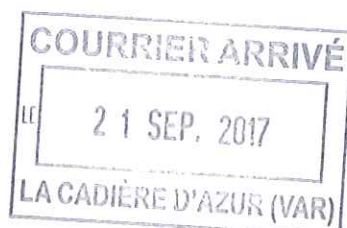


Unba fait copie le maire

**SYNDICAT MIXTE DE PREFIGURATION
DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA SAINTE-BAUME**

Monsieur le Maire de la Cadière d'Azur
Hôtel de ville
Rue Gabriel Péri
83740 LA CADIÈRE D'AZUR

A/R



Plan d'Aups Sainte-Baume, le 18 septembre 2017

Objet : arrêt du PLU- avis du syndicat de préfiguration du Parc naturel régional de la Sainte-Baume

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de l'intérêt que vous portez au projet du Parc naturel régional de la Sainte-Baume en sollicitant l'avis du syndicat mixte. Le PLU de votre commune témoigne de la place importante du patrimoine naturel, paysager et culturel que vous donnez à votre projet urbain.

Notre volonté commune à mettre le paysage au cœur du projet du Parc naturel régional de la Sainte-Baume comme levier d'un développement cohérent et harmonieux constitue l'ambition cadre de la Charte. Le PLU de La Cadière d'Azur est cohérent avec l'esprit de la Charte et participe à la construction du Parc naturel régional de la Sainte-Baume.

Le syndicat mixte de préfiguration du Parc naturel régional émet donc un avis favorable au projet du PLU de la commune de la Cadière d'Azur sous réserve de la prise en compte des observations cités en annexe que vous trouverez en pièce jointe.

A l'aube de la labellisation, je souhaite que nos collaborations se poursuivent et s'enrichissent à l'avenir pour donner corps à notre Parc. Par ailleurs, les services restent à votre disposition pour vous apporter toutes les précisions que vous jugerez utiles.

Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à cet avis, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma profonde considération.

Michel GROS
[Signature]
Le Président
Maire de La Roquebrussanne



AVIS sur le PLU arrêté de La Cadière d'Azur

par le Projet de Parc naturel régional de la Sainte-Baume

Suite au courrier réceptionné le 21 juin 2017, le Syndicat mixte de préfiguration du PNR émet un avis sur le PLU arrêté en date du 30 mai 2017.

Rappels généraux du projet de PNR de la Sainte-Baume sur la commune de La Cadière d'Azur.

