

Commune de La Cadière d'Azur

PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion Présentation au Conseil Municipal – 21 Novembre 2014
Réunion Présentation aux Associations de Quartier – 9 Décembre 2014



Présentation Avancement du projet de zonage du PLU



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

Calendrier

- ▶ 2003
 - ▶ 23 Juillet 2003
 - ▶ 21 au 25 Juillet 03
 - ▶ Octobre 2003
 - ▶ 2004 - 2005
 - ▶ 2012 à 2014
 - ▶ DCM 27 juin 2013
 - ▶ 14 AVRIL 2014
 - ▶ Réunion PPA 3/07/14
 - ▶ Réunion PPA 7/10/14
 - ▶ 2015
 - ▶ DEC 2015
 - ▶ 2ème trim 2016
 - ▶ Dernier trim 2016
- Prescription de la révision générale du PLU – DCM
Réunion publique
Exposition publique – diagnostic
Prescription du PPRIF
Réunions PPA sur DIAGNOSTIC/PADD/OUVERTURE
URBANISATION
- Diagnostic agricole/environnement/paysage/
pluvial/assainissement
Délibération du Conseil Municipal pour relancer PLU
Approbation du PPRIF
- Présentation d'un pré-zonage du PLU
Visite secteurs à enjeux
- CONCERTATION – PADD – REGLEMENT
ARRET DU PLU
ENQUETE PUBLIQUE
APPROBATION DU PLU

Terres & Territoires



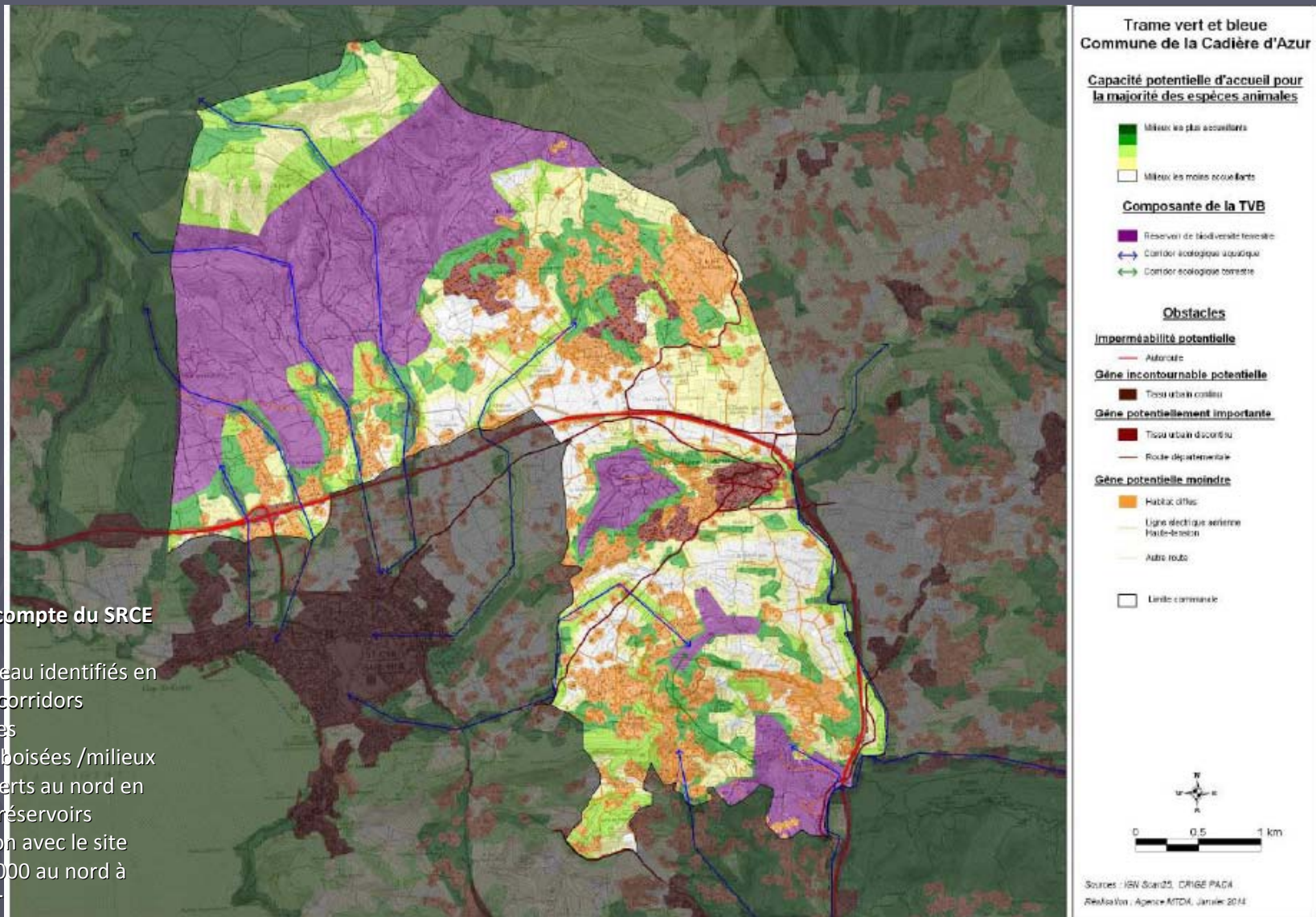
Exploitation agricole et horticole pourvoyeuse d'emplois

LA TRAME VERTE ET BLEUE

ETUDE MTD

Prise en compte du SRCE PACA :

- cours d'eau identifiés en tant que corridors aquatiques
- collines boisées / milieux semi-ouverts au nord en tant que réservoirs
- connexion avec le site Natura 2000 au nord à préserver

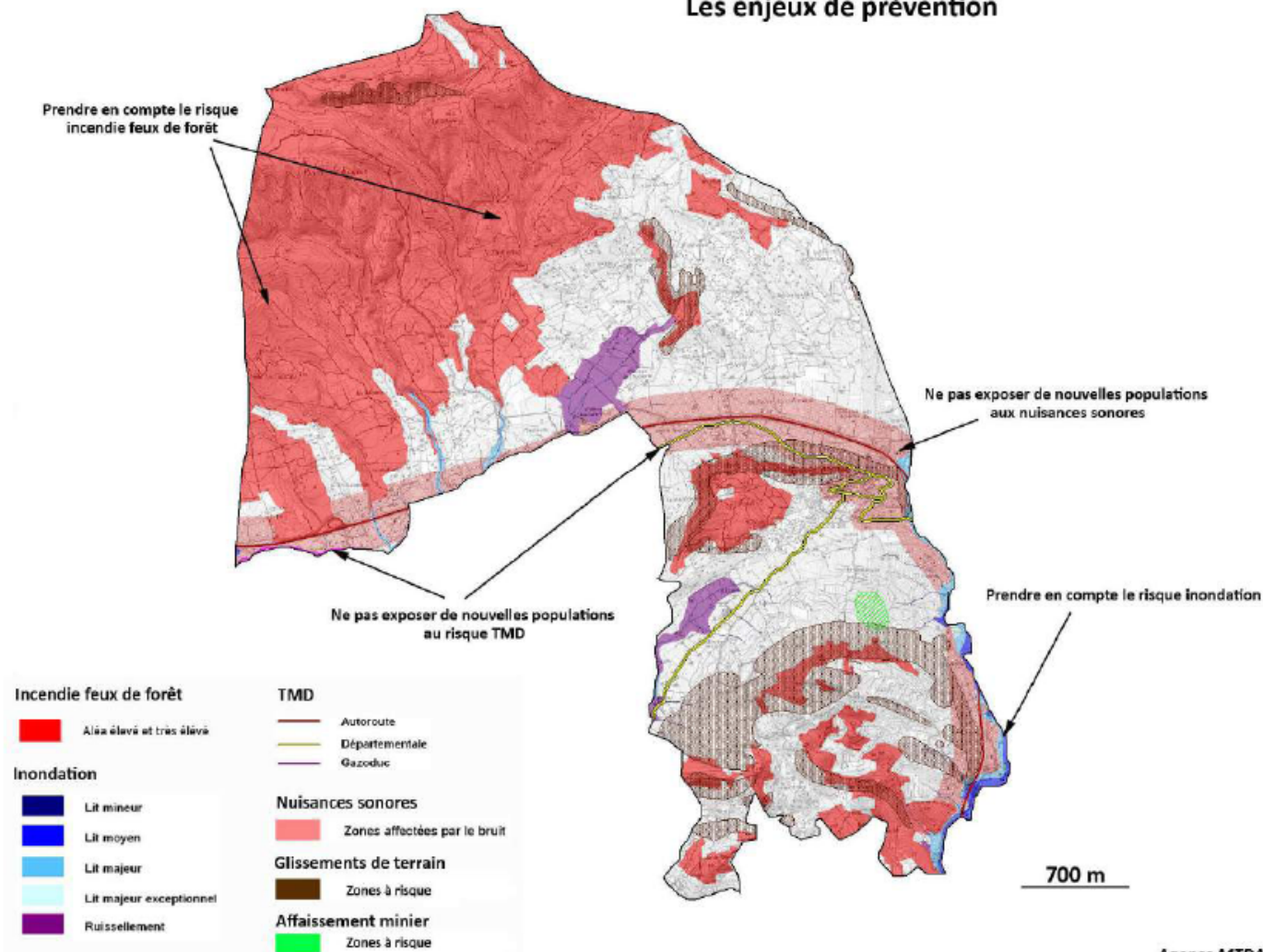


LES ENJEUX DE PREVENTION

ETUDE MTD

La carte suivante synthétise les enjeux de prévention sur le territoire :

