

11

Département du Var

**Commune de La Cadière d'Azur**



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MODIFICATION DU POS**

**Note sur l'opportunité d'ouvrir une zone à l'urbanisation (propriété communale)  
au lieu-dit Le Défends pour la construction de logements sociaux**



*AVRIL 2015*



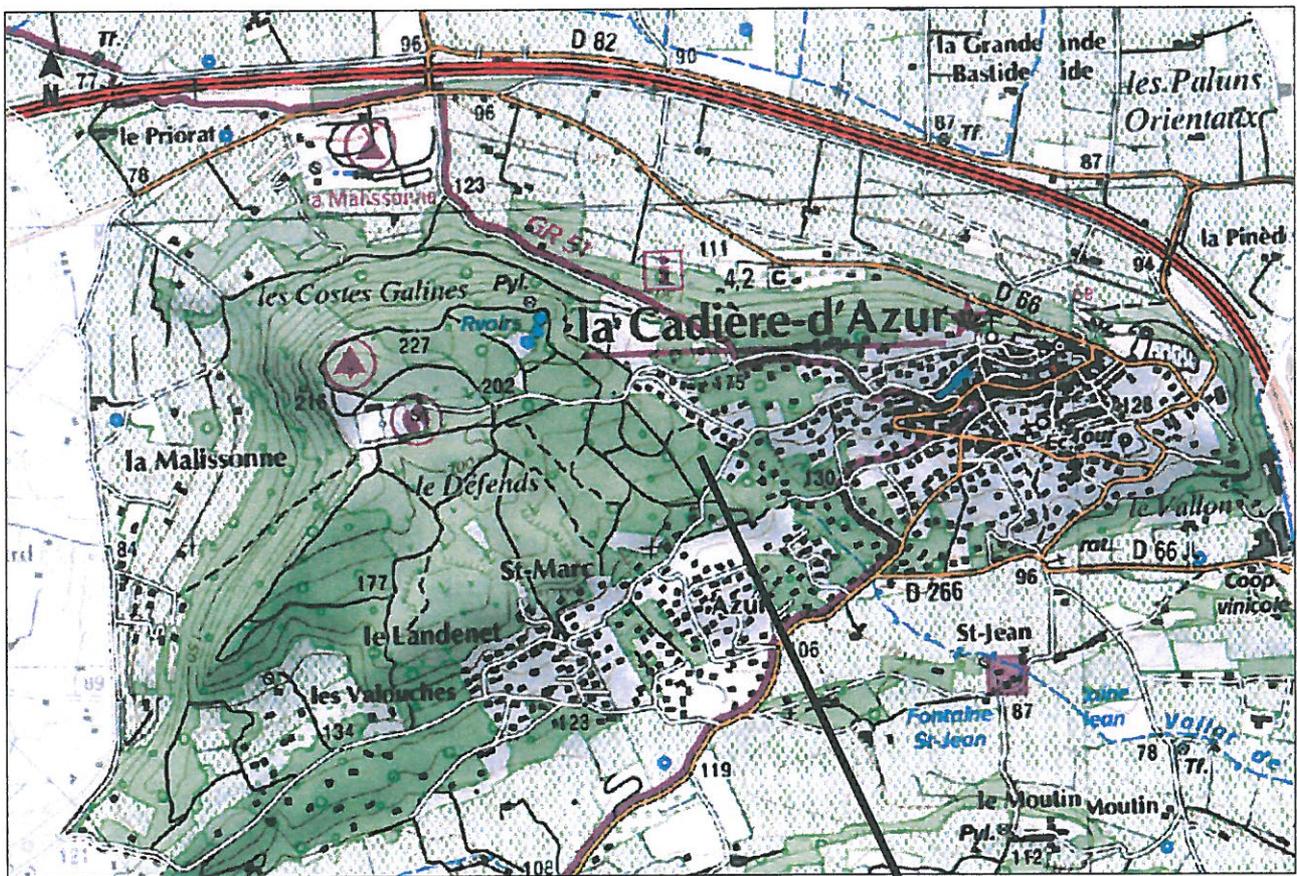


# Sommaire

<b>I. OBJET DE L'OPERATION</b>	<b>5</b>
<b>II. MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT DU CARACTERE D'INTERET GENERAL</b>	<b>7</b>
II.1 - DEMOGRAPHIE	7
II.2 - HABITAT	9
II.4 – DISPONIBILITE FONCIERE	11
<b>III. LE PROJET DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU QUARTIER DU DEFENDS</b>	<b>13</b>
III.1- OPPORTUNITE D'OUVRIRE LE SECTEUR D'ETUDE A L'URBANISATION	13
III.2 - LOCALISATION DU PROJET	13
III.3- APTITUDES ET CONTRAINTES DU SITE	14
III.3.1. TOPOGRAPHIE	14
III.3.2. ENVIRONNEMENT/PAYSAGE	15
III.3.3 – EQUIPEMENT PETITE ENFANCE et SCOLAIRE	19
III.3.4. RESEAUX	21
III.3.5. RISQUE FEUX DE FORET	22
III.3.6. DIAGNOSTIC AGRICOLE	24
III.3.7. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	27
III.3.8. DISTRACTION DE LA FORET COMMUNALE et AUTORISATION DE DEFRIQUEMENT	27
III.3.9. SYNTHESE DES APTITUDES ET CONTRAINTES DU SITE	28
III.4. LE PROJET RETENU	29
<b>IV -DISPOSITIONS POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS</b>	<b>31</b>
<b>V- COUT PREVISIONNEL DE REALISATION DU PROGRAMME</b>	<b>41</b>
<b>VI -CALENDRIER PREVISIONNEL SOUHAITE</b>	<b>41</b>
<b>VII - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>43</b>

## ANNEXES AU PRESENT DOCUMENT

1. ARRETE DU MAIRE INITIANT LA DECLARATION DE PROJET - 25 FEVRIER 2015
2. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL - DISTRACTION DU REGIME FORESTIER - 14AVRIL2015
3. LETTRE PREFET DU 5 MAI 2014 - OBJECTIF TRIENNAL 2014/2016
4. AVIS SIVU ASSAINISSEMENT DU 26 SEPTEMBRE 2014
5. AVIS VEOLIA AVRIL 2015
6. NOTICE HYDRAULIQUE PREALABLE - PROVISoire EN ATTENTE VALIDATION MISE - AVRIL 2015



Localisation du secteur d'étude sur carte IGN

**Secteur d'étude**

## I. OBJET DE L'OPERATION

La présente Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du POS concerne la réalisation d'un programme d'une quarantaine de Logements Locatifs Sociaux sur une parcelle communale d'une superficie de 10 000m<sup>2</sup> située au lieudit Les Défends.