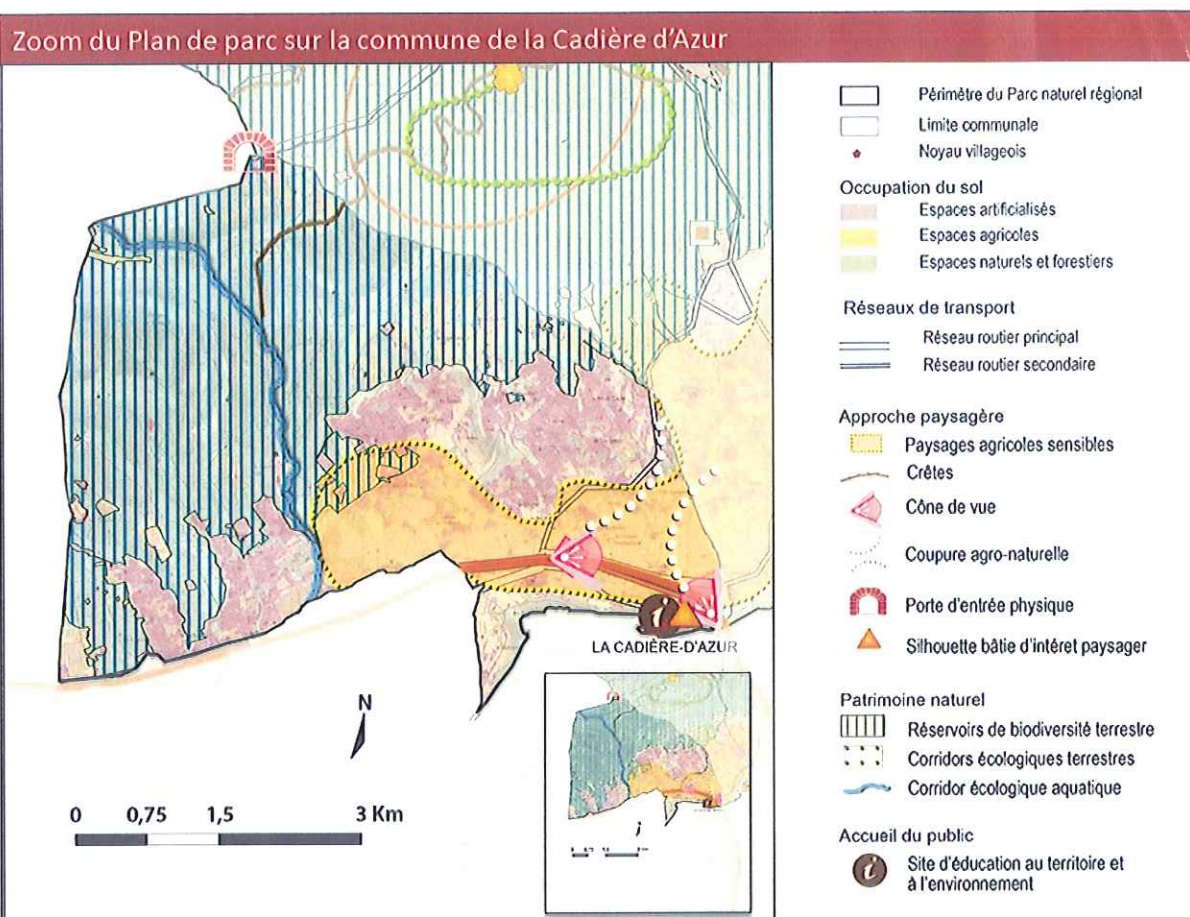
La commune fait partie de la **typologie paysagère du PNR « Amphithéâtre collinaire et bassin agricole »**. La partie nord de la commune et le cœur du village sont dans le périmètre du Parc naturel régional.

Les enjeux identifiés sur la commune sont la maîtrise de l'urbanisation, le confortement de l'agriculture et la confirmation des espaces naturels.

L'ambition cadre de « l'Amphithéâtre collinaire et du bassin agricole » sur chacun des 10 objectifs¹ de qualité paysagère vise des mesures spécifiques concernant La Cadière d'Azur. Le plan du parc localise les mesures de la Charte et permet de dégager les dispositions principales sur la Cadière d'Azur.

La commune bénéficie d'un environnement naturel et d'une biodiversité très riche avec un périmètre important de réservoirs de biodiversité terrestre et aquatique sur la partie du PNR. Elle a conservé et présente un paysage agricole sensible caractérisé par le vignoble de Bandol (classé vin AOC). Ce paysage prégnant se trouve au pied du village soulignant et valorisant ainsi sa silhouette bâtie implantée sur l'arête de la colline faisant face au village voisin, Le Castellet. Cette vue ouverte à la fois sur le paysage agricole et sur la silhouette du village ancien est à préserver depuis l'axe autoroutier à l'ouest et à l'est. Pour conserver une continuité visuelle et une occupation agricole de la plaine entre les deux collines accueillant les deux villages pittoresques, une coupure agro-naturelle est à inscrire dans les documents d'urbanisme. Le caractère architectural et patrimonial du village ancien est à préserver et à valoriser tout en privilégiant le renouvellement urbain. Au pied du massif forestier, l'habitat diffus qui s'est développé est à maîtriser et encadrer afin de ne pas rogner les continuités terrestres et le paysage agricole sensible. Enfin, la Cadière est un village fréquenté par les touristes. Ainsi, le PNR vise à organiser la fréquentation de manière raisonnée en s'appuyant sur des équipements structurants qui valorisent le patrimoine de la Sainte-Baume tel que la Maison du Terroir et du Patrimoine à la Cadière.

¹ Maîtriser l'urbanisation, Promouvoir un urbanisme durable et respectueux des paysages, Renforcer la qualité des paysages urbains et du cadre de vie, Requalifier les espaces banalisés, Préserver et valoriser le patrimoine bâti et historique, Améliorer la découverte et l'image du territoire, Préserver et pérenniser les paysages agricoles, Gérer les paysages forestiers, Préserver et valoriser les paysages naturels, Maîtriser l'exploitation des ressources naturelles.