Les enjeux de prévention

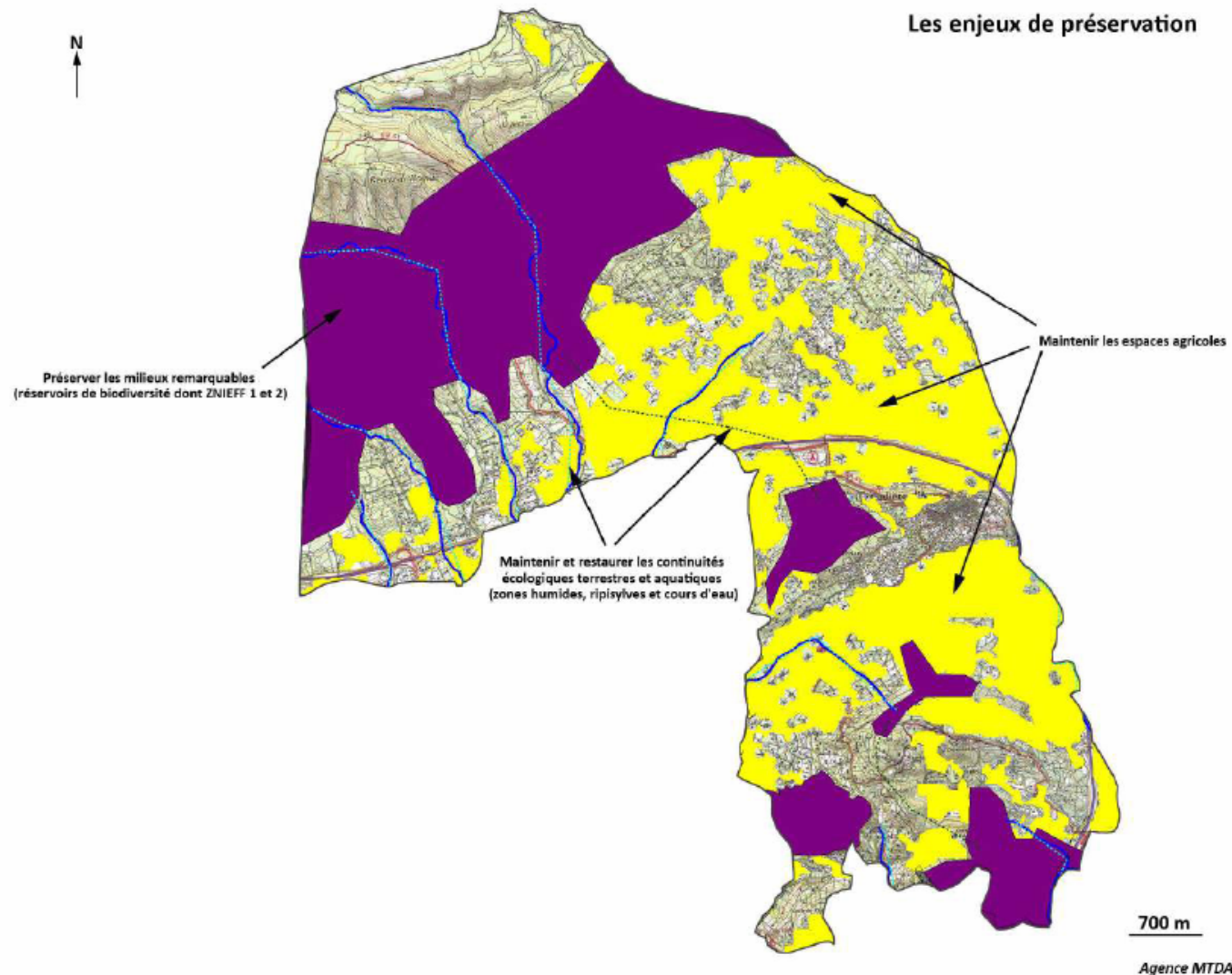


Agence MTD

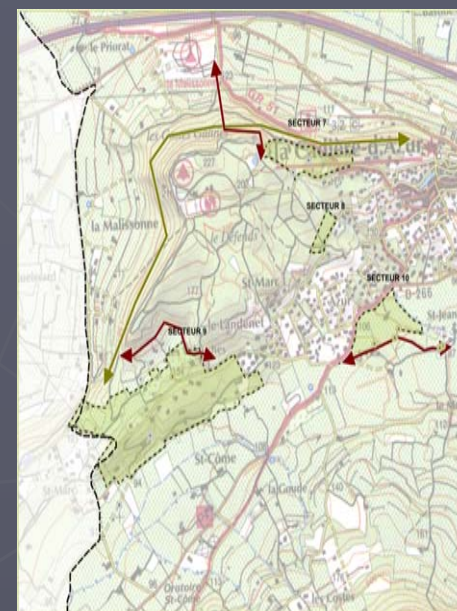
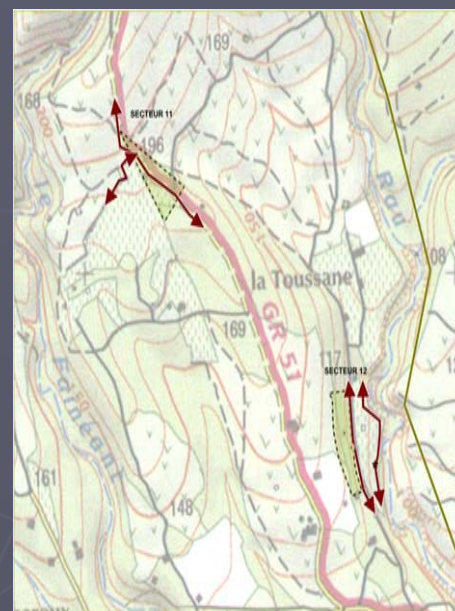
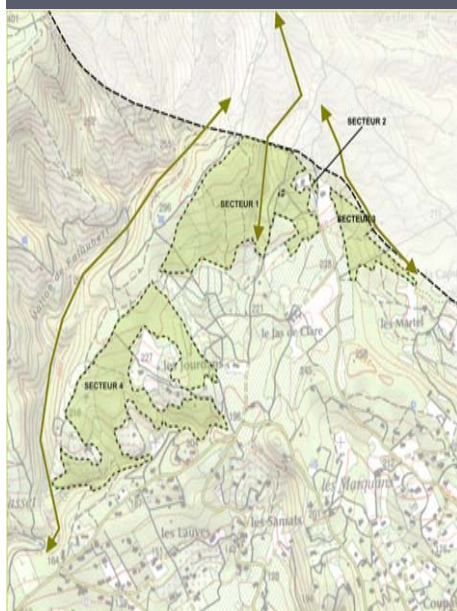
LES ENJEUX DE PRESERVATION

ETUDE MTDA

La carte suivante synthétise les enjeux de préservation sur le territoire :



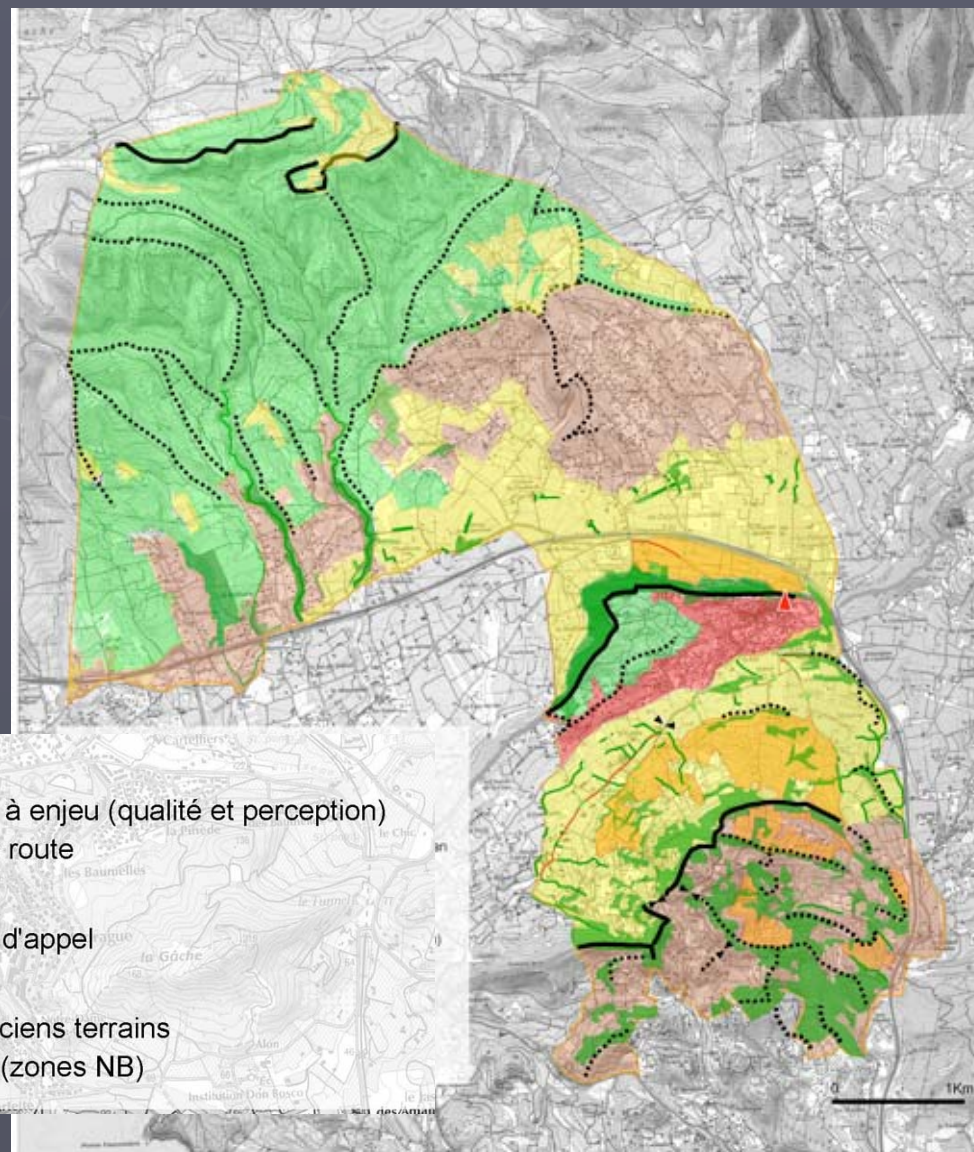
Les enjeux chiroptérologiques



Chiroptères : conserver les arbres gîtes potentiels bien que les espèces d'intérêt communautaire ciblées dans cette étude ne les utilisent pas comme gîte. Si ces gîtes potentiels devraient être détruits, il est nécessaire de prendre des précautions car il existe un risque de destruction d'individus. Il est donc conseillé, en cas de destruction inévitables de ces gîtes potentiels, de faire appel à des experts écologues afin d'accompagner au mieux le porteur de projet (balisage, audit...).