Cette mise en compatibilité du POS concerne une partie de la forêt communale, classée au POS en vigueur en zone naturelle ND avec EBC, soumise au Régime Forestier (gestion par l'ONF)

La procédure engagée doit permettre de répondre en partie aux objectifs du PLH 2011-2017 qui fixe à 19 le nombre de logements sociaux annuels à réaliser et à la demande de Monsieur le Préfet de réalisation de 475 logements locatifs sociaux à l'échéance de 2025 définissant un objectif triennal 2014/2016 de réalisation de 119 logements.

Cette quarantaine de logements prévus dans ce projet vient en complément de divers programmes engagés par le Logis Familial Varois dans le centre-ville :

- en cours de travaux : LA FARIGOULE – 23 logts
- en cours d'étude :
  - AB298 Rue Tricot des pères - 11 logts
  - AB138 Max Dormoy - 10 logts
  - AB295 République - 4 logts

**soit un total de 88 LLS ce qui permet de répondre dès à présent à plus de 74% de l'objectif triennal.**



Localisation du périmètre d'étude sur photo aérienne



## II. MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT DU CARACTERE D'INTERET GENERAL

### II.1 - DEMOGRAPHIE

**Une croissance démographique importante qui se maintient depuis plusieurs années, mais une population vieillissante et une augmentation du chômage**

Selon l'INSEE 2011, la population actuelle est de 5 410 personnes soit une augmentation de plus de 7% depuis 2006 - dont plus de 4 000 habitants sont répartis dans les zones NB de la Commune éloignées du centre-ville, non raccordées et non raccordables au réseau d'assainissement public, et non desservies par les transports en commun.

Cette augmentation de population se situe principalement sur les tranches d'âge 45/59 et 60/74 avec une diminution importante sur les tranches plus jeunes.

La composition des ménages montre également une augmentation, par rapport à 2006, des couples sans enfants (49,8%) et des familles monoparentales (13,2%)

Une population active qui représente 45% de la population, mais un taux de chômage (10,3%) en augmentation notamment chez les femmes.

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

	2011	2006
Nombre de chômeurs	246	198
Taux de chômage en %	10,3	9,0
Taux de chômage des hommes en %	9,2	8,3
Taux de chômage des femmes en %	11,5	9,7
Part des femmes parmi les chômeurs en %	54,0	50,2

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	<b>5 410</b>	<b>100,0</b>	<b>5 039</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	833	15,4	824	16,4
15 à 29 ans	738	13,6	675	13,4
30 à 44 ans	904	16,7	985	19,5
45 à 59 ans	1 289	23,8	1 177	23,3
60 à 74 ans	1 147	21,2	969	19,2
75 ans ou plus	500	9,2	410	8,1

	2011	%	2006	%
Ensemble	1 698	100,0	1 582	100,0
Couples avec enfant(s)	627	36,9	656	41,4
Familles monoparentales	225	13,2	172	10,9
hommes seuls avec enfant(s)	59	3,5	34	2,2
femmes seules avec enfant(s)	166	9,8	138	8,7
Couples sans enfant	846	49,8	754	47,7

EMP T3 - Population active de 16 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires.

	2011	dont ayant emploi	actifs un	2006	dont ayant emploi	actifs un
<b>Ensemble</b>	<b>2 461</b>	<b>2 206</b>		<b>2 181</b>	<b>2 016</b>	
dont						
Agriculteurs exploitants	59	59		69	69	
Artisans, commerçants, chefs entreprise	418	410		337	314	
Cadres et professions intellectuelles supérieures	450	430		448	429	
Professions intermédiaires	596	544		591	552	
Employés	619	517		495	467	
Ouvriers	312	245		230	196	



## II.2 - HABITAT

Une croissance continue du parc de logements depuis près de 30 ans, avec une évolution essentiellement due au développement des résidences principales et une prépondérance des maisons individuelles (82,7%) notamment dans les zones NB et dans la zone UB en périphérie du village.

Les logements vacants (50 au recensement INSEE) font actuellement l'objet dans le cadre du PLU, d'une localisation pour étudier leur éventuelle évolution en parc locatif, et envisager leur acquisition et leur transformation. (EPF, Bailleur social, Commune)

Le constat, plus de 3 500 habitants soit 65% de la population occupent principalement des maisons individuelles situées dans les zones NB éloignées du centre-ville, situées au Nord ou au Sud et non desservies par les transports en commun. La zone urbaine ne représente que 2% du territoire communal et l'analyse de densification faite dans le cadre du PLU, ne permet de dégager que quelques fonciers de taille et de capacité très limitées.

LOG T2 - Catégories et types de logements

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	<b>3 078</b>	<b>100,0</b>	<b>2 770</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	2 304	74,9	2 072	74,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	724	23,5	666	24,0
Logements vacants	50	1,6	32	1,2
Maisons	2 545	82,7	2 400	86,6
Appartements	505	16,4	356	12,9

De 2000 à 2014, le nombre de permis de construire concernant principalement la réalisation de maisons individuelles s'élève à 408 soit une moyenne annuelle de 27.

**HABITAT SOCIAL :** Tout ceci induit un manque important en termes de logements locatifs sociaux avec un taux faible représentant 4,97 % des résidences principales ; déficit qui induit une majoration de 300% des pénalités (arrêté préfectoral du 19/12/2014 - n° DDTM/SHRU/2014-12) . L'article L302-9-1 du CCH indique que le prélèvement ne peut dépasser 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la Commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice.