Avis sur le PLU de la Cadière d'Azur

❖ **Compatibilité du PADD avec la Charte du projet de PNR de la Sainte-Baume**

Les enjeux de la commune identifiés pour l'élaboration du PLU visent à :

- Maîtriser la consommation de l'espace liée à l'habitat diffus
- Renforcer les deux secteurs économiques dominants – le tourisme et l'activité agricole
- Conforter les exploitations agricoles et les encourager à poursuivre leur développement
- Préserver et valoriser les espaces naturels, les paysages et le patrimoine
- Développer une mixité urbaine et diversifier l'offre de logements en particuliers locatifs et sociaux
- Maintenir le cadre de vie de la population
- Assurer la prévention des risques.

Les trois orientations du PADD du PLU de la Cadière d'Azur sont en adéquation avec les ambitions de la Charte du projet de PNR sur le maintien de l'agriculture, la valorisation du paysage agricole, la maîtrise de l'urbanisation, l'amélioration du cadre de vie et la valorisation de son patrimoine.

1. « Renforcer l'économie agricole »

- Définir les espaces agricoles en tant que véritables zones d'activités économiques.
- Accompagner le développement économique des exploitations viticoles et oléicoles par la recherche de nouvelles terres exploitables.
- Inciter au développement de productions alimentaires autres que viticoles.

- Maîtriser et orienter les extensions urbaines.
- Favoriser les projets de création de jardins familiaux.

Répond aux objectifs de la Charte :

- Préserver les espaces agricoles et paysage agricole sensible localisé sur le Plan du Parc et a préservation de la biodiversité avec un zonage Abiodiversité prévu dans le règlement du PLU sur les reconquêtes agricoles dans les réservoirs de biodiversité situés au nord de la commune. Cette volonté de réinvestir des parcelles en cultures oléicoles et/ou viticoles va dans le sens visé par le Parc à savoir la conquête et la reconquête des espaces agricoles d'autant que le projet du PLU a pris le soin d'analyser la qualité des sols, l'environnement des milieux et des paysages existants, comme il est indiqué dans la Charte. De plus, le PLU engage les propriétaires à ne pas construire sur ces nouvelles parcelles agricoles à vocation de réserve de biodiversité permettant la continuité écologique.
- Ces axes répondent également à améliorer la prévention des risques prise en compte dans leur document d'urbanisme tels que les risques incendie : développer l'activité sylvo-pastorale sur le secteur nord.
- Le développement de la filière touristique répond au développement de l'agro-tourisme, disposition phare de la Charte (mesure17).
- L'encouragement à la création de jardins familiaux répond notamment à favoriser ces projets centrés sur la revitalisation du centre-ville créant des espaces transitoires entre l'espace bâti et les espaces naturels et/ou agricoles.
- Enfin, le paysage agricole sensible sera exclu de toutes extensions urbaines dans la mesure où celles-ci seront contiguës à l'existant déjà urbanisé préservant les terres agricoles de nouvelles constructions hormis les bâtiments nécessaires à l'exploitation. Le paysage agricole au nord et à l'entrée de ville de la commune conserve son socle paysager avec la préservation du vignoble et des oliviers en restanques.

2. « Accompagner le développement communal »

- Renforcer la centralité économique du Village notamment par le développement de la mixité de l'habitat et des typologies urbaines pour l'accueil de nouvelles populations.
- Diversifier et renforcer les équipements structurants.
- Maîtriser l'évolution de l'habitat diffus sur le territoire.
- Diversifier et conforter les activités économiques.

Répond aux objectifs de la Charte :

- Maîtriser l'urbanisation et promouvoir un aménagement urbain économe en espace en densifiant le tissu urbain entre le village et les nouveaux secteurs au sud privilégiant ainsi l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- Favoriser des projets centrés sur la revitalisation des centres-villes incitant à la mixité;
- Prévenir les risques incendie des zones d'habitat diffus situées au nord de la commune qui sont le résultat d'une croissance démographique progressive entraînant une forte consommation de l'espace en limitant l'accroissement des constructions sur ces secteurs et en comblant les dents creuses identifiées et équipées des réseaux de nouvelles constructions insérées dans un contexte urbain composé de maisons individuelles ;
- Mener une politique volontariste en matière de déplacement et assurer la sécurité des accès par le développement des cheminements piétonniers des différents quartiers traversant le village du nord au sud de la commune, par le développement des transports en commun, et des capacités de stationnements en créant des aires de co-voiturage pour renforcer la centralité du village.