SYNTHESE PAYSAGERE

AKENE PAYSAGE



Des entrées de ville mettant en scène le vieux village avec de forts enjeux de préservation et d'amélioration



Echangeur A50

RD 66

Qualité du vallon sud avec mas remarquable, oliviers en alignement, vignoble en terrasse, oratoire



RD 266

Seuil avec panorama vers la Cadière et le Castellet
Au droit du vallon de St Côme chaussée étroite entre murs et oliviers



Evitement du centre mais sans traitement urbain valorisant et sécurisant



RD 66 au nord - passage au pied des remparts



Murs et oliviers RD 66 ouest

Le patrimoine

Patrimoine institutionnel ; Deux inscriptions MH

Pas de protections au titre des sites, ZPPAUP / AVAP



Fontaine St Jean (17^e siècle)
arrêté du 10 06 1975

Chapelle Saint-Côme et Saint-Damien (5^e - 14^e siècle) : arrêté
du 13 04 1981

Un village perché médiéval remarquable

Labélisé « Village de caractère » Varois, le village de la Cadière est un cœur de commune vivant, avec du bâti de qualité, point d'appel paysager et panorama



Le patrimoine bâti vernaculaire omni présent et diversifié

Le bâti usuel est représentatif d'un terroir Provençal rural, ancien et de qualité



Four à cade



Restanques



Ancien moulin



Nombres mas anciens et cabanons



Oratoire



Fontaine



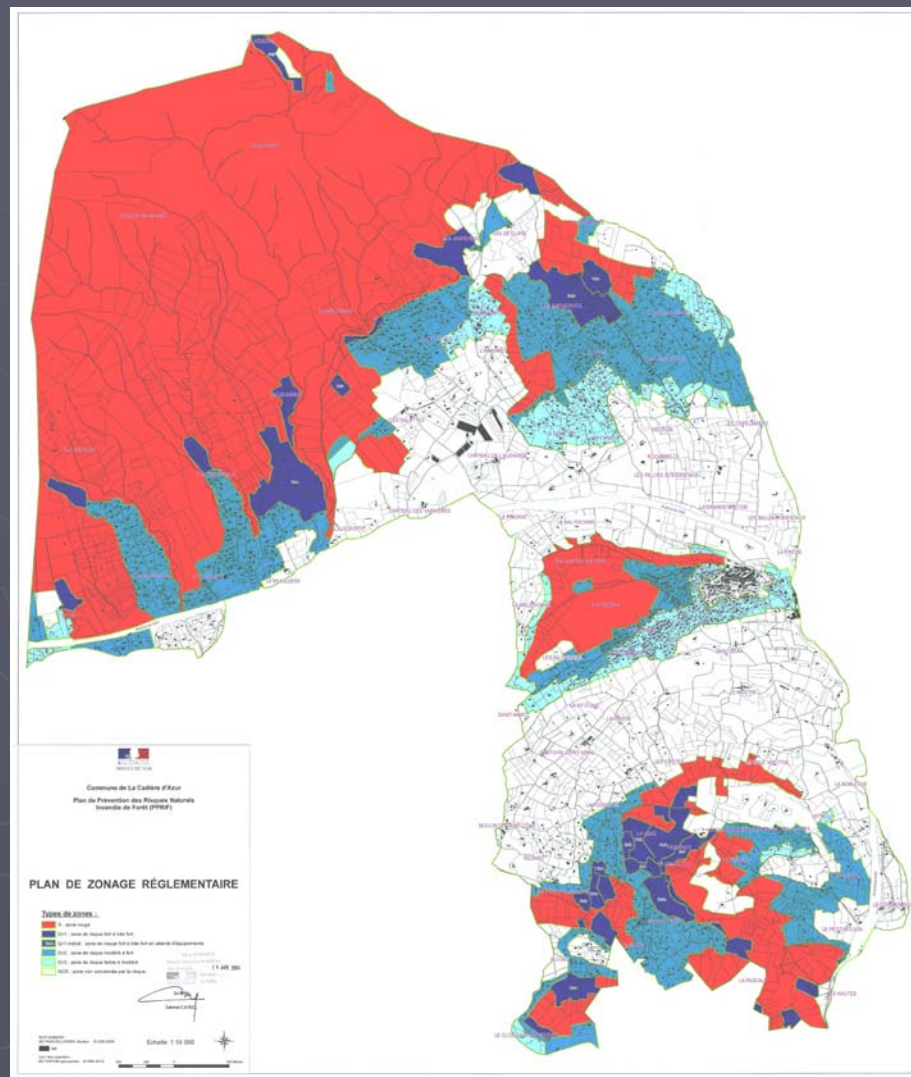
Puits



Aire à battre

Enjeux ; Sensibiliser les propriétaires à l'entretien voire à la restauration de ce patrimoine. Certains éléments peuvent être pris en compte dans le PLU (L. 123-1-5 7° CU)

LE PPRIF APPROUVE



Rappel du diagnostic et des enjeux

LES ATOUTS

Commune résidentielle à caractère rural

Accroissement démographique constant principalement dû au flux migratoire (25fois supérieur au solde naturel) – 5 494habitants au 1er Janvier 2014

Situation privilégiée, à mi-chemin entre littoral et arrière pays, desservie par autoroute entre deux agglomérations importantes Marseille / Toulon.

Village médiéval perché sur un éperon rocheux
Paysage composé de collines, de plaines, d'un plateau calcaire fortement marqué par la viticulture

Economie principalement agricole – SAU 24% du territoire, prédominance de la viticulture (21 domaines – 2 caves viticoles)

Attractivité touristique - Grande qualité du cadre de vie, notamment nombreux espaces agricoles et naturels, mais capacité d'hébergement touristique insuffisante

Patrimoine archéologique, religieux, géologique, architectural

Maillage de chemins offrant panoramas et possibilités de découverte du territoire (GR57 notamment)

LES FAIBLESSES

Forte pression foncière : urbanisation diffuse de maisons individuelles (90% des résidences principales)

Croissance forte, mais vieillissement de la population

Prix du foncier élevé, manque de logements locatifs sociaux et intermédiaires, difficultés de maintien des jeunes actifs

Territoire mal desservi par le réseau départemental d'autocars – 80% des déplacements s'effectuent en voitures particulières.

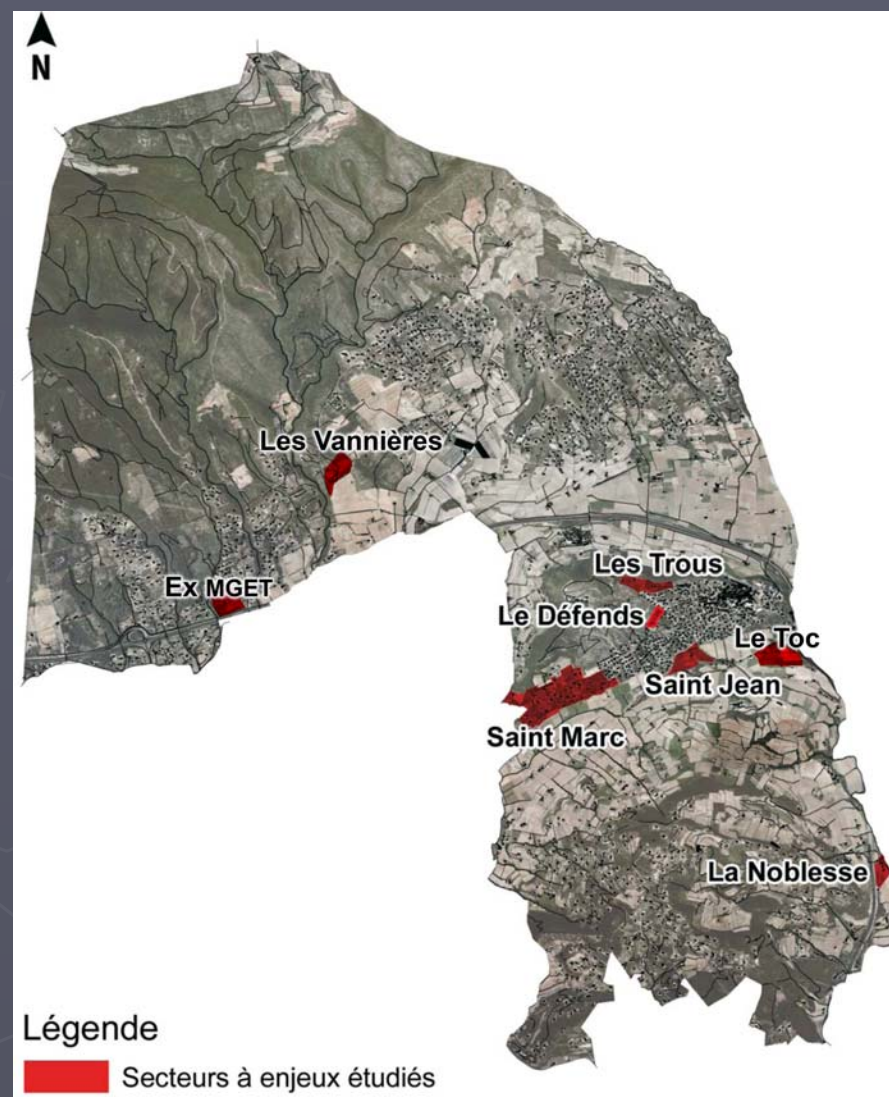
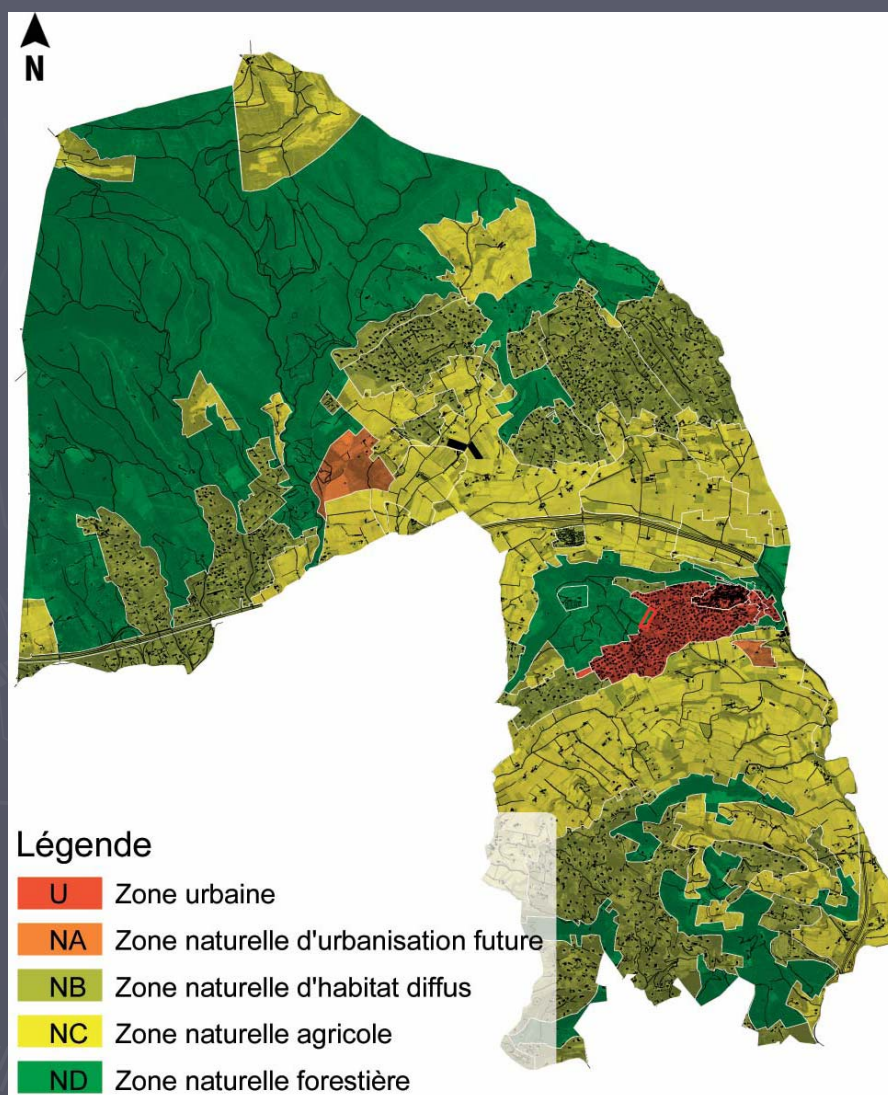
Déficit d'emplois sur la Commune – 73% des actifs occupés travaillent en dehors. Le Village et le secteur de la Noblesse sont les seuls pôles de commerces et de services.