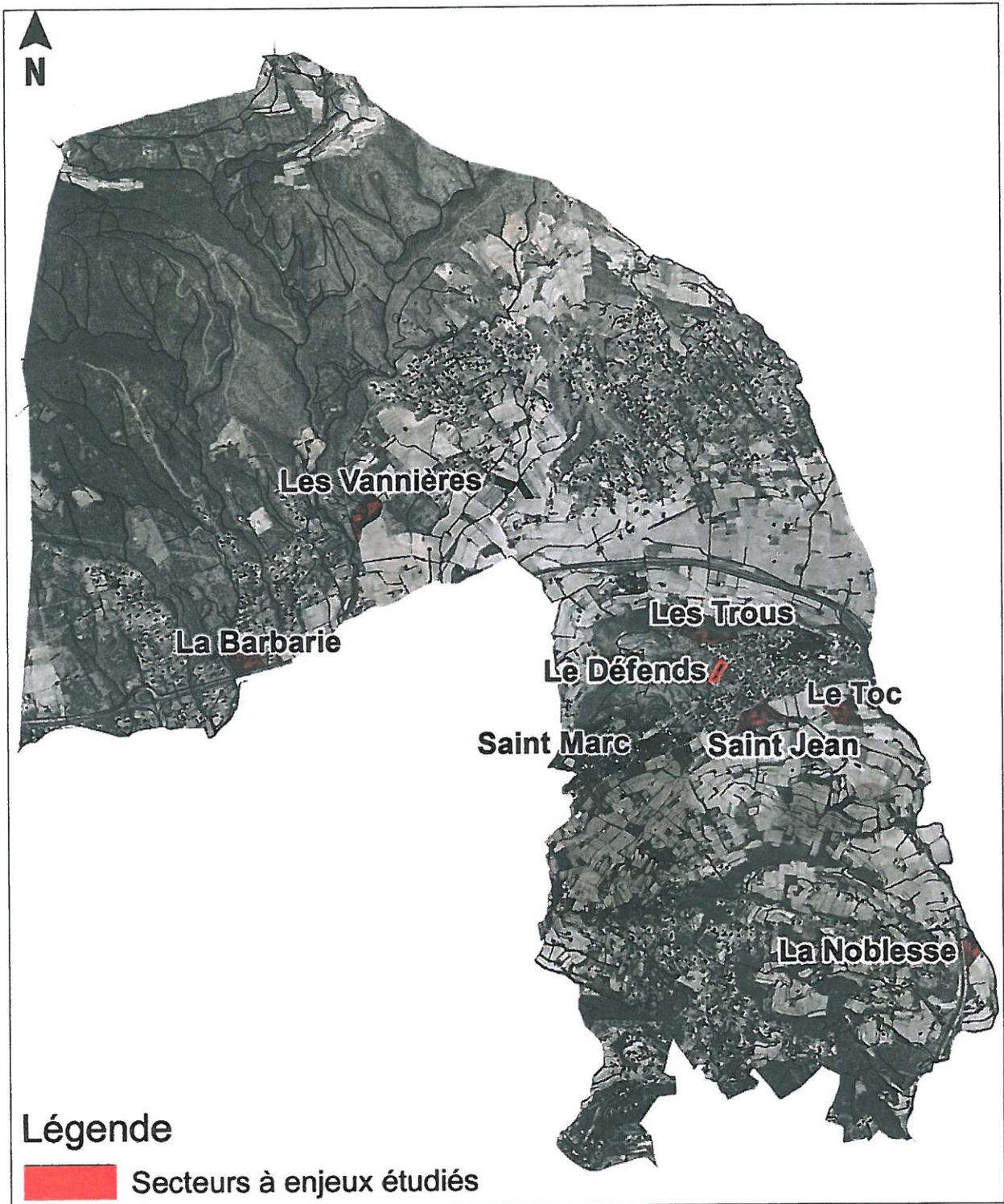
L'état des logements sociaux a été constaté par la Commission Départementale et fait ressortir à fin 2014, 115 logements comptabilisés au titre des financements, mais plusieurs programmes viennent en complément et sont en cours de réalisation (La Farigoule - 23 logts) ou d'études engagées (25logts) portant ainsi le quota à 7%.

BILAN COMMISSION DEPART. 13OCT14 CENTRE VILLE existant ou en cours de réalisation	115 LLS		LOGEMENTS EXISTANT	LOGEMENTS PROJET	AVANCEMENT
	Compte ETAT 2014				
FOYER LOGEMENT	35	35	35		
PINS BREGUIER	14	14	14		
RUE TRICOT DES PERES	2	2	2		
RUE MAURES	4	4	4		
RUE DES MAURES	4	4		4	Contentieux PC
PRIVE	2	2		2	
FARIGOULE	23				23 Travaux en cours
ST MADELEINE	13	13	13		
AV NEGREL	11	11	11		
BASTIDES	30	30	30		
	<b>138</b>	<b>115</b>	<b>111</b>	<b>27</b>	
Projets à moyen terme					
RUE TRICOT DES PERES	11				11 EPF/LFV études
AB 138 Max Dormoy	10				10 Com/LFV études
AB295 République	4				4 Com/LFV études
	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>163</b>	<b>115</b>	<b>111</b>	<b>52</b>	<b>0</b>

Le PLH 2011-2017 (Plan Local de l'Habitat) de la Communauté de Communes Sud Sainte Baume, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 12 Septembre 2011, fixe quant à lui un objectif annuel de production de logements de 36, dont 19 sociaux. Ce PLH est actuellement en cours de révision.

Par ailleurs en application de la Loi, le nombre de logements sociaux qui doivent être réalisés d'ici 2025, a été fixé par Mr le Préfet dans son courrier du 5 MAI 2014 (joint en annexe) à 475 logements – avec un objectif triennal 2014/2016 de 119.

Nb résidences principales 1erJAN13	2 360
25% des résidences principales	590
Nb de LS inventaire du 1erJAN13	115
Objectif de réalisation	475
Objectif triennal 2014/2016 – 25% du total	119



*Localisation des secteurs à enjeux*

## II.4 – DISPONIBILITE FONCIERE

La Commune ne possède aucune réserve foncière dans la zone urbaine ; une densification des zones NB n'est pas envisageable en raison de leur éloignement du centre urbain et principalement de l'absence du réseau collectif d'assainissement et de desserte en transports en commun.