- Maîtriser et encadrer les extensions urbaines en stoppant la constructibilité de nouvelles maisons individuelles et collectives dans les secteurs d'habitat diffus. Seules pourront être tolérées la possibilité d'extension de bâtis existants tout en se préservant des risques incendie.
- Encadrer l'habitat diffus selon le niveau d'équipement et l'aération du tissu urbain notamment en élaborant des règlements adaptés en fonction des zones pouvant être densifiées comme le cas des secteurs de la Barbarie, de la Colette et des Trous.
- Accompagner le développement d'une offre de tourisme expérientiel notamment en autorisant l'implantation de nouvelles structures liées au tourisme et à l'oénotourisme aux Vannières.

3. « Encadrer le développement communal en préservant et favorisant le cadre de vie, les paysages et le patrimoine »

- Préserver la qualité des paysages et du patrimoine.
- Promouvoir l'identité et la richesse patrimoniale pour contribuer au renforcement de l'attractivité touristique et culturelle.
- Prévenir les risques.
- Préserver les ressources en eau et valoriser les cours d'eau.
- Energie, qualité de l'air, nuisances sonores.
- Préserver la trame verte et bleue et développer sa multifonctionnalité.

Répond aux objectifs visés par le PNR

- Préserver la silhouette bâtie du village et valoriser le patrimoine architectural au cœur du village, le patrimoine agricole (restanques), le paysage agricole sensible et les boisements en versant nord.
- De la même manière les structures paysagères sont recensées et préservées dans le PADD. Développer les cheminements et circuits de découverte du village valorise la découverte du patrimoine.
- La prise en compte des risques incendie, inondation et mouvements de terrain dans le PPADD contribue à améliorer la prévention et réduire l'exposition des populations comme objectif visé par la Charte.
- La volonté de préserver la ressource en eau vise à assurer une gestion cohérente, économe de la ressource en eau notamment par l'encouragement à utiliser l'eau de pluie pour un usage extérieur.
- La volonté d'ouvrir des pistes et cheminements pour favoriser le développement de déplacements doux contribue à créer des liaisons entre quartiers et communes et à améliorer la qualité de l'air en réduisant les gaz à effet de serre.
- De la même manière, la commune encourage le développement des énergies renouvelables respectant à la fois leur intégration paysagère favorise également la diminution des gaz à effet de serre et vise l'autonomie énergétique du territoire.
- Enfin, la préservation de la TVB vient la conforter en adoptant des secteurs indicés « bio » tels que les secteurs A et secteurs N forestiers.

Points de vigilance :

Toutefois, une attention est à porter sur les sites d'implantation d'énergie renouvelable. Sont exclus de tous projets de grand éolien et centrale photovoltaïque au sol les réservoirs de biodiversité, les paysages agricoles sensibles. En revanche, le Parc est favorable à prioriser le développement du photovoltaïque et de l'éolien sur les zones déjà artificialisées et impactées par les activités humaines.

❖ Déclinaison réglementaire et zonage du PLU et compatibilité avec la Charte du PNR de la Sainte-Baume

Les dispositions générales montrent la volonté de la commune concernant le périmètre du PNR sur la Cadière d'Azur de préserver le réservoir de biodiversité sur la partie nord de la commune en réglementant l'amphithéâtre forestier principalement en zone N dite « naturelle et forestière devant être totalement protégée en raison notamment de la qualité des sites et des paysages, ou de la valeur du boisement », et de préserver le paysage agricole sensible sur la plaine agricole en zone A dite « zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles ».