Capacité d'hébergement touristique insuffisante

Assainissement collectif autour du village

Des contraintes importantes (PPRIF, risques, accessibilité, topographie, volonté de préservation agricole) laissant peu de possibilité d'évolution.

LE POS APPROUVE ET LES SECTEURS A ENJEUX



LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Le diagnostic a donc mis en évidence des enjeux qui ont permis de retenir des orientations stratégiques pour le PADD :

AGRICULTURE : Préservation du potentiel de production et accompagnement du développement de la viticulture ; des projets d'extension des exploitations viticoles en profitant du dynamisme économique de la filière locale. Incitation au développement de productions alimentaires autres que viticoles, maraîchage, arboriculture...) Diversification des activités et valorisation des marchés locaux et la ressource touristique.

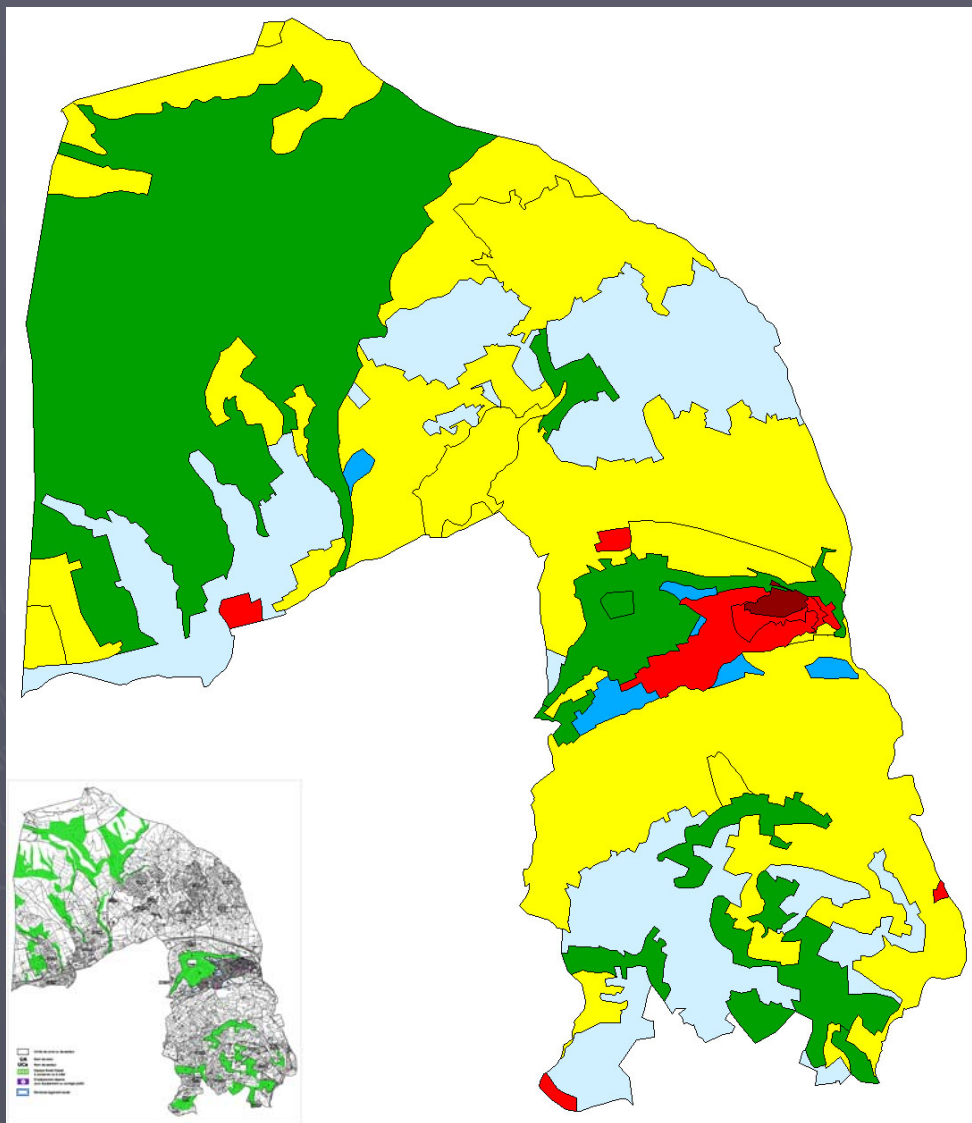
HABITAT : renforcement de la centralité du village, gestion des zones d'habitat diffus par une maîtrise de la consommation de l'espace avec un reclassement des zones NB conditionné par les contraintes du PPRIF ; amélioration des accessibilités ; mise en œuvre de logements locatifs sociaux ou intermédiaires (emplacement réservé et servitude) dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (zone AU)

ECONOMIE : développement et diversification des potentialités, notamment d'un point de vue touristique (gîtes, chambres d'hôtes, résidence tourisme, promotion de loisirs...) ; création de zones destinées au tourisme en lien quasi direct avec le littoral (ex MGET et Château Vannières) ; création de parking à proximité du village et mise en place d'une signalétique touristique appropriée

EQUIPEMENTS : diversification et renforcement des équipements structurants (scolaires, petite enfance, structures personnes âgées, équipements culturels...) ; le réseau d'assainissement ne dessert que la zone urbaine – 2/3 des habitations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'EU.

QUALITE DE VIE : préservation et promotion du cadre de vie, valorisation du potentiel patrimonial, mises en valeur des paysages, préservation de l'identité du village perché, développement des circulations douces, amélioration des espaces publics des quartiers

LE PRE-ZONAGE DU PLU



ZONE UA village perché, maintenue

ZONE UAa – siège de la Communauté de Commune légèrement agrandie pour permettre extension

ZONE UB maintenue

UBb – densification en continuité du village

UT – tourisme/loisirs (ex MGET)

