduisant considérablement les possibilités d'urbanisation, de l'éloignement du centre du village des secteurs envisagés, de leurs difficultés d'accès, de l'insuffisance ou du manque de réseaux publics, de leur sensibilité écologique ; ou du classement en terroir agricole AOP Bandol de terrains aujourd'hui équipés, accessibles et ne présentant pas de difficulté topographique.

DES ENJEUX DE PREVENTION A PRENDRE EN COMPTE

Le projet de développement de la commune doit prendre en compte les risques auxquels la commune est soumise : à la fois naturels (risque incendie, risque inondation, mouvement de terrain), et technologiques (risque minier, de transports de matières dangereuses via le gazoduc et les axes routiers).

Certaines zones du territoire sont également soumises aux nuisances sonores liées aux axes routiers et autoroutiers.

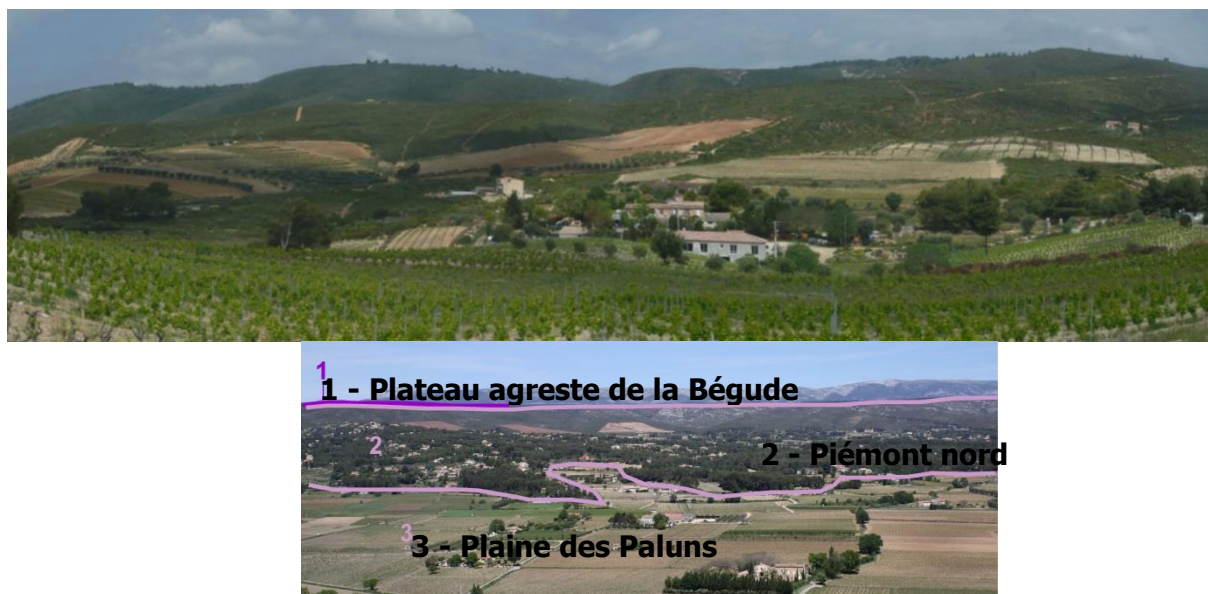
LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES REMARQUABLES DE LA COMMUNE

La commune dispose d'un patrimoine écologique important comme en témoigne la présence de plusieurs zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Une partie de la commune est également comprise dans le périmètre du projet de Parc Naturel Régional de la Sainte Baume.

La Cadière-d'Azur est traversée en limite Est du territoire communal par Le Grand Vallat et par plusieurs petits ruisseaux dans les collines du Nord.

Les sensibilités écologiques des futures zones vouées à l'urbanisation et l'agriculture ont été étudiées afin de prendre en compte les éventuelles espèces protégées dans les projets d'aménagement (telle que le Liseron duvetueux dans les collines au nord).

Les milieux étudiés constituent des réservoirs de biodiversité pour de nombreuses espèces animales et végétales. Les corridors écologiques sont constitués par des fonds de vallons, les cours d'eau (à sec en été) et leurs ripisylves (végétation aux abords des cours d'eau). Situé à l'articulation entre le littoral et les contreforts de la Sainte Baume, la commune présente 3 reliefs structurants (au Nord, au Centre et au Sud) qui doublés de motifs paysagers spécifiques (garrigue, pinède, vignoble, maraîchage, quartiers pavillonnaires, village ancien....) permettent de caractériser 6 unités paysagères : espaces homogènes en termes de composition, de structure paysagère, d'organisation, d'ambiance, de relation visuelle, d'évolution et d'enjeux.



Le village perché de La Cadière d'Azur labellisé « Village de caractère » du Var, offre une silhouette « phare » en résonance avec le village perché du Castellet et un cœur de commune vivant, présentant du bâti de qualité ; vestiges de remparts et portes médiévales, les ruelles avec des étals de pierre d'anciennes échoppes, église paroissiale Saint André et chapelles Sainte Marthe et Sainte Anne, la tour de l'horloge et son campanile, le réservoir d'eau monumental du 19^{ème} siècle, des fontaines, de belles maisons du 16^{ème} siècle, des portes anciennes...

La situation perchée autorise des panoramas vers le nord jusqu'à la Sainte Baume et vers les collines sud et le vallon Saint Jean.



De nombreux mas anciens, oratoires, anciens moulins, aires de battage de blé, cabanons, puits et fontaines, restanques en pierre, fours à cade dans les collines nord.... témoignent d'une vie agricole provençale très riche jusqu'au début du XX^{ème} siècle.

UN ENJEU LOCAL ET GLOBAL : LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES

La Cadière d'Azur bénéficie d'un potentiel de production viticole exceptionnel justifié par la présence de plusieurs signes de qualité :

- L'AOP Bandol, de renommée internationale, répartie sur plus de 80 % de la Commune,
- L' AOP Côtes de Provence, terroir reconnu et présent très ponctuellement et,
- l'IGP Mont Caume, terroir de production de vins de pays présent sur l'ensemble de la commune.

1 170 hectares sont exploités, soit 31 % du territoire dédié à l'agriculture en 2012 ; il s'agit donc d'une commune leader en matière d'agriculture sur le territoire du SCoT Provence Méditerranée (Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée).



Outre la viticulture, la commune dispose également d'un potentiel de production agricole (fruits, légumes, céréales, fleurs, fourrages...) et de diversification culturelle remarquable dans la plaine.

En effet, 25 % du territoire apparaît parfaitement adapté à la production de ces cultures qualifiées à hauts rendements pour, d'une part des raisons agro-pédologiques (sols profonds et riches) et d'autre part pour des raisons d'accès à la ressource en eau. Plus des 2/3 de la commune sont irrigable par le biais du réseau du Canal de Provence (ressource en eau accessible et sécurisée tout au long de l'année).