Ces deux zones sont indicées pour renforcer la réglementation selon les caractéristiques du secteur sur l'ensemble nord de la commune. Ainsi pour les zones N de l'amphithéâtre jusqu'à la plaine agricole, l'**indice Nb10** précise que « la zone est naturelle et forestière à vocation de réserve de biodiversité doit permettre les continuités écologiques ». Pour la zone A, l'**indice A10** précise que la « zone agricole à vocation de réserve de biodiversité doit permettre les continuités écologiques ». L'**indice Aa** correspond à la Plaine des Paluns dans laquelle la hauteur des constructions est limitée, ce qui répond en partie à la transcription du cône de vue de notre Plan du parc permettant ainsi de respecter l'écrin paysager du village perché du Castellet. L'**indice Ap** correspond à une zone agricole paysagère pour respecter la qualité du paysage (socle et entrée du village Sud Est) ce qui traduit réglementairement la transcription du cône de vue indiqué sur le Plan du parc.

Des sur-zonages sur cette partie de la commune indiquent des espaces boisés classés, les patrimoines bâtis (monument historique, patrimoine vernaculaire, patrimoine lié à l'eau...) et le patrimoine végétal (alignement d'arbre et liseron duveteux) qui sont à préserver. Les zones à risque d'inondation et incendie couvrent également des secteurs pour prendre en compte les dispositions réglementaires en termes d'aménagement, de construction et d'occupation du sol.

De la même manière, le chapitre 2 des dispositions générales présentent des modalités d'application de règles qui vont dans le sens des objectifs de la Charte du PNR de la Sainte-Baume notamment :

- **L'article 4** qui préconise d'adapter les clôtures au contexte architectural.
- **L'article 5** qui engage la commune dans une Démarche durable et de Qualité Environnementale ; qui encourage le recyclage de matériaux pour limiter les GES ; qui favorise les espèces végétales adaptées au climat et au contexte tenant compte de leur consommation d'eau ; qui préserve la végétation et boisement existants ; qui définit des clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune dans l'ensemble des zones A et N et le long des ruisseaux ; qui favorise la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions ; qui incitent les opérateurs, dans les OAP, à limiter ou réduire l'éclairage nocturne pour éviter toute pollution lumineuse vers le ciel ou secteurs périphériques ; qui favorise la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions ; qui identifient et localisent les éléments architecturaux à protéger et à conserver, et, les éléments paysagers et environnementaux (alignements d'arbres à conserver, prévoir si besoin la restauration de paysage ou de structures paysagères, en zone A et N protéger l'espèce végétale identifiée le liseron duveteux lors de défrichement, de débroussaillage ou d'aménagement).
- **L'article 6** qui propose des palettes végétales, selon les secteurs. Ces listes sont des références pour des plantations de haies et d'espaces verts à couvrir sur des surfaces habitées assurant la diversité et l'adaptabilité biologique.
- **L'article 7** qui limite l'imperméabilisation des surfaces de stationnements ; qui prévoit des plantations selon les surfaces de stationnements ; qui vise de planter et de conserver la perméabilité des surfaces non construites et non occupées par des stationnements.

- La réglementation et le zonage respectent la préservation des paysages et des réservoirs de biodiversité relevant des mesures phares et de mesures spécifiques de la Charte.

➤ **[Mes.8] Protéger le socle agricole, naturel et paysager, [Mes.1] Préserver et valoriser les paysages identitaires, [Mes.2] Valoriser le caractère de la Sainte-Baume, [Mes. 3] Elaborer et mettre en œuvre une stratégie de création d'aires protégées et coordonner les protections déjà en place, [Mes.4.] Faire connaître les richesses géologiques et souterraines pour mieux les préserver, [Mes.16] Faciliter la transmission des exploitations agricoles, l'installation de nouveaux agriculteurs et préserver le foncier agricole, [Mes.17] Promouvoir une agriculture multifonctionnelle et valoriser ses services sociétaux, [Mes.20] Appuyer la gestion durable des espaces forestiers** sont les mesures de la Charte du PNR que prend en compte la commune de la Cadière-d'Azur dans son projet urbain spécifiquement sur chacun des secteurs.