ZONE 1AU - HABITAT

* ST MARC 15,5ha – 30% LS

* LE TROU 2,5ha – 30% LS

•LES DEFENDS – 1ha – 100% LS

ZONE 2AU HABITAT/ACTIVITES/TOURISME

•SAINT JEAN – 5,2ha – 30% LS

•LE TOC – 6ha – activités

•AUT VANNIERES – 5,2ha - Tourisme

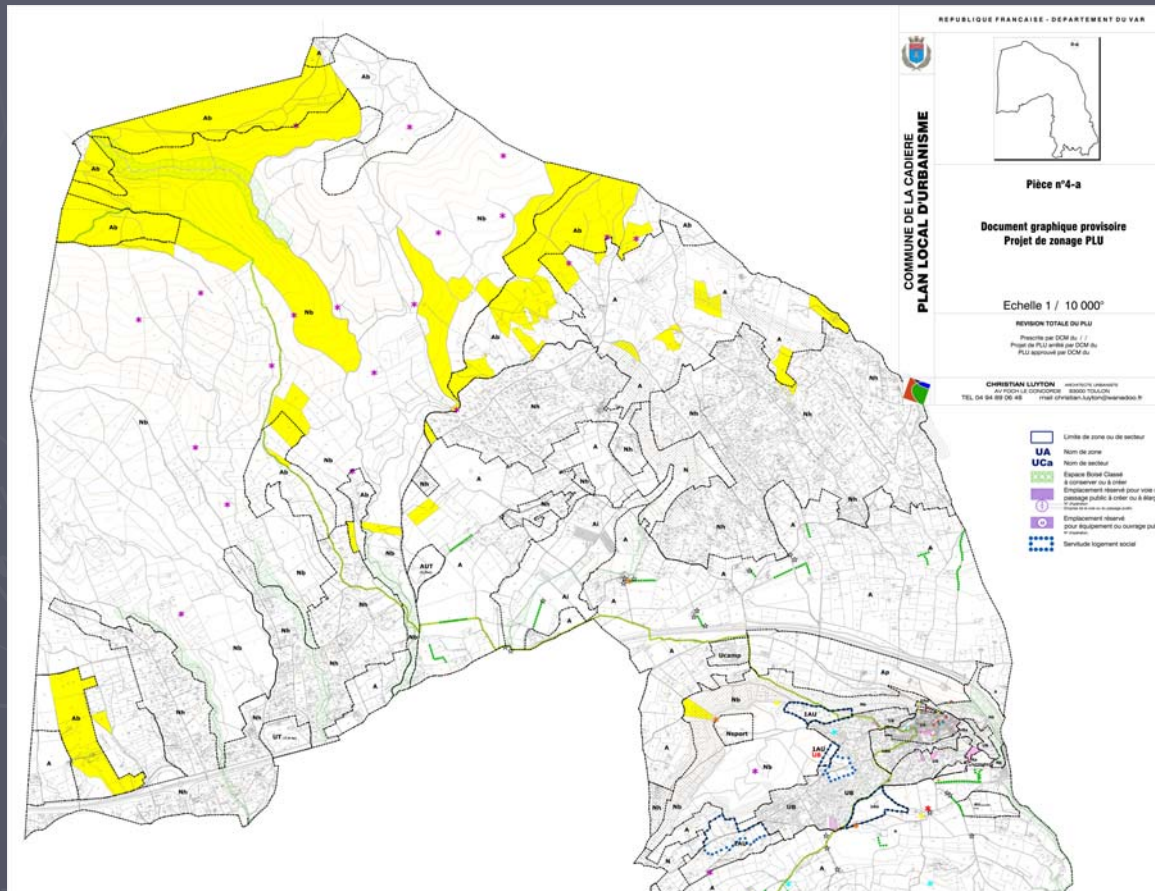
ZONE A DEFINIR

RECLASSEMENT DES ZONES NB permettant uniquement des extensions limites de bâti existant – 775ha – 2 000 constructions

ZONE AGRICOLE A – extension en partie Nord suite aux demandes des agricultures pour déclassement

ZONE NATURELLE N – maintien des corridors écologiques dans les fonds de vallons, les EBC

L'EXTENSION DES ZONES AGRICOLES



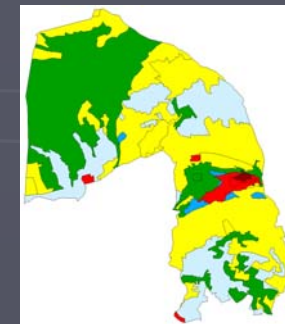
Une demande spontanée de
déclassement importante de
terrains en zone agricole – 188ha

Une régularisation de surfaces agricoles existantes – 19ha

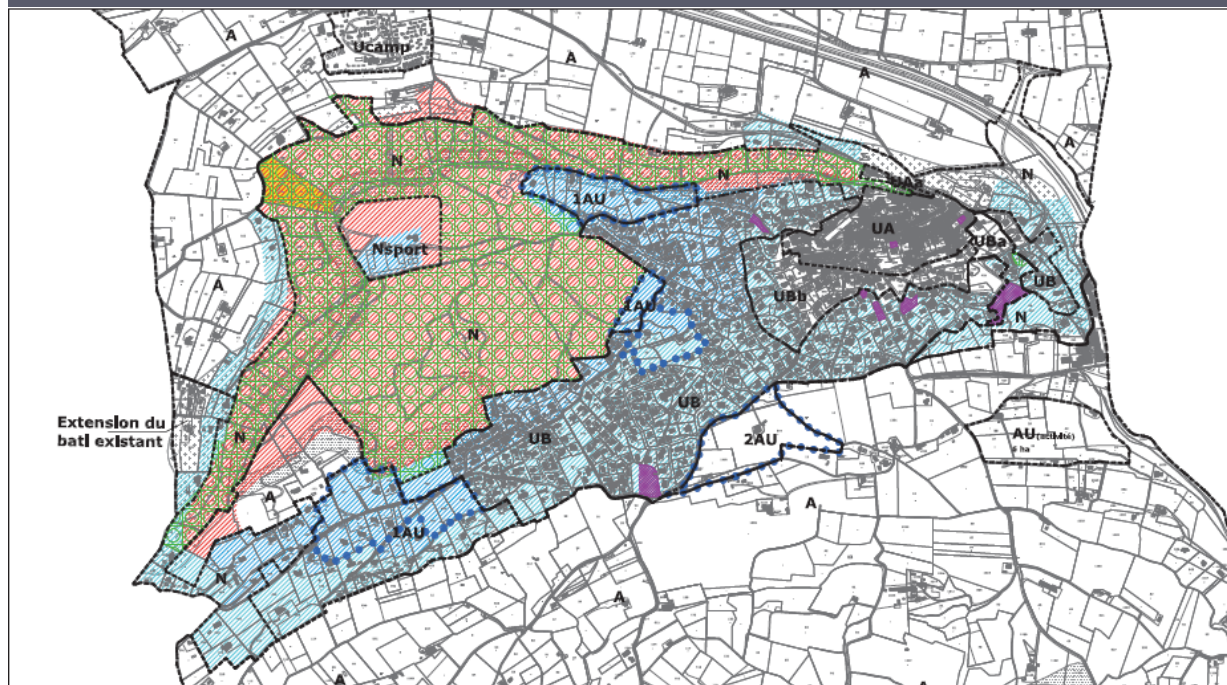
principalement la partie Nord de la Commune.

L'étude paysagère a défini les parcelles pouvant être classées en zone agricole.

Actuellement une forte augmentation de la zone agricole de l'ordre de 300ha qui pourrait évoluer en fonction de nouvelles demandes en prenant toutefois en compte l'incidence paysagère.



LES ZONES DE DEVELOPPEMENT FUTUR



AU NORD DE LA COMMUNE

ZONE UT – ex MGET – 7,8 ha pour opération touristique, restauration, résidence tourisme, gîtes...
Ou Logement Libre et Logement Social

ZONE 2AU

* AUT VANNIERES – 5,2ha – Tourisme

AU SUD DE LA COMMUNE

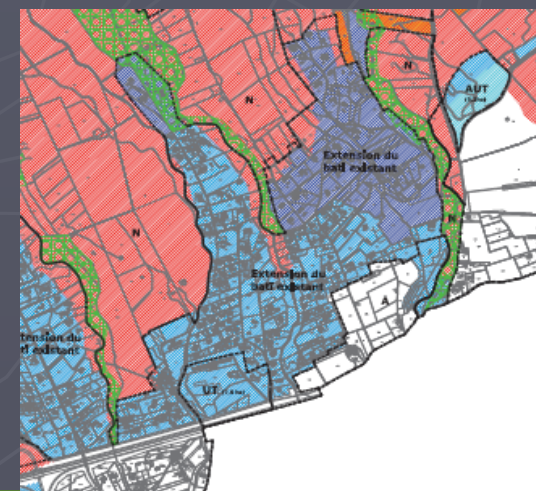
ZONE 1AU

- * ST MARC 15,5ha – 30% LS – 50LS
- * LE TROU 2,5ha – 30% LS – 20LS
- * DEFENDS – 1ha – 100% LS – 40LS

ZONE 2AU

- * SAINT JEAN – 5,2ha – 30% LS-30LS
- * LE TOC – 6ha – activités

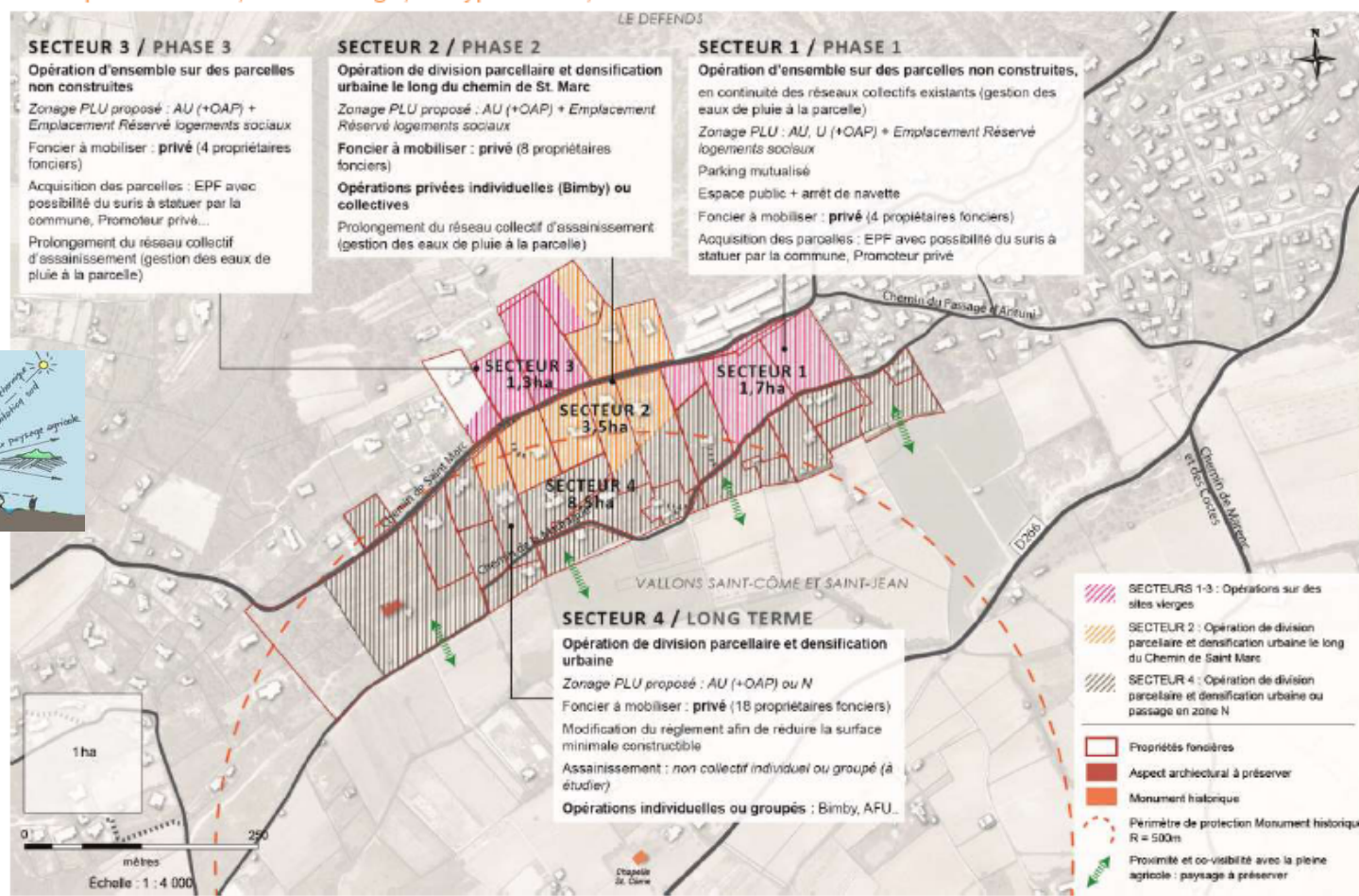
Deux Emplacements Réservés pour logement social (en UA et UB) et utilisation de la servitude (en AU et UB)