Une centaine d'exploitations agricoles professionnelles, dont le siège social est implanté sur la commune de la Cadière d'Azur, travaillent ces terroirs remarquables. Avec à minima 300 Equivalents Temps Plein (ETP), l'ensemble de ces entreprises génère une véritable activité socio-économique endogène au territoire.

Ces mêmes exploitations agricoles ont subi de profonds bouleversements depuis une trentaine d'années. Les exploitations agricoles en 2016 sont donc plus grandes, plus professionnelles, plus modernes mais aussi plus diversifiées.

A ces structures professionnelles, il convient de préciser que des dizaines d'hectares de terres agricoles (oliveraies, maraîchage,...) sont travaillées par des salariés pluri actifs, des retraités (parcelles de subsistance permettant de compléter les très faibles retraites agricoles) ou bien encore par des propriétaires privés (agrément, loisirs,...).

LE DEVENIR DES ZONES NA DU POS

Le POS approuvé en 1990 envisageait deux zones NA qui n'ont pas été aménagées.

Une zone NAb LE TOC de 5,8ha destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles ou commerciales permettant ainsi de répondre aux besoins de création d'emplois sur la commune,

et une zone NAc LES VANNIERES d'environ 30ha, destinée aux activités liées à l'accueil touristique et de loisirs, à l'exclusion des parcs résidentiels de loisirs (PRL). Cette dernière permettant de conforter l'attractivité touristique de La Cadière d'Azur.

Les différentes études menées ces dernières années, n'ont pas permis d'aboutir notamment dans la création d'une zone d'activités au TOC, et le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt – PPRIF – a impacté de manière importante la zone NAc dite des Vannières.

Par ailleurs, à l'occasion du passage du POS au PLU, les zones NA non réglementées sont considérées au regard de la Loi comme des zones naturelles. Le maintien de leur statut réglementaire et donc leur passage en zones à urbaniser (zone AU du PLU) doit donc être argumenté au regard de plusieurs critères : besoins en développement, préservation des terres agricoles, préservation des espaces naturels, etc.

La réflexion a donc été portée sur la redéfinition du périmètre de ces zones et de leur caractère général suivant de nouvelles orientations qui pouvaient être attribuées en fonction des besoins actuels.

Une expertise agricole a été réalisée par le Bureaux d'Etudes Terres et Territoires et Chambre d'Agriculture qui a analysé les impacts du projet communal sur l'agriculture, qui nous a amené à définir de manière plus réduite les périmètres à urbaniser.

Toutefois, la zone NAb LE TOC – malgré la réduction de son périmètre par extraction des parcelles cultivées – est réintégrée en zone agricole A.

Bien que ces terrains ne soient pas cultivés depuis de très longues années, Les Services de l'Etat n'ont en effet pas validé les propositions d'urbanisation considérant leur situation au sein d'une zone agricole dynamique pour éviter ainsi à terme un mitage du terroir agricole.

Pour la zone des Vannières, le nouveau périmètre restreint a été défini à partir du zonage du PPRIF.

LE DEVENIR DES ZONES NB DU POS

Une des particularités de LA CADIÈRE D'AZUR est le nombre important de zones d'habitat diffus qui ont été définies lors de l'élaboration du POS en 1990, qui couvrent des superficies considérables : 796,74 hectares de zones NB soit 21% du territoire communal. Éloignée du village et des commerces locaux, la population de ces secteurs diffus qui représente 70% de la population totale, ne bénéficie que très faiblement à l'économie du village.

Ce choix d'urbanisation fait lors de l'élaboration du POS en 1990, a induit la prédominance de la maison individuelle sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 ou 5 000m², et donc une très forte consommation de l'espace avec un réseau de voirie parfois insuffisant et une absence totale de réseau d'assainissement collectif dans ces zones NB.

En parallèle le prix constaté du foncier n'a pas permis l'installation de jeunes actifs avec enfants, d'où un vieillissement notable de la population expliquant notamment les fermetures de classe au groupe scolaire – en 2012 : 17% de jeunes adultes de 30/44 ans – 24% de 45/59 ans et plus de 30% des plus de 60 ans.

La Loi SRU de 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB pour mettre un frein à cet étalement urbain.

Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle des zones NB, à partir de photos aériennes, d'analyse des permis de construire ou divisions parcellaires récemment intervenues, et a été conforté par des visites de terrain permettant de définir des « dents creuses significatives » dont la localisation géographique doit permettre de rattraper le retard en terme de logement locatif social, sans pour autant déséquilibrer les quartiers dans lesquels ils seront implantés, ni grever des terres agricoles cultivées.

Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS en fonction de leur degré d'équipement (voirie, réseaux) de leur éloignement de la centralité, et également de leur exposition aux risques principalement feux de forêts

Ainsi les secteurs

- ✓ LES TROUS et SAINT MARC proches du village et équipés en réseaux, peuvent être classés en zone U
- ✓ LA BARBARIE et LA COLETTE, éloignées du village, mais partiellement équipées et présentant une superficie et une topographie permettant un aménagement d'ensemble, sont proposées en zones à urbaniser – AU
- ✓ Les autres zones NB sont proposées en zones UM permettant une extension limitée et sous conditions des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois de création de logements supplémentaires. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.

4 – ORIENTATIONS DU PADD

Les conclusions du diagnostic territorial et environnemental ont mis en évidence les enjeux du futur Plan Local d'Urbanisme et qui sont rappelés ci-après :

- *Maîtriser la consommation de l'espace notamment liée à l'habitat diffus*
- *Renforcer les secteurs économiques dominants – le tourisme, les commerces et l'activité agricole*
- *Conforter les exploitations agricoles et les encourager à poursuivre leur développement en respectant l'environnement*
- *Préserver et valoriser les espaces naturels, les paysages et le patrimoine (fontaines, oratoires, cabanons...)*
- *Développer une mixité urbaine et fonctionnelle, et diversifier l'offre de logements en particulier locatifs et sociaux*
- *Maintenir la qualité du cadre de vie et des paysages*
- *Assurer la prévention des risques*

De ces enjeux, trois orientations stratégiques ont été retenues, basées sur trois thèmes essentiels :

AGRICULTURE – HABITAT ET ECONOMIE – CADRE DE VIE

ORIENTATION 1 - RENFORCER ET PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE

OBJECTIFS

Au travers de cette orientation, la Commune affiche quatre objectifs principaux

- ✓ **Protéger les exploitations agricoles aujourd'hui pour assurer une sécurité alimentaire à long terme,**
- ✓ **Leur garantir un avenir économique pour les générations futures**
- ✓ **Préserver les paysages ruraux de grande qualité**
- ✓ **Faire de l'agriculture le moteur de l'économie locale**

MOYENS

- ***Définir les espaces agricoles en tant que véritables zones d'activités économiques***

Les espaces agricoles de La Cadière d'Azur doivent être considérés comme de véritables « **zones d'activités économiques** » avec leur besoin d'aménagement spécifique. Ils contribuent au développement local, à l'environnement et à la qualité des paysages.