Or, avec une densité d'ambiance péri-urbaine ou villageoise préconisée par le SCOT de 20 à 50 logements/ha, les 475 logements sociaux manquants représente une superficie minimale de 10ha.

Par ailleurs, la zone agricole représente 33% et la zone naturelle 43% du territoire communal.

Le PLU en cours d'élaboration, a fait l'objet de diverses réunions notamment des Personnes Publiques Associées, mais son élaboration ralentie pendant plusieurs années en attente de l'élaboration du PPRIF définitif approuvé le 14 avril 2014, fait l'objet de l'ensemble des études notamment environnementales, ce qui ne permettra vraisemblablement son approbation que dans le courant de l'année 2016.

Ce projet de PLU envisage huit emplacements réservés à la réalisation de logements sociaux dans le centre-ville ou en périphérie immédiate ; mais la faible taille des parcelles et les contraintes d'accès notamment, ne peut en aucune façon permettre de répondre aux besoins (40 à 80 logts maximum).

En parallèle, l'Etablissement Public Foncier Régional (EPF PACA) vient d'acquérir à l'amiable une maison de village (AB298) en Février 2015, dont le potentiel sera d'environ 11 logements locatifs sociaux, qui seront réalisés par le Logis Familial Varois en complément des 23 en cours de réalisation (LA FARIGOULE).

En sus, le projet de transformation d'un bâtiment communal – parcelle AB138 Av Max Dormoy - devrait permettre au maximum une dizaine de petits logements, et l'aménagement de la parcelle communale AB295 Rue République, permettrait 3 à 4 logements supplémentaires.

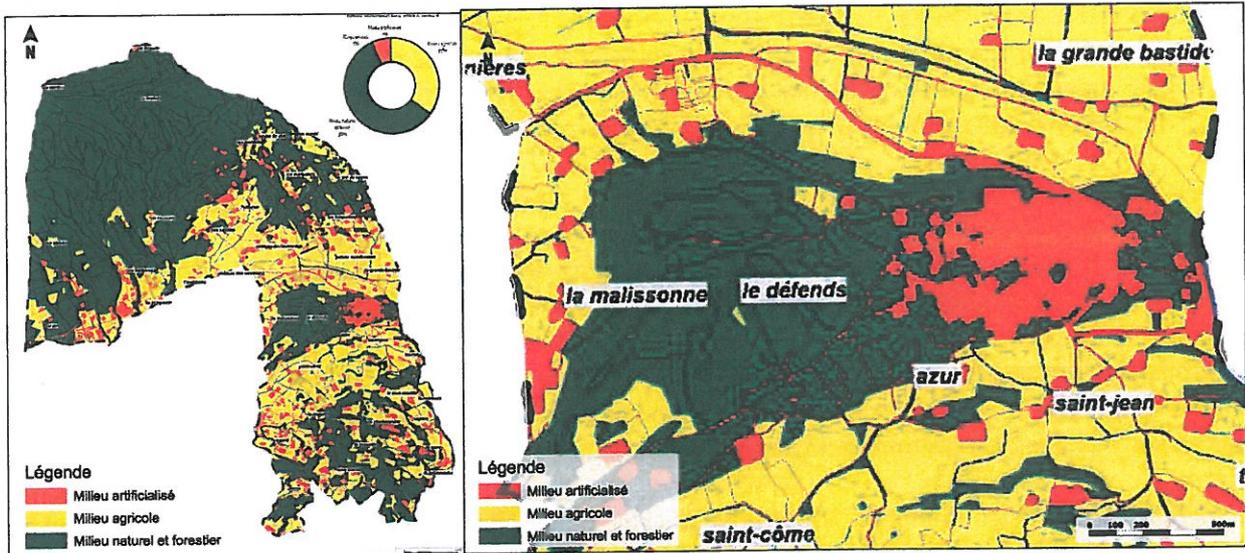
En complément, des études sont faites au niveau du PLU, de manière à permettre la réalisation de programmes immobiliers présentant une mixité sociale dans des zones en déprise agricole bénéficiant d'équipements à proximité et proches du centre-ville (SAINT JEAN, LE TOC Logements locatifs sociaux et Résidence Seniors) mais qui nécessite pour ces deux secteurs une autorisation en CDCEA ou CDPNAF pour déclassement de zone agricole, et peuvent être rendues urbanisables à plus long terme dans le cadre de l'élaboration du PLU ;

BILAN COMMISSION DEPART. 13OCT14		116 LLS		EXISTANT	PROJET	AVANCEMENT
CENTRE VILLE existant ou en cours de réalisation		Compte ÉTAT 2014				
FOYER LOGEMENT	36	100%	36	35		
PINS BREGUIER	14	100%	14	14		
RUE TRICOT DES PERES	2	100%	2	2		
RUE MAURES	4	100%	4	4		
RUE DES MAURES	4	100%	4	4		4 Contentieux PC
PRIVE	2	100%	2	2		
FARIGOULE	23	100%	13	13		23 Travaux en cours
ST MADELENE	11	100%	11	11		
AV NEGREL	11	100%	11	11		
BASTIDES	30	100%	30	30		
<b>projets à moyen terme</b>	<b>138</b>		<b>116</b>	<b>111</b>	<b>27</b>	
RUE TRICOT DES PERES	11	100%				11 EPF/LFV études
AB 138 Max Dormoy	10	100%				10 Com/LFV études
AB295 République	4	100%				4 Com/LFV études
<b>projets à plus long terme dans le cadre d'une modification du POS ou révision du PLU</b>	<b>25</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	
SAINT MARC	60	100%				60 possible modif POS
SAINT JEAN	60	50%				60 PLU
LE TOC Logt social	30	100%				30 PLU
LE TOC Ras. Senior	40	100%				40 PLU
LA BARBARIE	50	50%				60 PLU/ hypothétique
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>403</b>		<b>116</b>	<b>111</b>	<b>292</b>	