Les zones N et A couvrent la majeure partie du périmètre du PNR sur la commune. Les zones N englobent l'ensemble du réservoir de biodiversité identifié sur le Plan du parc. Ce secteur est principalement couvert de zones Nbio qui à la fois permet la préservation de la biodiversité écologique et les corridors écologiques aquatiques et le maintien du paysage forestier en ne permettant aucune emprise au sol et occupation hormis du bâti lié à l'activité sylvo-pastorale. Dans les zones N, les clôtures ne sont pas obligatoires. Sont tolérées les murs de pierres anciens, témoins d'une occupation agricole ancienne. Les autres clôtures doivent respecter au choix les règles présentées permettant de limiter l'impact visuel dans le contexte paysager. Pour les zones Nbio comme pour les zones basses hydrographiques et zones inondables, seules sont tolérées les clôtures facilitant la circulation de la petite faune et la transparence hydraulique. En zone N, les espaces libres et les plantations relèvent de trois règles : préserver les arbres et les haies dans le cas de constructions autorisées, installations et aménagements ; planter des essences locales et diversifiées en prenant en compte le règlement du PPRIF ; favoriser les essences herbacées, arbustives et arborescentes locales adaptées au climat et au sol, peu consommatrices en eau et non allergènes et peu combustibles. Les zones Nbio sont davantage situées sur les parties hautes de l'amphithéâtre collinaires.

En continuité avec les zones N, les zones A situées dans le bassin agricole, le secteur du vignoble Bandol font transition et ouvrent des perspectives vers l'éperon rocheux de la Cadière d'Azur permettant d'apprécier la silhouette du village. Les zones Abio situées dans l'amphithéâtre collinaire principalement réinvestissent des secteurs abandonnés par l'agriculture en permettant le développement de cultures oléicoles sur des restanques et de sylvo-pastoralisme pour prévenir des risques incendie. La Plaine des Paluns est couverte par la zone Aa limitant la hauteur des constructions et conservant ainsi le socle paysager au pied des villages perchés et pittoresques de la Cadière d'Azur et du Castellet. Les zones A touchées par les risques d'inondation et de mouvement de terrain sont indicées Ai. L'article A-1 préserve ces zones de toutes constructions et utilisation du sol hormis celles directement liées à l'exploitation agricole, de toute destruction, pollution des sols et des milieux (extraction et apport de terre végétale, dépôts de déchets, cabanisation). Pour garantir la qualité et l'unité paysagère des zones Aa, seuls sont tolérés des panneaux solaires et photovoltaïques sur toiture légale ne dépassant pas une surface de 20m², et en pied de toiture ou sur bâtiment annexe. Les bâtisses existantes peuvent être transformées en habitation selon un niveau de plancher minimal. Ce patrimoine peut être valorisé. En revanche, les zones Abio ne peut pas recevoir de construction pour préserver la biodiversité hormis à partir de bâtis existants avec des niveau de surface de plancher à respecter. Pour ces types de zones, le paysage est préservé de hauteur de bâtiments pouvant obstruer la vue sur la

plaine et le village perché et dénaturé des sites dans les secteurs forestiers. Une espèce protégée située sur la zone Abio (le liseron duveteux) est identifiée sur le zonage du PLU et ainsi préservée et prise en compte dans les demandes d'autorisation de défrichement pour des mises en culture.

Les éléments remarquables sont identifiés par un sur-zonage dans le document graphique du PLU et contribuent à renforcer les caractéristiques paysagères et à maintenir les qualités patrimoniales des paysages. Les arbres et bâtis gîtes permettent de conserver l'habitat des chiroptères. Les PPRIF couvrent majoritairement les zones Nbio et Abio qui renforcent également la préservation de ces milieux naturels et du patrimoine paysager forestier. Les alignements d'arbres ont été également identifiés pour être préservés.

- **[Mes.9] Maîtriser l'urbanisation et promouvoir un aménagement urbain économe en espace, [Mes.10] favoriser d'un urbanisme durable contribuant à l'identité du territoire de la Sainte-Baume, [Mes.11] Améliorer le cadre de vie et requalifier les espaces banalisés, [Mes.27] Renforcer la connaissance, la réhabilitation, la protection et la valorisation du patrimoine rural et du patrimoine bâti identitaire, [Mes.1] Préserver et valoriser les paysages identitaires** se traduisent par une réglementation exigeante et des secteurs urbanisés concentrés sur le bourg de la Cadière d'Azur déjà urbanisés, équipés et présentant un potentiel de densification et de réorganisation urbaine dans les zones UA et UB. L'habitat diffus en zone UM bien présent dans le secteur des premières collines de l'amphithéâtre devient limiter en termes d'extension urbaine afin de préserver la biodiversité.