Si le principe de gestion économe des sols doit conduire à lutter contre l'étalement excessif et le mitage, il ne doit en revanche **pas nuire au potentiel de développement des exploitations agricoles**, ni opposer les agriculteurs aux autres utilisateurs de l'espace.

Afin de poursuivre et développer leur activité, les structures agricoles peuvent avoir besoin de construire à proximité de leur siège d'exploitation ; il faut donc veiller à préserver l'espace agricole tout en autorisant la constructibilité pour les exploitations en activité, si celles-ci remplissent les nombreuses conditions nécessaires à l'obtention de leur permis de construire.

Il y a donc lieu **d'affirmer et reconnaître le rôle multi-fonctionnel de l'agriculture locale** (économique, productif, paysager, social et sociétal). En effet l'agriculture cadiérienne est fondamentale pour diverses raisons : production de denrées alimentaires, création d'emplois et de richesses, organisation, gestion et entretien du territoire rural, création et façonnage de paysages, maintien d'espaces environnementaux, création de pare-feu...

Il faut donc mettre **en cohérence le zonage règlementaire du PLU avec le potentiel agricole réel des terres** : appliquer le zonage agricole aux parcelles cultivées, aux espaces exploités à court ou moyen terme, tout en préservant la richesse du milieu naturel par un classement en Abiodiversité.

- **Accompagner le développement économique des exploitations viticoles et oléicoles par la recherche de nouvelles terres exploitables**

Plusieurs secteurs de la commune (partie Nord en l'occurrence), non inscrites en zone agricole au POS en vigueur et le plus souvent classés en zone ND, s'avèrent **favorables sur un plan agro-pédologique à une mise en valeur viticole et/ou oléicole**. Une quarantaine d'exploitants ont exprimé auprès de la municipalité leur souhait d'étendre leurs surfaces de production en demandant un reclassement de ces parcelles en zone A dans le futur PLU.

Ces secteurs à reclasser en zone A ont bien évidemment fait l'objet d'une analyse des environnementalistes et des paysagistes.

Ces parcelles classées en zone A permettront d'accroître le potentiel de production sur des secteurs soumis à des risques d'incendie tout en minimisant les impacts sur le plan paysager.

Toutefois, il y a **lieu d'instaurer un règlement de zone agricole spécifique à ces secteurs de (re)conquête (secteur Abio)**. En effet, le seul objectif doit être de permettre l'exploitation agricole des terres en interdisant toute constructibilité y compris les bâtiments agricoles (habitation, hangars, locaux techniques...). La préservation du petit patrimoine bâti en place (fours à cade, restanques ...), l'insertion des travaux de terrassements et des chemins d'accès sont également à prendre en compte.

Les exploitations concernées devront veiller à **respecter le milieu naturel environnant** (cf : guide de « gestion des bonnes pratiques en annexe du PLU) : éviter d'accroître les risques en matière de ruissellement, d'érosion, respecter la biodiversité ...), et protéger les espèces tel que le Liseron duveté repérés dans la partie Nord de la Commune.

- ***Inciter au développement de productions alimentaires autres que viticoles***

La viticulture est un véritable moteur de l'activité économique communale. Néanmoins, il est important d'encourager à la **diversification d'autres filières végétales** comme le maraîchage ou encore l'arboriculture, dans la plaine agricole des Paluns et le vallon St Côme adaptés justement au développement des cultures à hauts rendements.

Il convient également de développer la filière animale et en particulier l'activité sylvo-pastorale au Nord de la Commune. Le pâturage des espaces forestiers et semi naturels est aussi un atout majeur dans le cadre de la lutte contre les incendies, puisque les sols sont entretenus et la végétation arbustive maintenue par la pression du pâturage. Les espaces boisés autour du Jas de Clare sont déjà pâturés par un troupeau de chèvres présent sur le site. Mais il pourrait être intéressant **de développer l'activité pastorale sur la partie boisée au Nord-Ouest** de la Commune, la plus soumise au risque incendie et réceptacle de feu en cas d'incendie.

- ***Permettre le développement de la filière touristique (oenotourisme, agritourisme)***

Au cœur d'un vaste bassin de population, point de passage et d'accueil de nombreux touristes, il faut encourager les exploitations de La Cadière d'Azur à **développer des activités complémentaires à l'acte de production agricole**. Elles doivent être présentes sur les circuits courts (vente directe, marchés de producteurs,) en intégrant dans le règlement la possibilité d'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits.

- ***Maîtriser et orienter les extensions urbaines***

Lorsque cela s'avère nécessaire et justifié, **l'urbanisation sera orientée vers des secteurs contiguës** à l'enveloppe urbaine en respectant certaines conditions : respecter un certain périmètre de protection entre les bâtiments et les terres agricoles, vérifier que le projet urbain ne menacera pas le fonctionnement global du ou des exploitations en activité.

Il sera également important de sensibiliser les chefs d'exploitation travaillant des parcelles agricoles et viticoles contiguës ou très proches de parcelles urbanisées (habitations, établissements accueillant du public,...) à être très vigilants quant à leurs pratiques culturales (réduction des traitements dans la mesure du possible, respect des heures, absence de traitement si vent fort,...)

Préserver le vignoble en restanques qui définit le **socle paysager Nord** du village perché, et le vignoble et les Oliviers qui définissent **l'entrée de ville et le socle Sud du village**.

- ***Favoriser les projets de création de jardins familiaux***

Ces jardins sont définis comme des terrains divisés en parcelles, lesquelles sont affectées à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial. Tous les jardins répondant à ces critères, quelle que soit leur dénomination, sont assimilés à des jardins familiaux. L'affectation d'une parcelle résulte du contrat d'adhésion à l'association qui est chargée de gérer le groupe de jardins familiaux considéré et éventuellement d'y entreprendre des actions pédagogiques et de vulgarisation horticole.