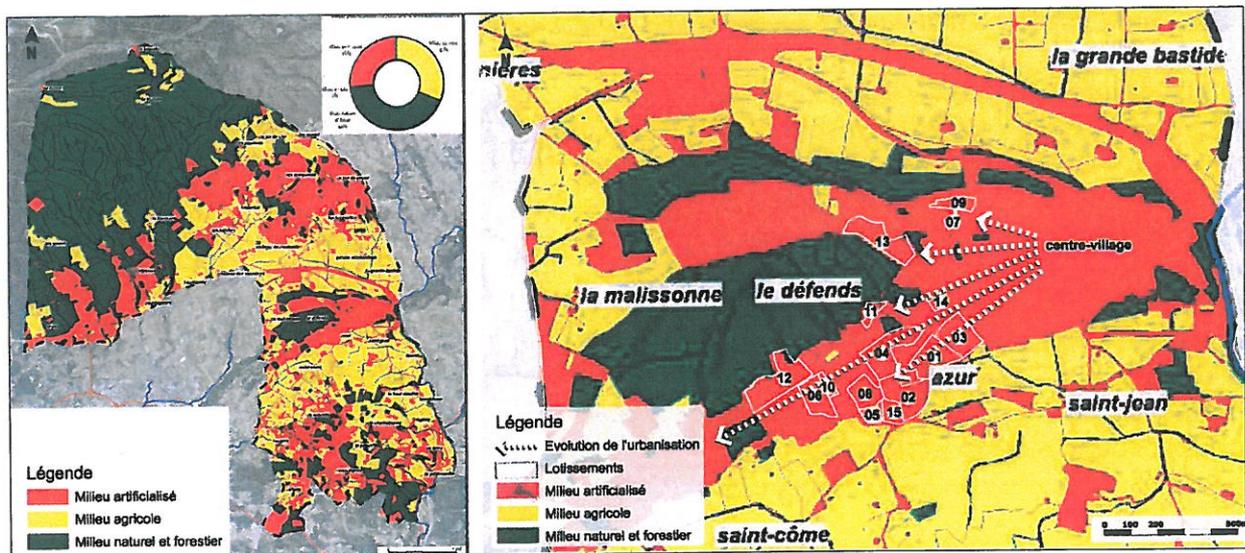
**OU** pour une densification du secteur de SAINT MARC sur des terrains situés au Sud des BASTIDES DE SAINT MARC, actuellement desservis par la voirie et le réseau d'assainissement public donc équipés et qui pourraient être intégrés dans la zone UB voisine.

Une modification du POS pourrait éventuellement être menée rapidement sur ce secteur actuellement classé en zone NB, mais nécessite toutefois une acquisition foncière importante.

Enfin une servitude au titre de l'article L123.1.5 est également envisagée sur des secteurs réduits de la zone UB et LES TROUS (AU) ; mais il s'agit d'une zone de maisons individuelles et le nombre potentiel sera donc faible et lié à la seule volonté des propriétaires d'aménager leur terrain.



Milieux artificialisés en 1972 (Source : Diagnostic agricole, Terre et Territoires)



Milieux artificialisés en 2012, sens d'évolution de l'urbanisation et localisation des principaux lotissements réalisés depuis la fin des années 1970 (Source : Diagnostic agricole, Terre et Territoires)

### III. LE PROJET DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU QUARTIER DU DEFENDS

#### III.1 - OPPORTUNITE D'OUVRIR LE SECTEUR D'ETUDE A L'URBANISATION

Depuis l'approbation du POS en 1990, la Cadière a connu un développement de l'urbanisation très récent qui a favorisé l'émergence de vastes zones résidentielles en zone NB. L'urbanisation s'est aussi développée au Sud-Ouest du Village par l'aménagement de plusieurs lotissements (des années 80 à 2000/2003). L'aménagement du secteur, situé entre 2 lotissements existants, s'inscrit donc dans la logique de développement du village.

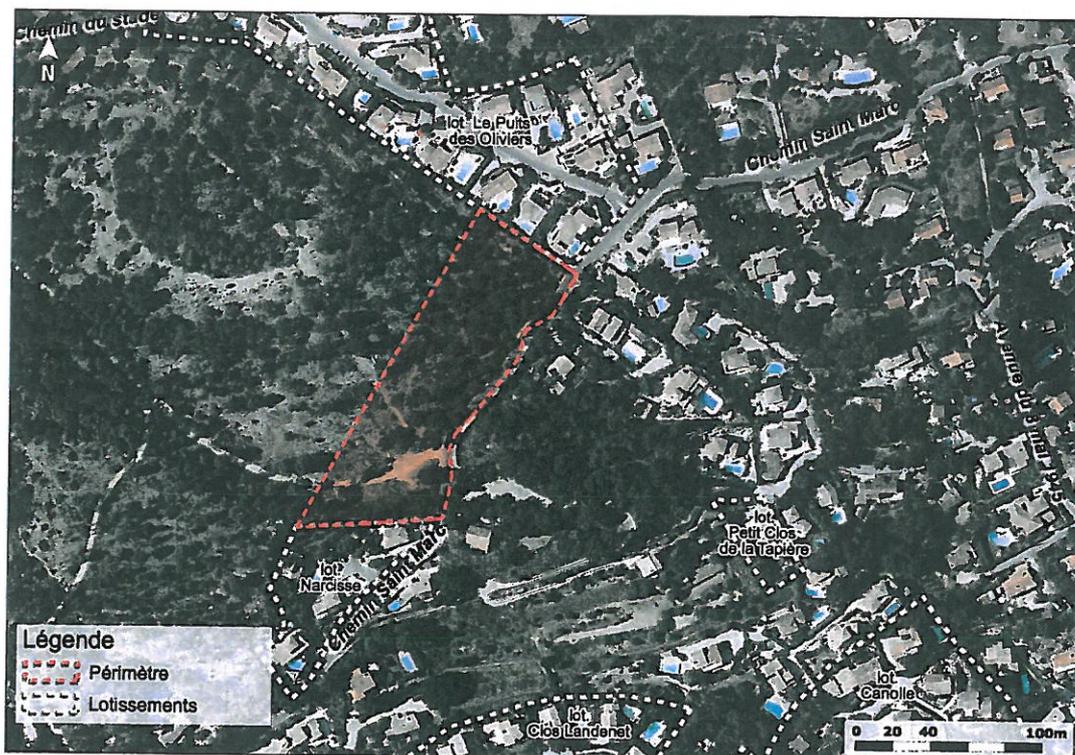
**L'urbanisation du secteur du Défends s'inscrit dans une dynamique d'urbanisation des quartiers situés au Sud-Ouest du Village, à proximité immédiate de ce dernier, en conformité avec la loi SRU. Ce secteur constitue aujourd'hui, la seule possibilité d'urbanisation entre la forêt du Défends (46ha90a79ca) au Nord, et la zone agricole au Sud**

#### III.2 - LOCALISATION DU PROJET

Aujourd'hui, ce projet répond partiellement aux objectifs attendus en permettant dans un délai relativement proche la réalisation d'une quarantaine de logements locatifs sociaux sur un terrain communal situé à environ 800m du village - soit 12 minutes à pied et 4 minutes en vélo.