La zone UA correspond au vieux village d'origine médiévale. Le village fait partie des villages perchés identifiés dans la Charte et sur le Plan du parc. Le vieux village marque la limite sud du périmètre du Parc sur ce secteur géographique. La haute valeur patrimoniale du village est préservée par une réglementation spécifique sur l'alignement du bâti garantissant une unité morphologique urbaine ainsi que la volumétrie des bâtis. Une partie du village est couvert au sud par le périmètre de protection du monument historique inscrit « la Fontaine Saint-Jean » qui nécessite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France pour toute demande de travaux et qui permet de garantir le maintien de la qualité ou la réhabilitation architecturale des bâtis.

Les zones UB et UBa au pied du village perché respectent le profil et la silhouette du village médiéval. La zone UBa applique des règles restrictives conservant la morphologie urbaine du centre ancien.

La zone UM, éloignée du centre-ville, détermine l'habitat diffus au nord de la commune. Les constructions sont limitées en raison de l'impact paysager, de la préservation de la biodiversité, de l'absence de réseau d'assainissement collectif et des risques incendie. Elle est définie comme une zone d'Urbanisation Maîtrisée où ne seront autorisées que les extensions limitées des bâtis existants. Les surfaces d'extension ne dépassent pas les 50 m² et les surfaces totales construites les 300 m². L'article 6 limite la part de l'imperméabilisation de la surface : 70% au minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable. Les surfaces libres ou délaissées doivent être plantées et aménagées.

Les zones 1AUa, 1AUb et 2AUa

Ces zones prévoient des OAP accueillant des logements sociaux, excepté la zones 2AU des Vannières. Ils sont situés soit en zone déjà urbanisée comblant des dents creuses en zone UM. C'est le cas de La Barbarie et de la Colette. L'espace réservé Les Trous vient en continuité de la zone UB.

Les OAP prévoient de limiter la pollution lumineuse avec des prescriptions sur le type d'éclairage. Les zones basses hydrographiques pour assurer une parfaite sécurité sur l'ensemble du secteur projet (OAP La Barbarie) sont prises en compte.

De la même manière, la préservation du paysage, les éléments paysagers (restanques, arbres existants), la création de mail planté le long des voies créées,

la perméabilisation des sols, les plantations des surfaces non construites selon les dispositions générales sont incluses dans la plupart des OAP.

Seule la zone 2AU les Vannières nécessite des précisions et des renforcements réglementaires.

En effet, la Charte du Parc naturel régional de la Sainte-Baume, dans son ambition cadre, fixe les objectifs de qualité paysagère suivants pour la **typologie « Amphithéâtre collinaire et bassin agricole »** dont fait partie le secteur d'étude et que le projet devra prendre en compte :

- « Maîtriser l'urbanisation » notamment en appliquant les dispositions (mesure 9) «Prendre en compte les enjeux paysagers (structures paysagères, cônes de vue, co-visibilités,...), les enjeux agricoles (foncier agricole, accessibilité des parcelles cultivées, capacités d'aménagement et de construction,...) et écologiques (trame verte et bleue, zones humides,...) dans les projets d'extension urbaines et **d'établir des OAP avec des prescriptions précises** ;
- « Préserver et pérenniser les paysages agricoles » notamment en mettant en œuvre les mesures de **protection des paysages agricoles sensibles des plaines du Beausset, des Paluns** et du Castellet (mesure 8), de conquérir et reconquérir des espaces agricoles en plaine et sur les piémonts avec une attention particulière aux restanques d'oliveraies et vignes (mesure 16) ; de définir des orientations de gestion et d'aménagement pour le maintien des fonctionnalités écologiques des trames vertes et bleue (mesure 8)

La disposition (mesure 8) « Protéger les paysages remarquables, les réservoirs de biodiversité et les paysages agricoles sensibles » précise que **ces espaces, sur lequel se trouve la zone 2AU les Vannières ; n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation.**

Cependant, il est attendu que :

- Dans ce contexte agricole, au sein du vignoble Bandol, le projet vise la valorisation touristique des productions viticoles du bassin.
- Les terrains pressentis sont d'anciens terrains viticoles ayant fait l'objet de nombreux remblais de matériaux non définis et ont été initialement classés en zone à urbaniser en raison des divers projets envisagés.