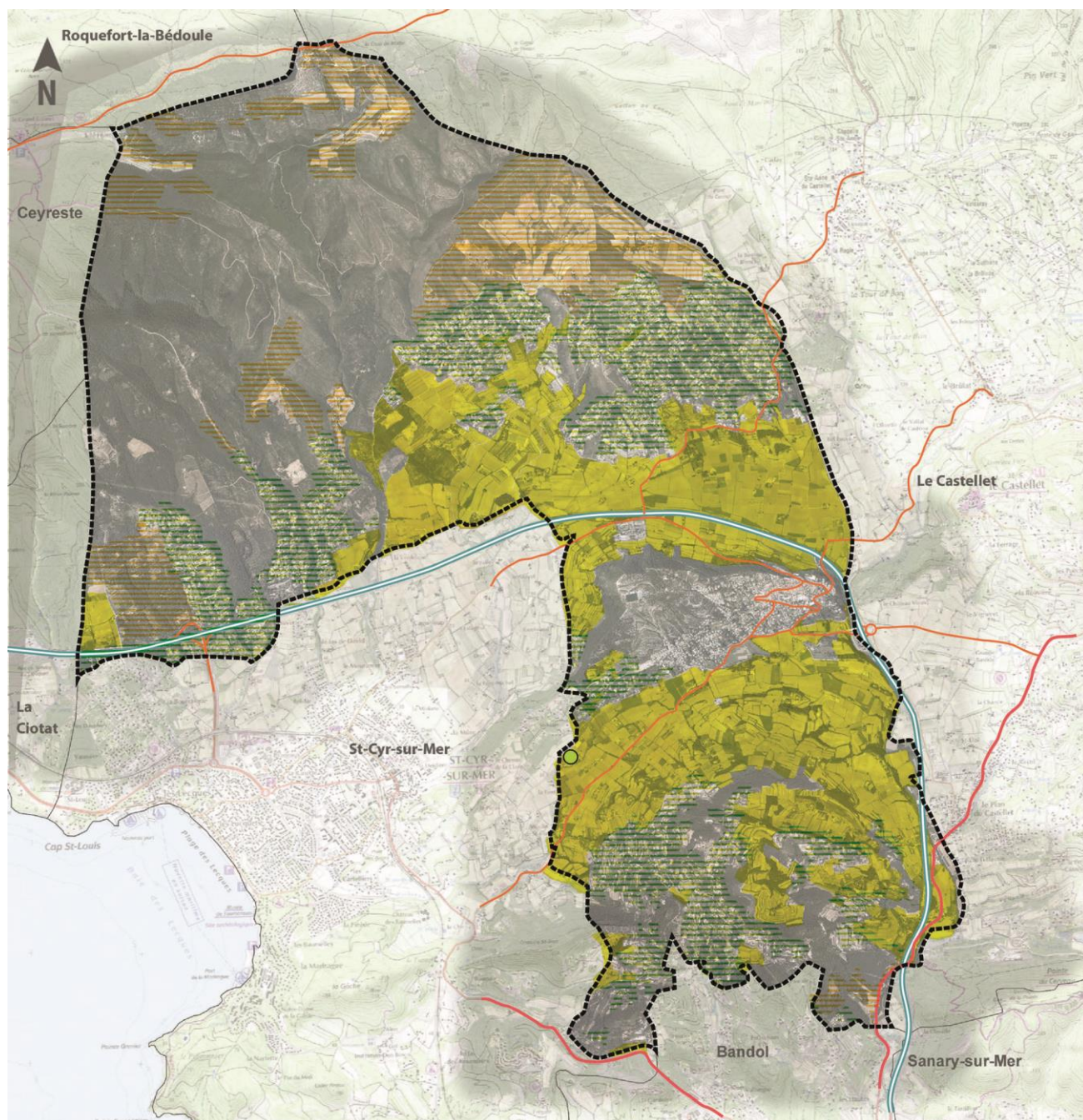
Le jardin peut être conçu non seulement comme un lieu où on peut s'amuser à jardiner pour soi, c'est-à-dire comme un espace de production domestique, mais aussi pour la création d'un lien social comme un lieu de vie, de rencontres, de loisirs et d'échanges.

Ces options de création pourraient être envisagées dans chaque programme prévoyant la réalisation de logements collectifs ou semi-collectifs affectés à de l'habitat locatif social, et être mis en œuvre avec l'aide des bailleurs sociaux ou d'une association dédiée.

La dimension paysagère doit être prise en compte dans chaque projet, 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.

La volonté d'intégration paysagère des jardins familiaux implique leur insertion dans leur environnement spatial et humain.





ORIENTATION 1 – RENFORCER ET PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE

ORIENTATION 2 - ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

OBJECTIFS

Au travers de cette orientation, la commune affiche trois objectifs principaux :

- ✓ **Préserver le cadre de vie**
- ✓ **Renforcer l'attractivité touristique et culturelle**
- ✓ **Prévenir les risques**

MOYENS

- **Renforcer la centralité économique du Village notamment par le développement de la mixité de l'habitat et des typologies urbaines pour l'accueil de nouvelles populations**

Favoriser la **mixité sociale** et dans la mesure du possible la **mixité économique et fonctionnelle** en développant l'habitat collectif, l'habitat aidé, l'offre locative et l'acquisition à coût maîtrisé pour permettre à certaines catégories de population de rester sur la commune (jeunes actifs, personnes âgées, foyers à revenus modestes...).

Créer une continuité urbaine au Sud du village par la **densification du tissu urbain** entre le village et les nouveaux secteurs, tout en imposant un quota de logement social compte tenu des obligations fixées à la Commune en matière de production de Logements Locatifs Sociaux (Loi SRU modifiée par la loi DUFLLOT), garantissant ainsi un renforcement de la centralité économique du village.

- **Diversifier et renforcer les équipements structurants**

Dans les zones AU, diversifier **les équipements collectifs vecteurs de centralité**

Création d'un équipement sportif sur l'espace communal (City-Stade - Jardin de la Tour)

Développer **les cheminements piétonniers** des différents quartiers vers le village, avec une signalétique touristique spécifique depuis les parcs de stationnement vers le village, la table d'orientation, le Défends.

Contribuer à **l'amélioration de la desserte** communale et intercommunale en **transports en commun** avec les acteurs concernés ; et **développer les capacités de stationnement** en prévision du renforcement de la centralité et prévoit l'implantation de bornes rechargeables pour véhicules électriques et le co-voiturage.

Créer et aménager des aires de regroupement de collecte sélective sur les propriétés communales.

Installer un point WIFI sur la place centrale pour permettre une connexion des touristes et usagers.

Créer un ascenseur depuis le parking de la Font d'Abeille pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite et renforcer l'attractivité et la fréquentation du centre.

Installer une Maison des Services Publics dans l'ancienne agence de la Caisse d'Epargne acquise par la Commune – Traverse des Pénitents Noirs.

- **Maîtriser l'évolution de l'habitat diffus sur le territoire**

La Cadière d'Azur a connu un accroissement démographique constant depuis près de 30 ans. Cette pression démographique a entraîné une **forte consommation de l'espace**, et l'urbanisation diffuse a favorisé la prédominance des maisons individuelles dans des quartiers parfois insuffisamment équipés, bien qu'une grande partie des voies ait été améliorée pour répondre aux obligations du PPRIF.



Extrait du Quartier Nord Est de la Commune –

En bleu les constructions autorisées récemment et les détachements de parcelles autorisées non encore cadastrées.