Le secteur est délimité :

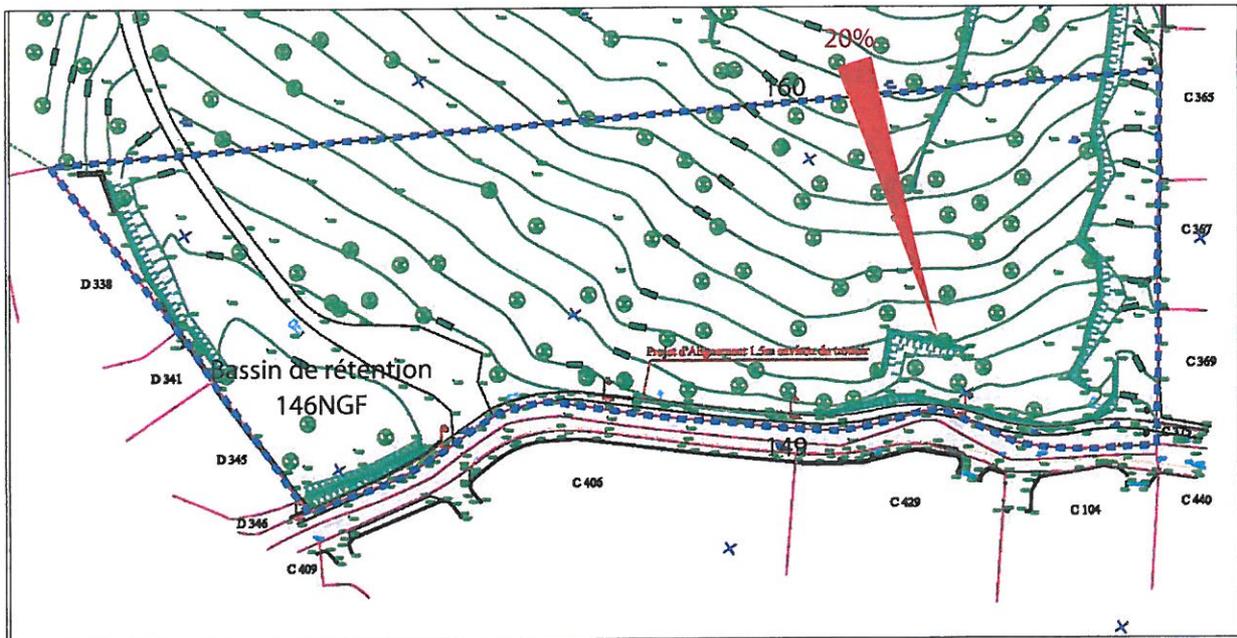
- Au Nord par le lotissement Le Puits des Oliviers créé en 2000, comportant 18 lots individuels
- A l'Est par le Chemin de Saint Marc reliant le secteur au centre du village et au-delà- du chemin de Saint Marc par des espaces urbanisés
- Au Sud par le lotissement Les Narcisses créé en 1998, comportant 4 lots
- A l'Ouest par la forêt communale du Défends impacté par un Espace Boisé Classé EBC



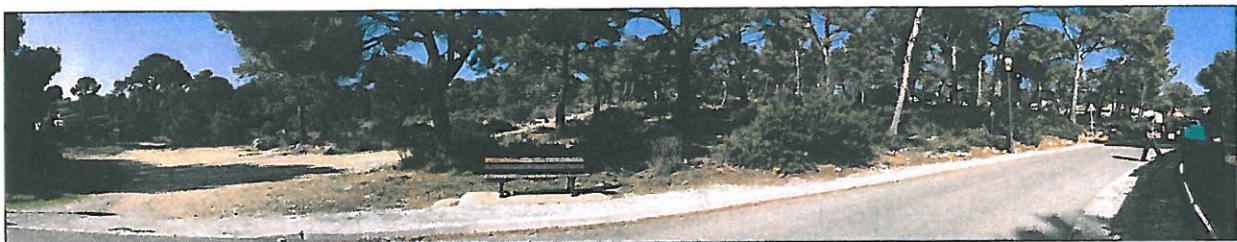
### III.3 - APTITUDES ET CONTRAINTES DU SITE

#### III.3.1. TOPOGRAPHIE

Le secteur urbanisable présente une pente orientée Nord-Ouest/Sud-Est d'environ 20%, avec une végétation de pin d'alep et de garrigues. Le terrain s'étage depuis le Chemin de Saint Marc de 149NGF à 160NGF; avec un point bas à 146NGF permettant la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public à mettre en place.



Relevé topographique Cabinet ARRAGON



Vue depuis le Chemin de Saint Marc

### III.3.2. ENVIRONNEMENT/PAYSAGE

#### 2a – Environnement

Le secteur de projet est une parcelle boisée de pins d'Alep avec un sous étage arbustif composé de chêne kermès, ciste, romarin ... et par endroit des affleurements rocheux calcaire.

Le secteur n'est pas inclus au sein du périmètre d'un site Natura 2000, ni au sein d'un autre périmètre de protection ou de gestion des espaces naturels (ZNIEFF, ZICO, arrêté de protection de biotope, réserve naturelle, etc).

Le secteur n'est pas identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA en tant que continuités écologiques à l'échelle régionale. De par son caractère boisé, le secteur joue néanmoins un rôle dans les continuités écologiques à l'échelle locale. Il se situe en effet dans l'espace « tampon » du réservoir de biodiversité local de la forêt communale. Les milieux naturels impactés (boisement de pins d'Alep avec sous-étage arbustif) sont bien représentés.