Il pourrait donc entrer dans les conditions exceptionnelles que prévoient la disposition permettant d'ouvrir cet espace à l'urbanisation, **sous réserve de** garantir que les constructions, installations et aménagements soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole locale (cf. mesure 8) : bail rural, environnemental, contractualisation d'un projet oeno-touristique, ou toute autre initiative liant le bénéficiaire à la commune dans cet objectif...

Il est donc préconisé de :

- Clarifier la vocation agricole ou agritouristique du projet envisagé, notamment sur le plan de l'OAP
- Renforcer les prescriptions de l'OAP (cf. mesure 9) notamment sur :
 - Les prescriptions environnementales : la transparence écologique des clôtures et murs d'enceinte, perméabilité des sols, plantations d'espèces endogènes, luminosité nocturne à rayonnement très faible et dirigée vers le sol (surtout en limites nord et ouest de la parcelle) ...
 - Valoriser les vues vers le vignoble au sud de la parcelle et le village perché de la Cadière. Faire apparaître un cône de vue sur le schéma de l'OAP.
 - De respecter la composition du paysage environnant : reprendre ou reconstituer les trames paysagères telles que décrites dans l'OAP (les bosquets de Chênes au nord du terrain, plantations de vignes au sud en continuité avec les parcelles limitrophes cultivées, conserver la vue vers le vignoble au sud).

- D'intégrer au paysage un bâti durable, une architecture sobre et discrète.
- Préciser et identifier sur le schéma la micro station d'assainissement autonome.
- Préciser la prise en compte des risques incendie dans les prescriptions d'aménagement.

En conclusion, cette zone 2AU semble à ce stade davantage relever d'un projet urbain touristique que d'un projet agro-touristique tel qu'il est entendu dans la Charte du Parc. La présentation du projet ne permet pas d'identifier l'orientation agricole. Les vignes et oliviers semblent accompagner une ambiance paysagère des bâtiments et non une production ou « une production vitrine » comme un conservatoire de cépage à but pédagogique, par exemple. Cette zone 2AU mérite donc d'être précisée dans le contenu du projet et d'être améliorée et étoffée en tenant compte des remarques ci-dessus afin de remplir les conditions de la Charte du Parc naturel régional de la Sainte-Baume.

Le Parc naturel régional de la Sainte-Baume souhaiterait être associé à l'élaboration et à la mise en œuvre des projets d'aménagement des zones AU inscrites en secteurs nord et centre du PLU.

Le projet du PLU de la Cadière d'Azur répond aux objectifs visés dans l'ambition cadre de la typologie paysagère « Amphithéâtre collinaire et bassin agricole ». Il encadre la préservation des paysages agricoles, urbains patrimoniaux, et des paysages naturels forestiers. La biodiversité est protégée par un zonage important à la fois sur les espaces naturels et forestiers et sur les espaces agricoles. La continuité écologique est respectée entre chacune des zones. L'urbanisation est maîtrisée en comblant les dents creuses y compris dans les zones d'habitat diffus afin de répondre aux exigences de la loi ALUR, en limitant l'extension urbaine sur ces zones et recentrant l'urbanisation sur le village.

Le syndicat de préfiguration du Parc naturel régional émet un avis favorable simple au projet du PLU arrêté de la commune de la Cadière d'Azur sous réserve de :

- De préciser que la commune fait partie du PNR de la Sainte-Baume en présentant les éléments concernant la commune (Carte du PNR et identification de La Cadière d'Azur, appartenance à la typologie paysagère de « l'Amphithéâtre collinaire et du bassin agricole » et les ambitions cadre de cette typologie en termes d'objectifs de qualité paysagère).
- De préciser dans le rapport de présentation, en application des articles L131-1 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, que le PLU devra être compatible avec la Charte lorsqu'elle aura été approuvée.
- De prendre en compte les remarques concernant la zone 2AU Les Vannières précisés ci-dessus.

Fait à Plan d'Aups-Sainte-Baume, le 15 septembre 2017