Une étude fine des zones NB du POS a permis de mettre en évidence des dents creuses significatives permettant d'envisager des programmes immobiliers s'insérant dans le tissu de maisons individuelles existant et participant à la densification des secteurs afin de restreindre l'étalement urbain constaté sur la commune depuis l'élaboration du POS.

L'exploitation des dossiers d'urbanisme a permis d'avoir une vision réelle de l'occupation du territoire, traduite dans une analyse cartographique qui 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.

A partir de ces éléments, chaque secteur a fait l'objet de visites de terrain, avec pour certains les Services de l'Etat, 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.

Seuls quatre secteurs ont été retenus pour la réalisation d'opération de logements représentant environ 13ha – LES TROUS – SAINT MARC – LA BARBARIE – LA COLETTE, et les autres secteurs pouvant être considérés à vocation agricole ou naturelle.

Il y a donc lieu d'une part de restructurer et développer des potentialités d'accueil dans ces secteurs et permettre une réalisation de logements répondant aux besoins de la population active et notamment à l'installation de jeunes couples afin de rétablir un équilibre social (logement à coût maîtrisé, logement locatif libre ou social) ;

et d'autre part de **stopper la constructibilité de nouvelles maisons individuelles et collectives**, tout en préservant des possibilités de création de surface de plancher limitée sous conditions, sous réserve notamment du respect des conditions de défense extérieure contre l'incendie.

- ***Diversifier et conforter les activités économiques***

Favoriser le développement touristique en autorisant notamment l'implantation de nouvelles structures liées au tourisme et à l'oenotourisme (Les Vannières).

Préserver et conforter le commerce en centre-ville et au quartier de La Noblesse – pôle de commerces et de services à proximité du Plan du Castellet ;

Diversifier les actions économiques par le développement touristique et agricole en permettant notamment la création de nouveaux secteurs agricoles, en favorisant les possibilités d'extension de cave coopérative, et en stimulant le développement des activités agro-sylvo-pastorales sur le plateau.

Autoriser par le règlement en zone UB, l'installation d'activités non polluantes et de services ou commerces compatibles avec une zone d'habitat.

Renforcer la vocation commerciale de la rue principale, en préservant les activités commerciales existantes (interdiction de changement de destination des commerces existants situés en rez-de-chaussée)

Développer les animations dans le village pour dynamiser le commerce (marché, brocante, fêtes traditionnelles...)

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 les 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 -GR51-)

DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES POTENTIALITES ECONOMIQUES



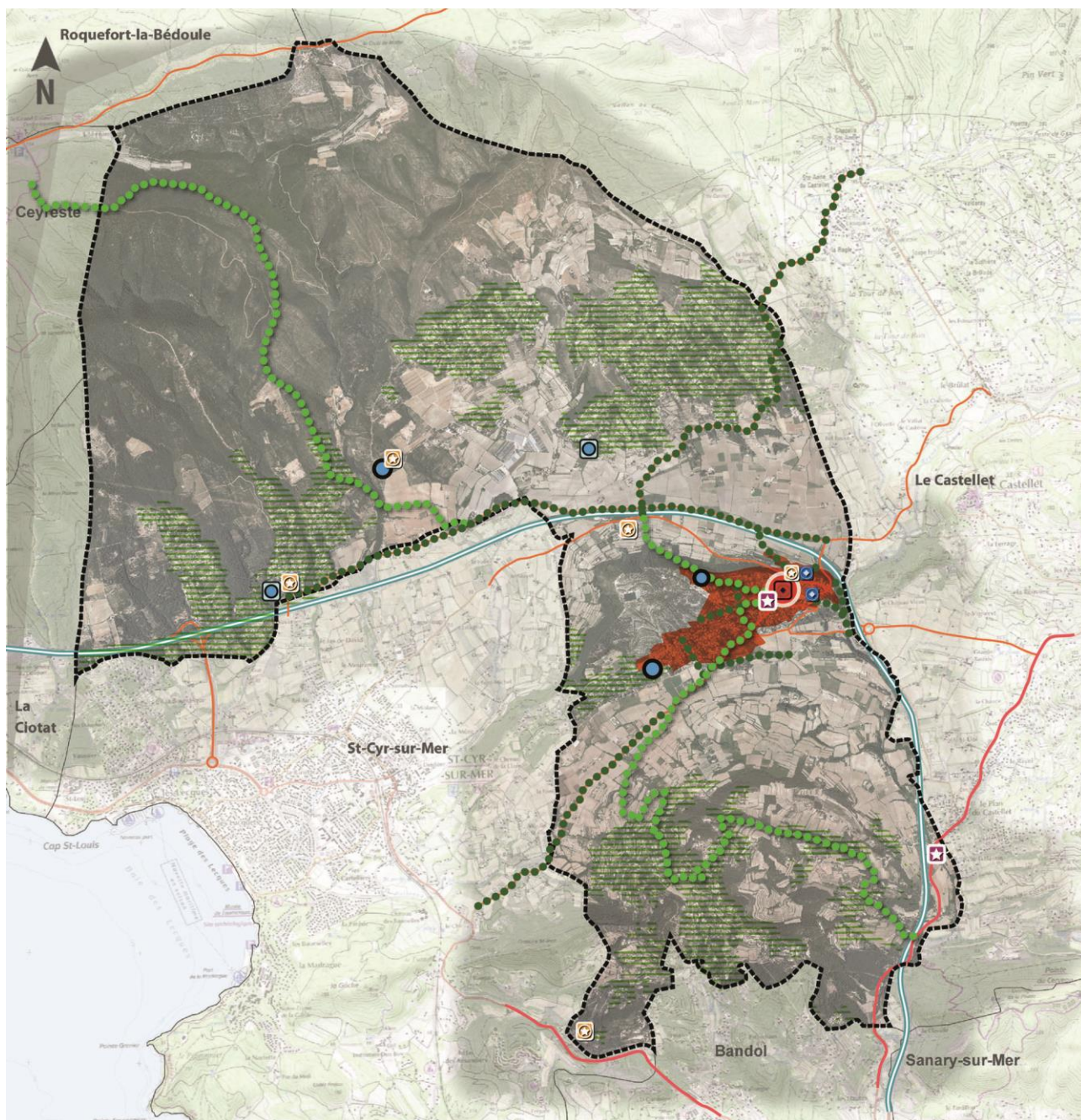
Renforcer la centralité du village



Permettre le développement de la filière touristique



Protéger/diversifier/conforter les activités



ORIENTATION 2 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

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

OBJECTIFS

Au travers de cette orientation, la commune affiche trois objectifs principaux :

- ✓ **Préserver le cadre de vie**
- ✓ **Renforcer l'attractivité touristique et culturelle**
- ✓ **Prévenir les risques et développer la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue**

MOYENS

- *Préserver la qualité des paysages et du patrimoine*

La Commune présente un patrimoine varié et de qualité contribuant à son attractivité touristique et culturelle, ainsi qu'à son cadre de vie : le village médiéval perché sur un éperon rocheux, un patrimoine géologique, archéologique, architectural et un riche maillage de chemins offrant panoramas et possibilités de découverte du territoire bénéficiant d'une structure intercommunale – La Maison du Terroir.