Le secteur ne présente pas de milieux humides (cours d'eau ou zones humides).

La principale sensibilité du site réside dans la présence d'une mosaïque de garrigues basses, de pelouses xérophiles et d'affleurement rocheux favorables à la présence d'espèces végétales et animales diversifiées. Ce type de milieu est cependant peu menacé en région PACA et aucune espèce végétale présentant un statut de protection ou de rareté n'a été observée lors des deux visites de terrain (30 Octobre 2014 et 7 Avril 2015). Plusieurs espèces présentant un statut de rareté « localisé » c'est-à-dire à zone géographique restreinte mais avec des populations potentiellement abondantes ont été observées. Il s'agit du Narcisse douteux (*Narcissus dubius*) et de trois *Ophrys* (*O. marmorata*, *O. arachnitiformis*, *O. aranifera*). L'enjeu de conservation régional du site est donc considéré comme « Moyen ».



Pelouses en mosaïques avec de la garrigue



Ophrys observés sur la zone du Défend



Narcisse douteux

## 2b. Paysage

Le projet se situe dans la sous unité paysagère du Défends, espace forestier localisé au sud ouest du vieux village perché de la Cadière.

La parcelle est boisée de pins d'Alep avec un sous étage arbustif composé de chêne kermès, pistachier, filaire, coronille, ciste, romarin ... avec par endroit des affleurements rocheux calcaire et une clairière sans couvert arboré.

Ces ambiances naturelles et intimistes contrastent avec l'environnement de parcelles construites le long du chemin de St Marc.

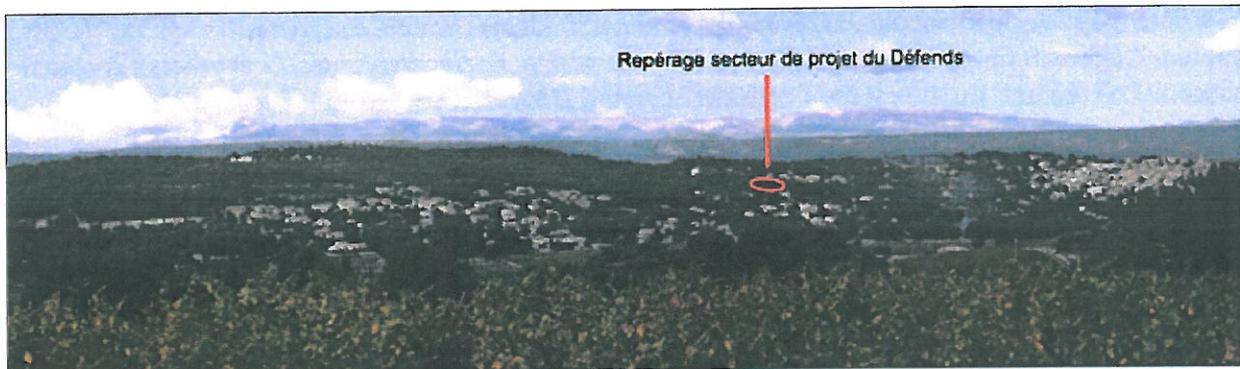


La forêt du Défends accueille au nord du projet des équipements sportifs communaux. Elle est traversée par un circuit VTT et un parcours santé. Ces aménagements ne sont pas concernés par le projet. L'accès à la forêt sera maintenu par les sentiers existants, incluant la réalisation d'un petit parking naturel de 3 à 4 emplacements en lisière de l'opération immobilière et de la forêt.

Le couvert arboré limite les perceptions depuis et vers le site.

Les perceptions de proximité concernent la séquence du chemin de St Marc au contact du projet et les constructions existantes en périphérie.

Les perceptions lointaines concernent le versant opposé au Défends, notamment le quartier des Costes.



### Perception depuis les Costes

La RD 266 (route de St Côme) ainsi que la chapelle St Côme et St Damien inscrite MH n'offrent pas de perception du projet.

Le vieux village perché n'est pas en co-visibilité du projet.

Le site n'est pas perçu depuis le village, ni de l'A50

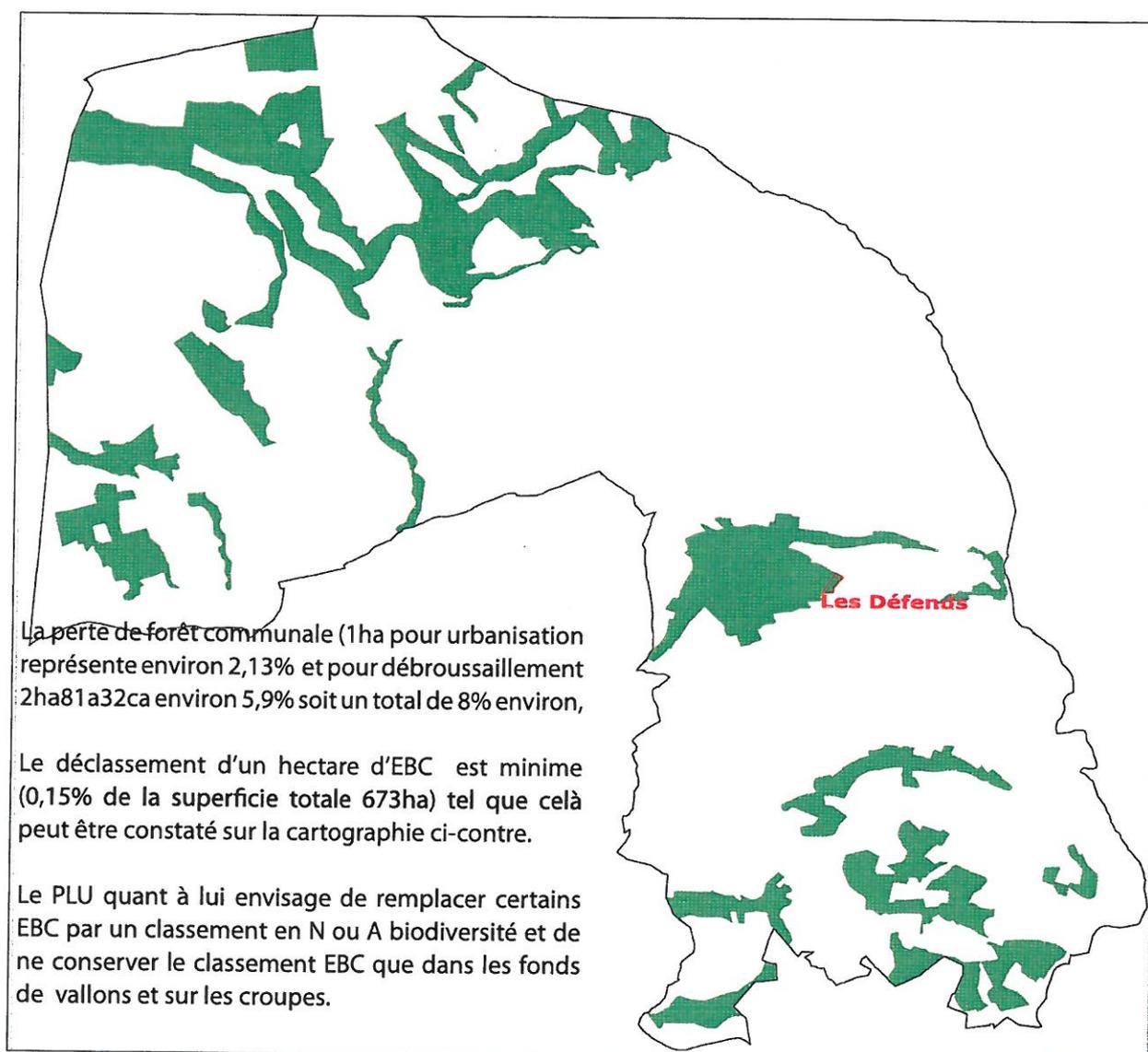
L'impact est donc essentiellement lié à la mutation paysagère de cette parcelle naturelle ouverte à l'urbanisation sous forme de 4 petits bâtiments collectifs R+1 accueillant 40 logements sociaux.