ZONE AU DE SAINT MARC

ETUDE AUDAT

- **Un zonage** qui favorise une urbanisation plus efficace : meilleur occupation du sol, mixité sociale, intégration paysagère, participation des habitants...
- **Des procédures d'aménagement** adaptées à chaque secteur en fonction : **des** caractéristiques paysagères, de l'occupation du sol, du voisinage, du type de sol, etc.



160 logts maximum

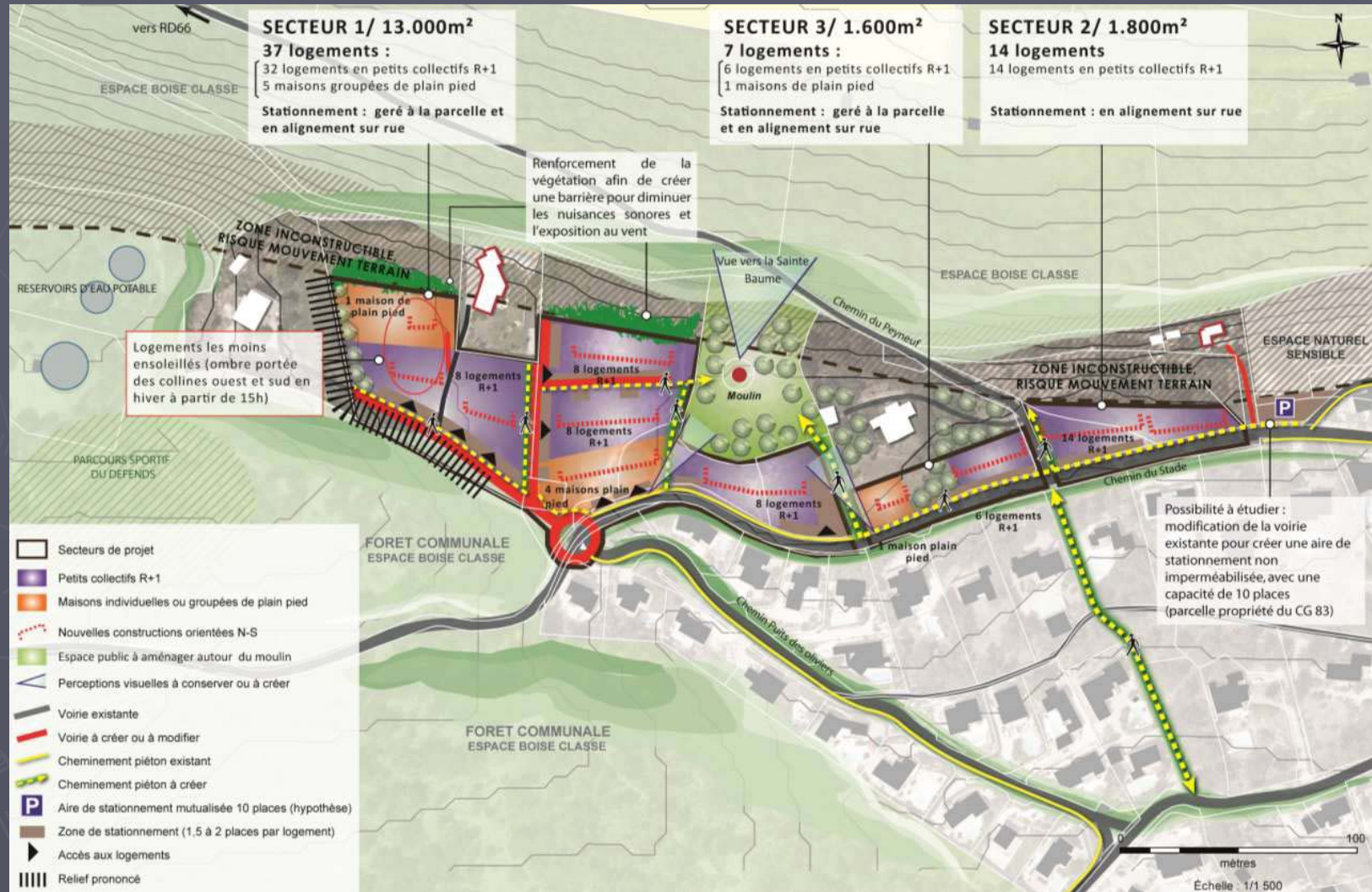
30% de LS

R° à R+2

ZONE AU LES TROUS

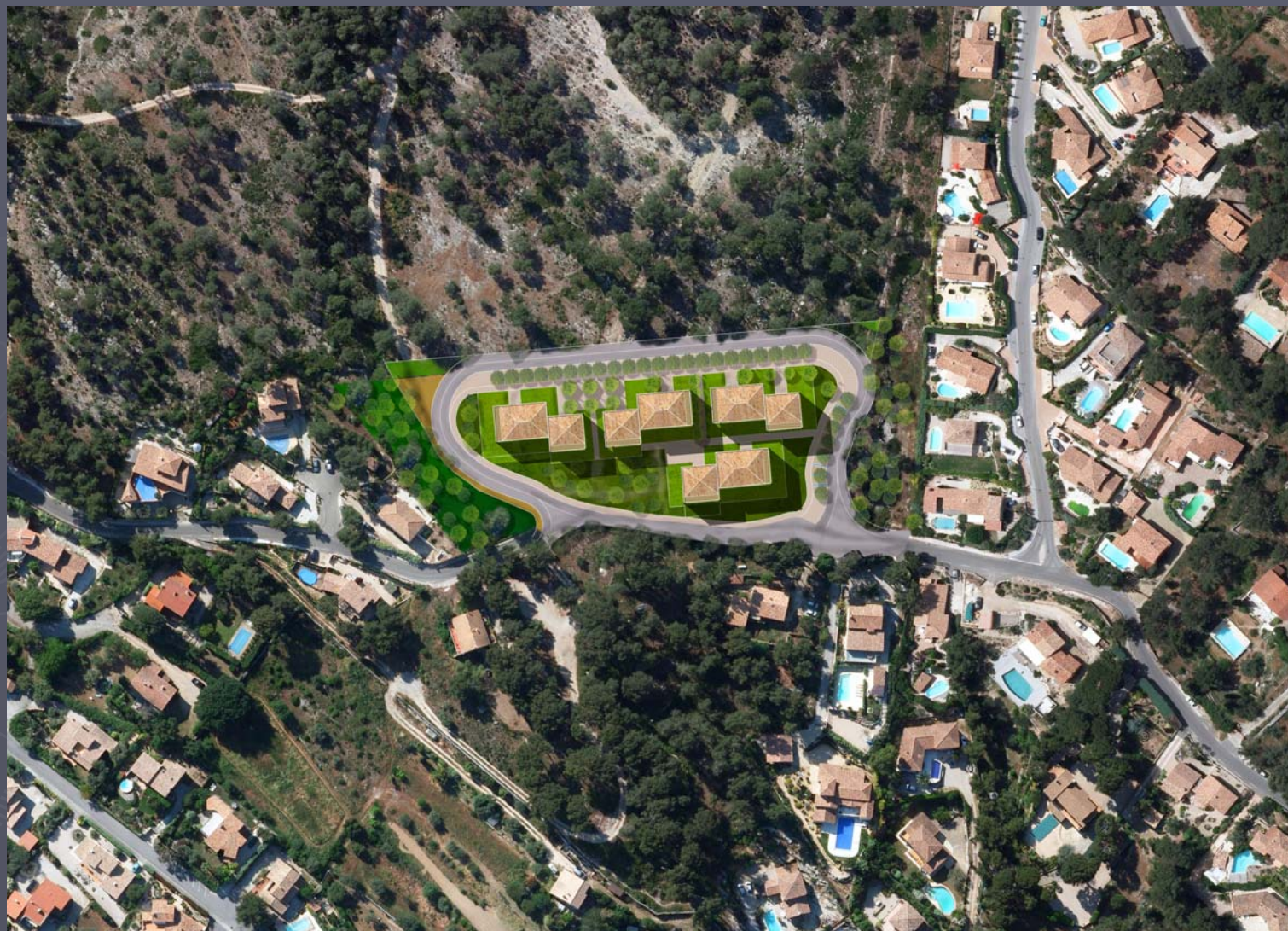
ETUDE AUDAT – scénario 1

2,5ha
72 logts
maximum
30% LS



ZONE AU ou Ub LES DEFENDS

1ha
40 logts
petit collectif
R+1/R+2
Locatif social

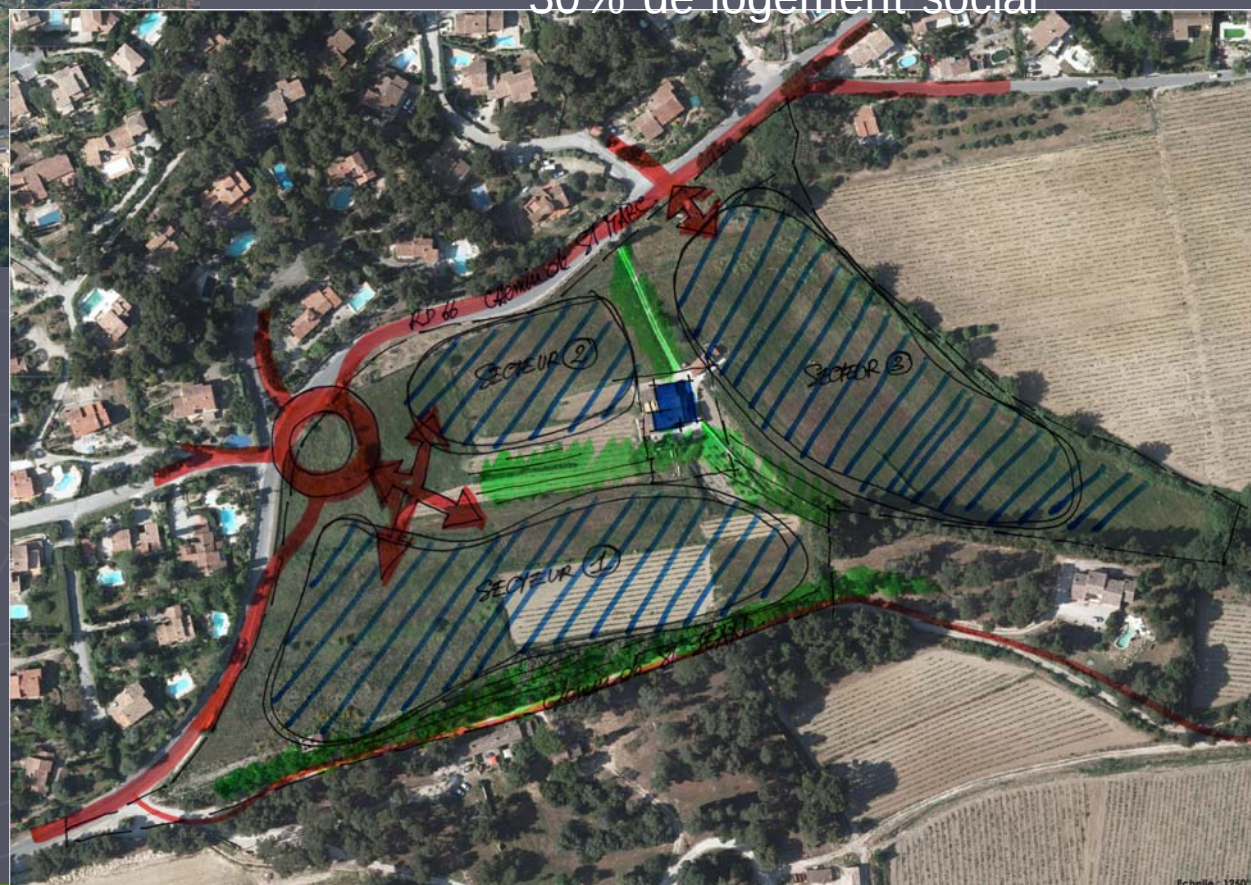


ZONE AU SAINT JEAN

En pied de village - 5,2 ha

90 logements

30% de logement social



ZONE AU SAINT JEAN

IMPACT AGRICOLE

État initial agricole sur le secteur de Saint Jean en 2014		
Nom et localisation du secteur d'étude		Localisé au centre de la commune et au sud de l'enveloppe urbaine Secteur limité au Nord et à l'Ouest par la RD266, à l'Est par un chemin et au Sud par le chemin rural de St Jean. Superficie périmètre d'étude = 4.96 ha
Zonage POS / PLU	Zonage en vigueur au POS = NC Zonage proposé au PLU = AU	
Occupation du sol		Superficie agricole totale (y compris friches) = 4.07 ha, soit 82 % du périmètre Superficie agricole totale exploitée = 0.68 ha, soit 14 % du périmètre <u>Détail productions</u> : 0.6 ha plantés en vigne de cuve, 2 ha de friches (dont 1.3 ha de friches avancées) et 0.1 ha en potager