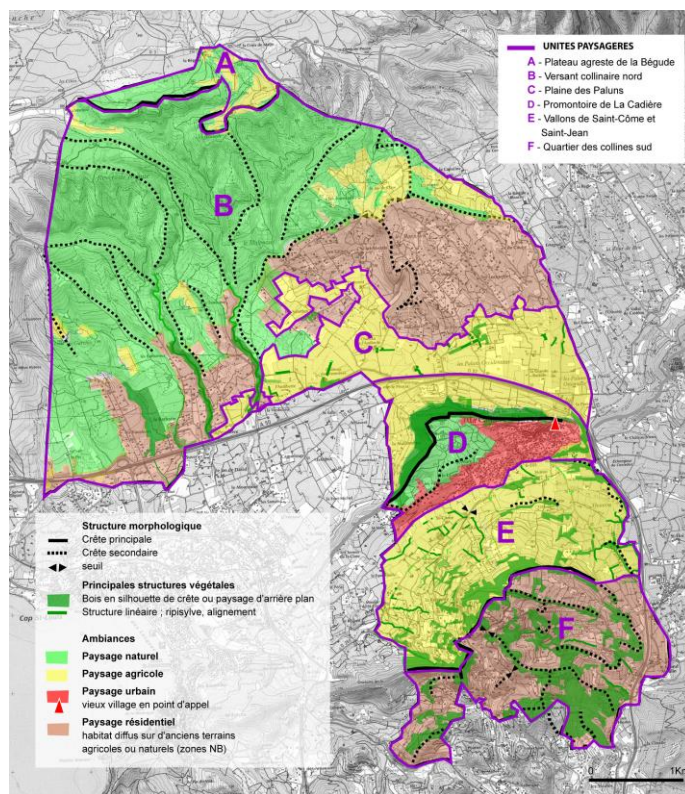
Préserver l'identité du village perché, sa silhouette paysagère, son patrimoine bâti et historique ainsi que ses abords.



Protéger les restanques, l'activité agricole et les boisements en versant Nord du promontoire de la Cadière d'Azur,

Valoriser les entrées de ville par les RD66 et 266, en préservant alignements d'oliviers, murets de pierre, oratoires... par la création de zone agricole « paysagère » (Ap) et par la définition des élargissements nécessaires de voirie tout en préservant le plus possible les murets de pierres sèches et divers éléments du patrimoine

Préserver les unités paysagères intéressantes (vallon agricole de saint Côme, plaine des Paluns, village perché et son socle agricole et naturel, forêt communale du Défends et les panoramas depuis le Monument de la Paix ou le vieux village) ; des structures paysagères (ligne de crête, alignements, ripisylves, trame spatiale de versant, murets en pierre et arbres en bord de chemin par exemple.)



Améliorer l'accompagnement paysager des défrichements agricoles en pied de versant Nord.

Stopper le développement de nouvelles habitations diffuses en colline et promouvoir un urbanisme durable, plus dense, ouvert à la mixité sociale et à différentes générations d'habitants.

- **Promouvoir l'identité et la richesse patrimoniale pour contribuer au renforcement de l'attractivité touristique et culturelle**

Intégrer le paysage dans les politiques urbaines et toutes opérations d'aménagement : protection des cônes de vue, établissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tout projet d'urbanisation.

Développer les cheminements et circuits de découverte du Village.

Préserver les boisements en crête des collines sud, les îlots boisés qui structurent les versants et les ripisylves, en concordance avec les enjeux de biodiversité ; les alignements d'arbres, les restanques dans la définition des élargissements des voiries.

Préserver le paysage de la Plaine des Paluns, emblématique du territoire du futur Parc Naturel Régional de la Sainte Baume.

Favoriser des événements en lien avec le patrimoine de la commune tel que la course des vignes organisée en automne.

Encourager l'entretien du patrimoine bâti ancien par les propriétaires (mas, cabanons, puits, murets, fours à cade...) sans changement de l'aspect extérieur ni de son affectation (abri agricole, abri à outils pour les cabanons) et renouveler des trames arborées (alignement et bosquets autour des mas, sujets isolés et alignement d'olivier, chêne, amandier... dans le parcellaire agricole)



- ***Prévenir les risques***

Lutter contre le risque d'incendie par la prise en compte des dispositions du PPRIF approuvé, par la création de zones pare-feu, par le renforcement des équipements et des moyens (aires de retournement, de croisement dans les zones d'habitat diffus, densification des bornes incendie...)

Prendre en compte le risque inondation par une gestion intégrée des eaux pluviales, par la limitation de l'imperméabilisation au sol et par la prise en compte dans l'aménagement des zones inondables connues et identifiées par les services de l'Etat comme pouvant potentiellement l'être (PPRI du Grand Vallat prescrit, Atlas des Zones Inondables AZI et zones basses hydrographiques)

Prendre en compte par des obligations introduites dans le règlement du PLU, le risque mouvements de terrain (PPR), ceux liés à la présence de l'ancienne exploitation minière de lignite,

- ***Préserver les ressources en eau et valoriser les cours d'eau***

Encourager les économies d'eau (utilisation de l'eau de pluie notamment pour l'arrosage des jardins....)

Adapter le développement communal aux capacités d'alimentation en eau potable

Préserver les cours d'eau et leur ripisylve par le maintien d'un espace tampon le long des cours.

- **Energie, qualité de l'air, nuisances sonores,**

Développer les modes de déplacements doux par la création de pistes et cheminements piétonniers et cyclables, et le transport en commun pour une réduction des besoins en déplacements, moins de GES (Gaz à Effet de Serre) assurant ainsi une meilleure qualité de l'air et une diminution des nuisances sonores pour tous les nouveaux projets.

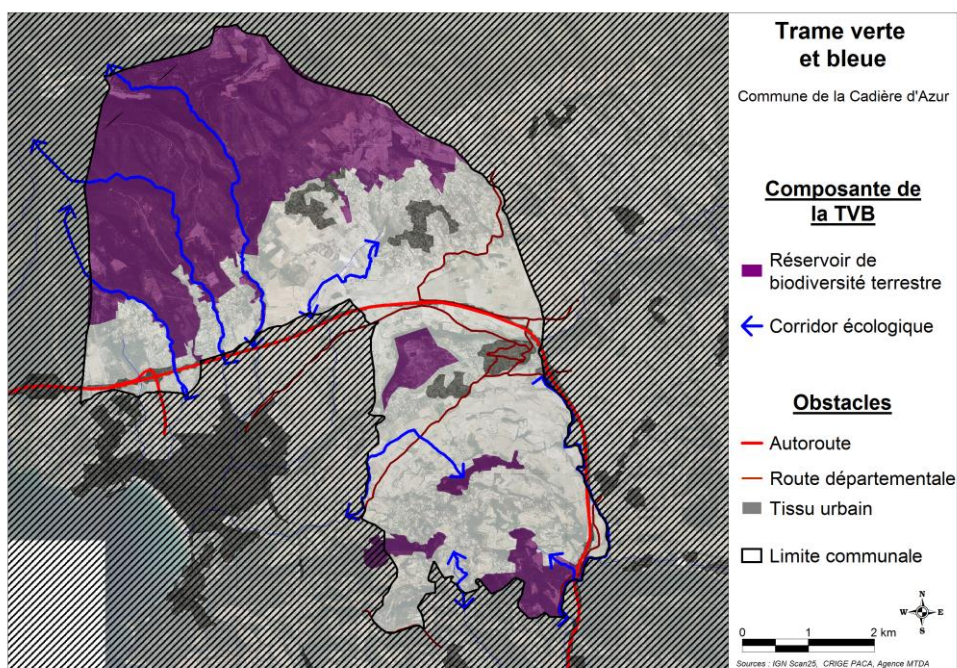
Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores en limitant le développement à proximité des voies bruyantes (A50, RD 66 et 559) ou en mettant en place des isolations acoustiques adaptées.

Favoriser le développement des énergies renouvelables en assurant une bonne intégration paysagère à partir de prescriptions intégrées dans le règlement du futur PLU.

Autoriser, à partir d'une étude acoustique justifiée, la construction de murs acoustiques par rapport aux nuisances de l'autoroute A50

- **Préserver la trame verte et bleue et développer sa multifonctionnalité**

Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors aquatiques et terrestres par la réglementation de la constructibilité dans ces espaces (zonage Abio ou Nbio du règlement du futur PLU)



Veiller à préserver la fonctionnalité des milieux naturels et des continuités écologiques dans les espaces de reconquête agricole (pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, préconisations sur les clôtures...)

Développer une trame verte et bleue TVB multifonctionnelle, favorable à la fois à la biodiversité, à la préservation du cadre de vie et des paysages, et support de modes de déplacements actifs (cheminements piétons, pistes cyclables...)

PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE



Confirmer les vocations naturelles et agricoles

Maîtriser l'étalement urbain

Préserver l'identité du village perché



Préserver le socle du village

PREVENIR LES RISQUES



Prendre en compte l'exposition au risque incendie
(PPRIF - Plan de Prévention du Risque Incendie et Feux de forêt)



Limiter l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus (PPRIF)



Prévenir les risques inondation / ruissellement



Prendre en compte le risque mouvement de terrain
et zones d'affaissements minier

PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Préserver les réservoirs de biodiversité