Potentiel de production agricole	Potentiel agronomique très élevé : terres à fortes aptitudes agro pédologiques (pour les cultures à hauts rendements) + terroir viticole de très grande valeur (inscrit AOP Bandol sur 100 % de la superficie) Terres potentiellement irrigables sur la moitié ouest du périmètre Espace à dominante agricole mais à l'abandon depuis plusieurs années Ilot foncier contigu à l'enveloppe urbaine mais aussi situé en continuité de la plaine agricole ; parcelles attenantes à d'autres sur un côté (est) ; zones artificialisées au nord et au sud.	
L'activité socio-économique agricole et les exploitations professionnelles en place		Aucune exploitation professionnelle exerçant sur le secteur Exploitation / entretien des vignes et du potager par un propriétaire retraité en tant que parcelles de subsistance ; récolte apportée à la cave coop. pour la vinification Autres terres à l'état de friches depuis une dizaine d'années Potentiel de production en cas de remise en culture des 2 ha actuellement en friches = équivalent à la production de légumes pour 140 familles par exemple

Évaluation des impacts sur l'Agriculture en 2014 en cas d'urbanisation	
Degré d'impacts sur le potentiel de production agricole et viticole du secteur	Très élevés
Degré d'impacts (répercussions) sur le foncier agricole environnant	Modérés
Degré d'impacts sur les exploitations individuelles et professionnelles en activité	Faibles
Degré d'impacts (répercussions) sur l'activité socio-économique locale	Très faibles
Synthèse : niveau d'incidences sur l'Agriculture	Modérés
Mesures d'évitement	Préserver le potentiel nourricier du secteur
Préconisations (en cas d'urbanisation)	

ZONE AU – LE TOC

Zone d'activités pour création Hôtellerie,
Résidences Séniors, et activités
complémentaires