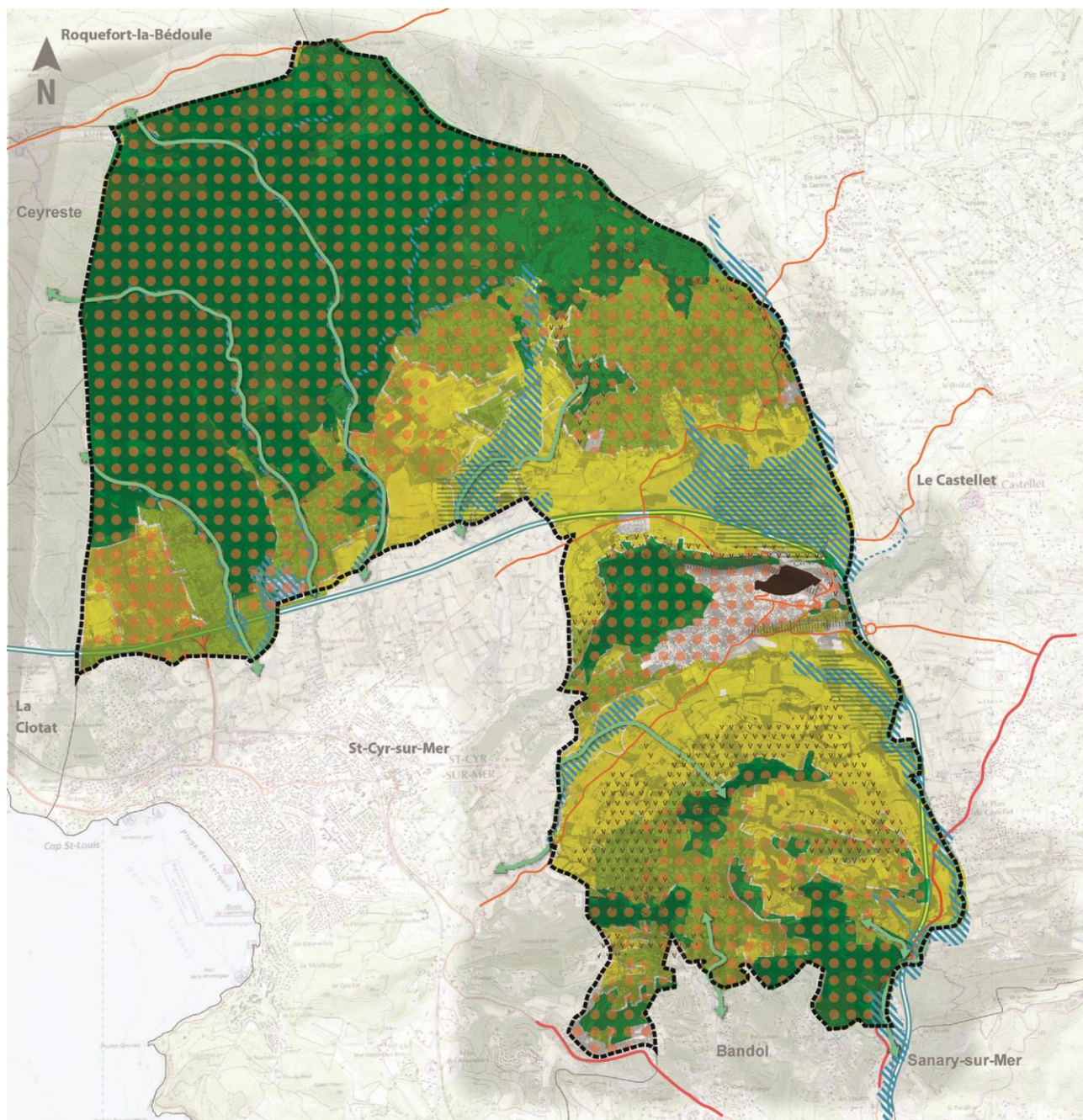


Protéger les corridors écologiques

PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU



Protéger l'approvisionnement en eau potable



ORIENTATION 3

ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

EN PRESERVANT ET FAVORISANT LE CADRE DE VIE,

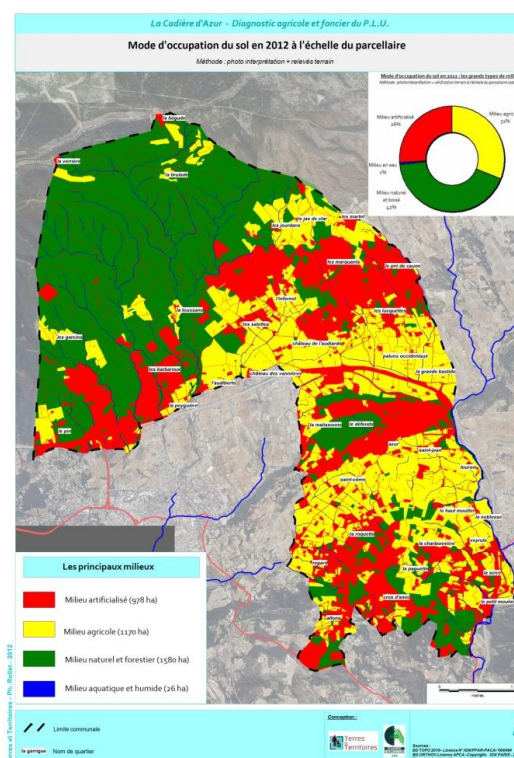
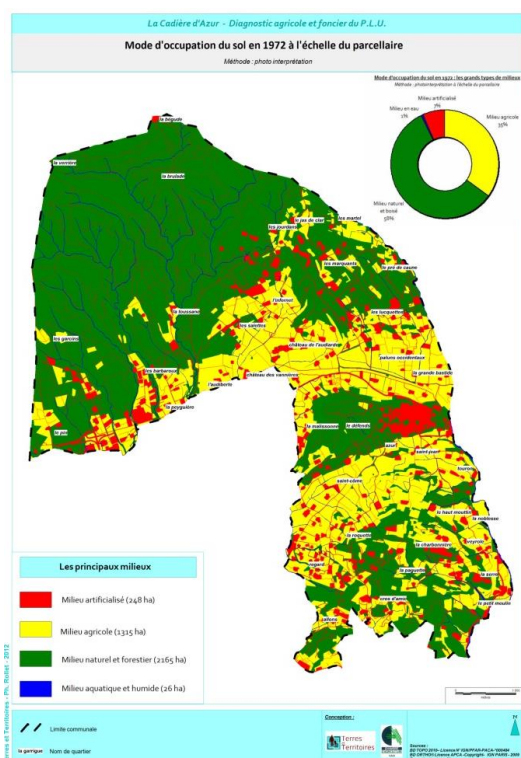
LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

5 – OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE Suivant Le diagnostic agricole élaboré par le BET TERRES ET TERRITOIRES

- Une artificialisation du territoire très importante entre 1972 et 2012

Les espaces artificialisés se sont très fortement développés passant de 248ha en 1972 à 945ha en 2012, soit un gain net de 697ha (+281%).



Ce développement de l'artificialisation incombe essentiellement au développement d'une forme d'habitat dispersée et très consommatrice d'espace. De plus le village historique s'est étendu et l'arrivée de l'autoroute a contribué à l'artificialisation de l'espace communal.

En effet, le contexte géographique rend la Cadière d'Azur très attractive pour venir y vivre ; la population est passée de 1 800 habitants environ en 1972 à 5448 en 2012, et à 5 572 au 1^{er} Janvier 2016, soit une hausse de 200% en 40 ans.

- **Un rythme de consommation des terres agricoles et naturelles très élevé**

Le diagnostic agricole élaboré en 2012 a mis en évidence un rythme de consommation annuelle des terres agricoles, naturelles ou boisées entre 1972 et 2012 de 17,4ha, ce qui représente une moyenne élevée.

Durant cette même période on constate une artificialisation des terres agricoles par un recul opéré pour 295ha au profit des espaces artificialisés, ce qui correspond à un rythme de consommation annuelle de surfaces agricoles équivalent à 7,3ha.

Ces terres agricoles se concentrent le long du passage de l'autoroute, à l'extrémité Sud de la commune, mais également au Nord de l'autoroute dans les quartiers résidentiels.

D'environ 1315ha en 1972, les surfaces agricoles ont régressé de manière modérée à 1170 en 2012, soit une perte nette de 145ha, ce qui correspond à une régression partiellement compensée par une reconquête agricole sur les milieux semi-naturels.

La commune de La Cadière d'Azur demeure une des communes les plus agricoles du secteur malgré une pression foncière exacerbée, avec 31% du territoire, comparée aux moyennes constatées en PACA (24%) dans le VAR (13%) et dans le Scot Provence Méditerranée (12%).

La dynamique agricole de la commune justifiée par plusieurs projets économiques individuels de (re)mise en culture des parcelles occupées par le milieu semi-naturel, tend vers une augmentation des surfaces agricoles à l'horizon 2025 – un exemple peu répandu en région PACA.

Les options envisagées par la Commune pour freiner l'étalement urbain ont permis de définir un certain nombre de « dents creuses significatives » à l'intérieur de zones déjà urbanisées (zones NB du POS) qui devront envisager une densification des constructions permettant de répondre partiellement aux obligations de la Loi notamment en terme de logement locatif social. En effet le quota de 475 logements sociaux représentant 25% des résidences principales à l'échéance 2025, ne pourra être tenu.

Le « grignotage » des terres agricoles constaté au cours des dernières années est donc en régression totale puisqu'aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée dans les zones agricoles du POS.

En effet, une grande partie de ces logements pouvant être envisagée soit dans le centre-ville, et par une densification de certaines parcelles, soit dans les dents creuses repérées dans les zones NB du POS – LES TROUS – SAINT MARC – LA COLETTE – LA BARBARIE.

Ainsi le projet d'aménagement aujourd'hui envisagé permet de n'engager aucune consommation de l'espace agricole, mais au contraire de reconquérir des espaces agricoles principalement dans la partie Nord de la Commune.

La population prévisionnelle à l'échéance 2025 du fait de la production d'environ 750 logements dont 380 logements sociaux, s'établit à environ 7 400 habitants, soit une progression annuelle de 3,4% au terme de 2025, correspondant à la progression constatée de 1990 à 1999.

CONCLUSION

En comparaison de la consommation constatée entre 1972 et 2012 de 17,4ha annuels, le Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui envisagé montre :

- * un véritable frein à l'étalement urbain,**
- * une réelle régression de la consommation de l'espace puisqu'elle est totalement nulle,**