6ha

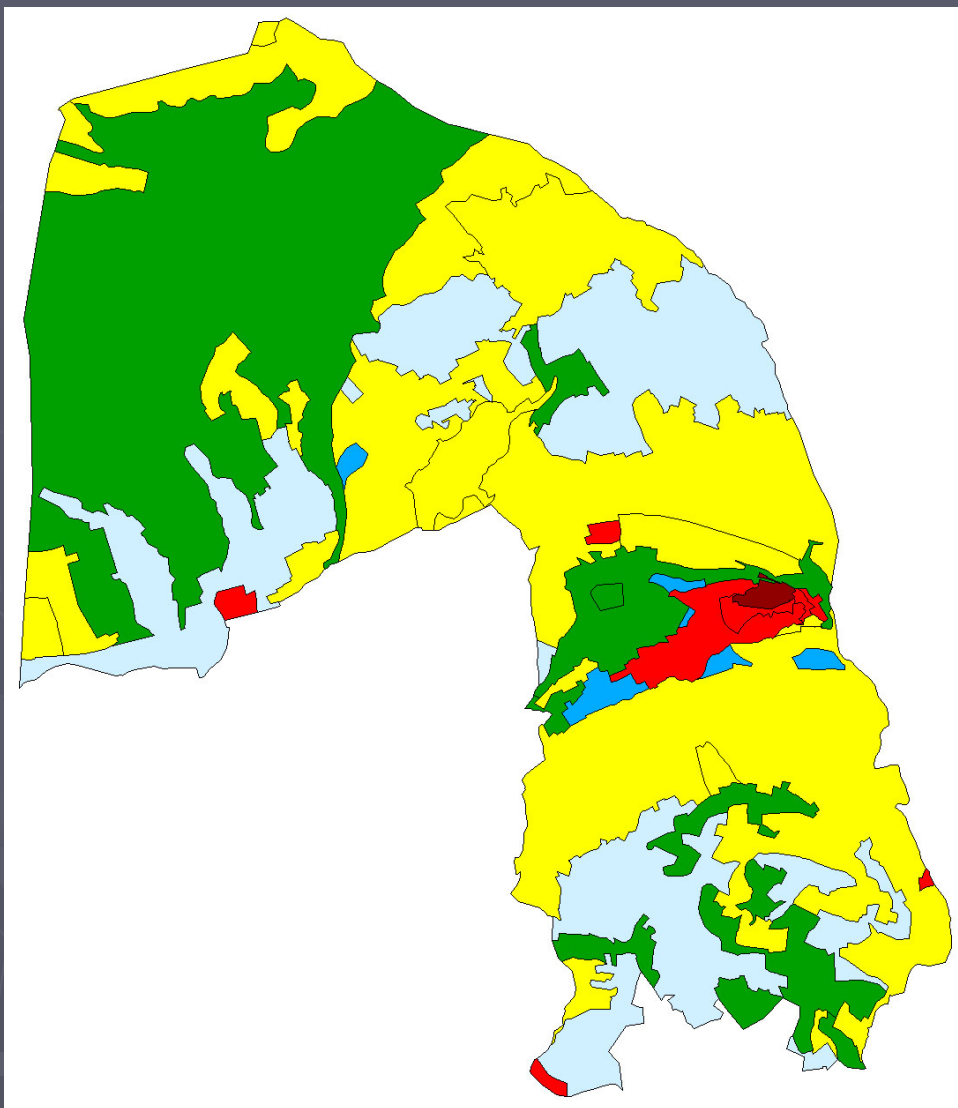


ZONE AU LE TOC

IMPACT AGRICOLE

État des lieux et analyse des impacts agricoles sur le secteur du Toc en 2014		
Nom et localisation du secteur d'étude		Entrée est de la commune – sud-est de l'enveloppe urbaine, à proximité de l'autoroute Secteur limité à l'Est par l'Ago, à l'Ouest par le chemin de l'Argile et au Sud par un chemin d'exploitation Superficie périmètre d'étude = 6 ha
Zonage POS / PLU	Zonage en vigueur au POS = NA + NC	
Occupation du sol		Foncier à vocation d'agrément sur la 1/2 ouest Foncier agricole exploité et boisé sur la 1/2 est Superficie agricole totale (y compris friches) = 2.32 ha, soit 39 % du périmètre <u>Détail des productions</u> : 1.65 ha plantés en vigne de cuve, 0.37 ha de friche (vigne à l'abandon) et 0.3 ha d'enclos pour animaux
Potentiel de production agricole	Potentiel agronomique très élevé : terres à fortes aptitudes agro-pédologiques (pour les cultures à hauts rendements) + terroir viticole de très grande valeur (inscrit AOP Bandol sur 95 % de la superficie) Parcelles non irrigables en 2014 Secteur délimité par des limites physiques assez nettes ; parcelles agricoles isolées et non attenantes à d'autres	
L'activité socio-économique agricole et les exploitations professionnelles en place		Exploitation des vignes en fermage par le domaine de Pibarnon - Vinification en cave particulière – qualité du raisin très élevée Accès aux parcelles par le nord ou par le sud – petite parcelle au nord du secteur également exploitée SAU totale exploitée de l'exploitation = 48 ha (100 % valorisé en AOP Bandol) SAU impactée = 1.65 ha (= production annuelle de 7 800 bouteilles ; équivalent à la consommation annuelle de 98 adultes) 👉 perte de 4 % de son CA annuel
Évaluation des impacts sur l'Agriculture en 2014 en cas d'urbanisation		
Degré d'impacts sur le potentiel de production agricole et viticole du secteur	Très élevés	
Degré d'impacts (répercussions) sur le foncier agricole environnant	Modérés (pas de morcellement ou de création d'enclave pour les îlots agricoles avoisinants mais contraintes plus fortes pour les parcelles contiguës à ce secteur artificialisé)	
Degré d'impacts sur les exploitations individuelles et professionnelles en activité	Modérés à élevés	
Degré d'impacts (répercussions) sur l'activité socio-économique locale	Faibles	
Synthèse : niveau d'incidences sur l'Agriculture	Faibles (partie ouest) - Modérées à élevées (partie est)	
Mesures d'évitement	Préserver le capital viticole exploité et valorisé en AOP Bandol sur la moitié est et rechercher un secteur alternatif moins impactant	
Préconisations (en cas d'urbanisation)	Indemnisation, recherche et proposition de terres de même valeur sur la Cadière afin de compenser les pertes de récoltes du fermier	

LA PROBLEMATIQUE DES ZONES NB



Les zones NB représentent plus de 21% du territoire communal (775ha)

localisées au Nord et au Sud très éloignées du village, non raccordées et non raccordables au réseau d'assainissement d'eaux usées, mais totalement bâti hormis quelques terrains encore disponibles.

ces zones ne peuvent être considérées Naturelles et leur situation en zone bleue du PPRIF permet des extensions limitées.

Définition d'une classification de zonage autorisant uniquement ces extensions.

PROPOSITION : définition d'une zone « **Nh** »
- **Naturel Habité** - sur réseau d'assainissement individuel, avec un règlement spécifique n'autorisant pas de nouveaux logements mais de simples extensions pourraient être envisagées, conforme aux règles du PPRIF, et à la Loi Agricole et Forestière du 14 Octobre 2014.

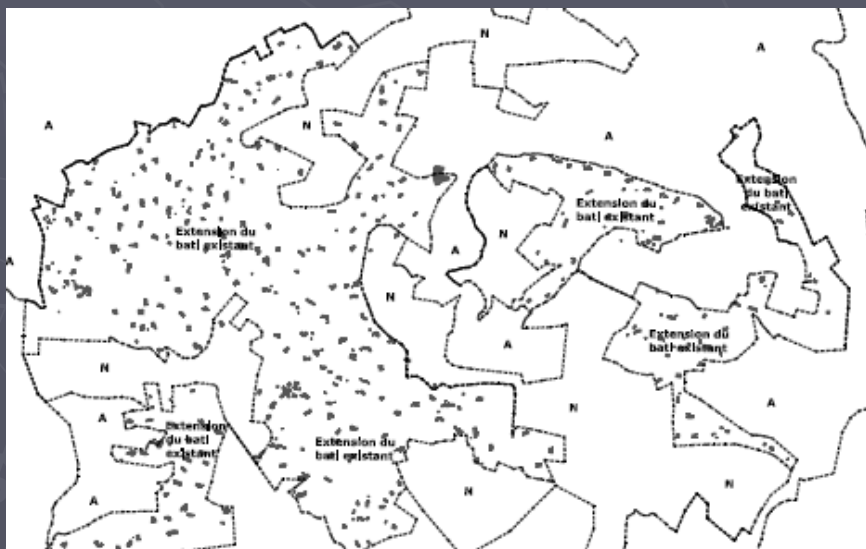
LE BATI EXISTANT EN NB



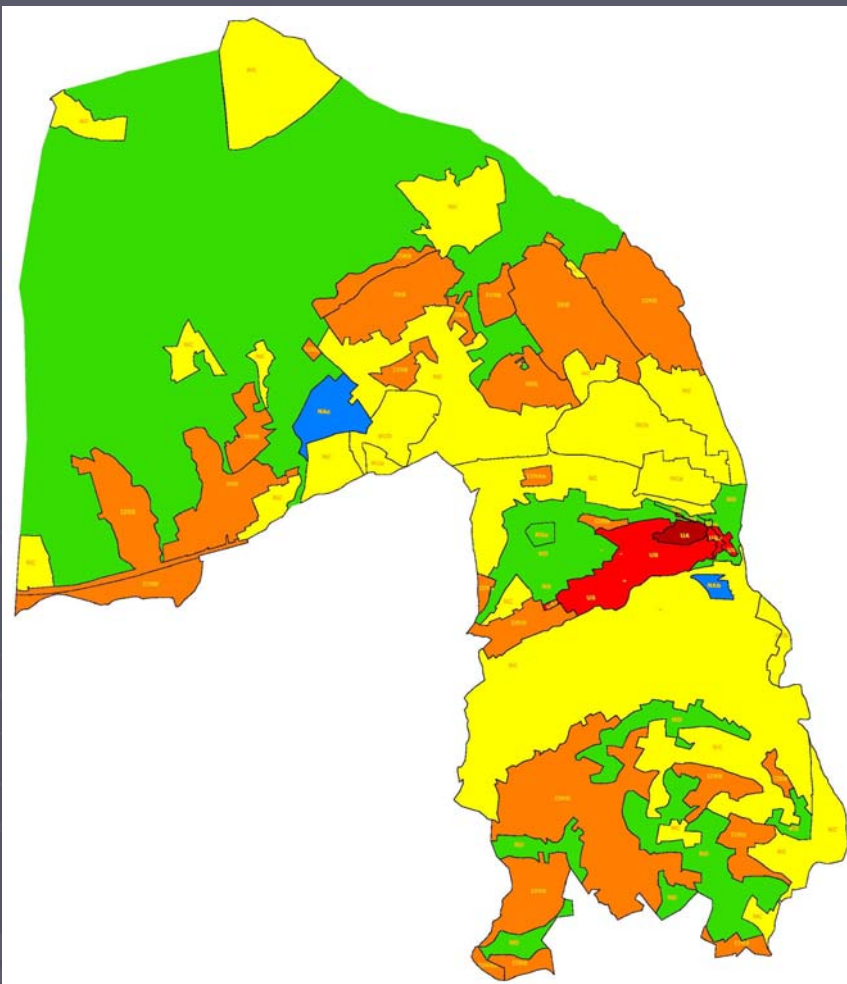
775 Hectares

21% du territoire

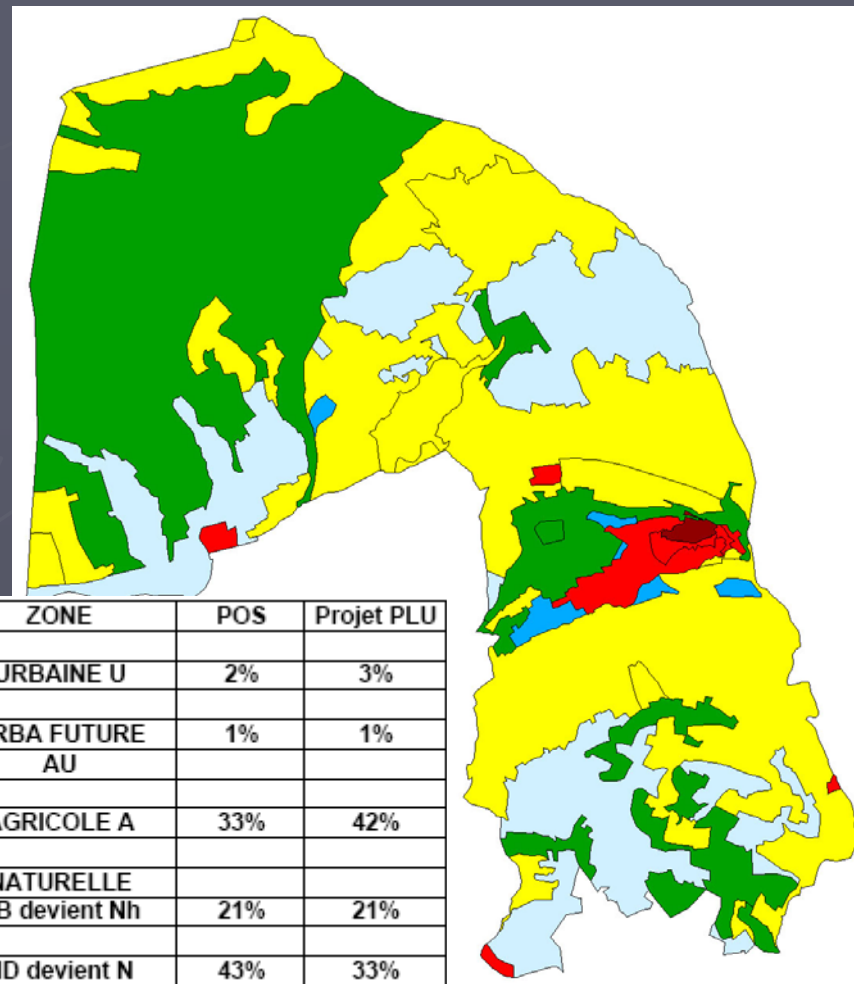
1998 constructions
principalement maisons
individuelles



COMPARAISON POS/PROJET DE PLU



LE POS APPROUVE



ZONE	POS	Projet PLU
URBAINE U	2%	3%
URBA FUTURE AU	1%	1%
AGRICOLE A	33%	42%
NATURELLE NB devient Nh	21%	21%
ND devient N	43%	33%

LE PLU PROPOSE