En termes de mesures préventives, les pins existants non touchés par le projet (bâti, voirie, réseaux) seront maintenus et protégés durant le chantier (mise en défends par piquets bois et «rubalise»). Au démarrage des travaux, l'horizon superficiel du sol sera décapé sur 20 cm et stocké sur place, en vue d'un renappage des espaces verts avant plantation.

Les mesures d'accompagnement concernent les espaces verts aménagés autour des constructions, afin d'assurer une transition entre espace naturel et jardiné.

Sont ainsi proposés :

- des interfaces de pinède avec le lotissement LE PUIITS DES OLIVIERS et le Lotissement LES NARCISSSES autour des chemins d'accès à la forêt du Défends et le long du chemin de St Marc avec des replantations d'arbres constitueront des écrans visuels
- des espaces verts d'inspiration naturelle autour des bâtiments et des stationnements ; Les alignements le long des voies et stationnements pourraient être en érable de Montpellier, essence méditerranéenne, à connotation naturelle ou agreste, avec de belles couleurs automnales. Les plantations arbustives aux abords du bâti et des cheminements piétons s'inspireront des essences locales afin de créer une «garrigue jardinée» (cistes en mélange, romarin, phlomis, buplèvre, filaire et pistachier ...)
- le bassin d'orage sera accessible par une pente douce au nord. Il sera ceinturé d'une bande boisée avec des essences locales (arbousier, alaterne, pistachier, vioerne tin, filaire ...) afin de créer un accompagnement végétal en transition avec l'habitat existant limitrophe à l'ouest et le chemin de desserte de la forêt du Défends à l'est.



Le secteur devra faire l'objet d'une distraction du régime forestier Défends. Toutefois, un accord pourrait être trouvé avec l'ONF pour maintenir la superficie de la forêt communale avec l'acquisition probable par la Commune d'une parcelle proche. Des négociations sont actuellement en cours avec le propriétaire



### III.3.3 – EQUIPEMENT PETITE ENFANCE et SCOLAIRE

#### EQUIPEMENT PETITE ENFANCE

L'Association «Un, Deux, Trois, SOLEIL» située sur la Commune du Castellet, Quartier du Plan, accueille les enfants de La Cadière.

La capacité de la crèche est de 37 places par la PMI avec un taux de remplissage en 2012 de 71,40%, en 2013 de 92,89% et en 2014 de 89,80%.

En 2013/2014 : 47 enfants de La Cadière (49%) et 49 enfants du Castellet

En 2015 : 29 enfants de La Cadière (51%) et 28 du Castellet

La différence entre 2013/2014 et 2014/2015 s'équilibrera à la rentrée de septembre 2015 avec l'accueil de nouvelles familles pour l'année scolaire 2015/2016

#### EQUIPEMENT SCOLAIRE

Il existe sur la Commune un seul groupe scolaire comprenant une maternelle et une élémentaire, dont la capacité s'avère suffisante pour permettre d'absorber les élèves supplémentaires induits par les programmes envisagés.

Ecole maternelle : 4 classes (2 classes ont déjà été fermées l'une en 2010 et l'autre en 2011)

Ecole élémentaire : 8 classes (2 classes ont été fermées l'une en 2012, l'autre en 2014)

Compte tenu du vieillissement actuel de la population, les équipements scolaires maternelles et primaires qui constatent depuis plusieurs années des fermetures de classe, sont suffisants et permettront d'absorber sans aucun problème le projet de logements du Défends.

Il en est de même pour le collège situé sur la Commune voisine du Castellet qui fait apparaître un effectif nettement inférieur à sa capacité maximale (600) pour un effectif réel de 436 sur l'année 2014/2015. La diminution constatée avec l'année scolaire précédente – 41 élèves – permettra également d'absorber les 52 élèves du CM2 qui devraient partir au Collège pour l'année 2015/2016.

TABLEAU DES EFFECTIFS SCOLAIRES

ANNEES	MATERNELLE	ELEMENTAIRE
2012/2013	99	210
2013/2014	101	190
2014/2015	109	196
2015/2016 Prévision	105	175

Pour l'année 2015/2016 – 52 élèves du CM2 partent au Collège

COLLEGE DU VIGNERET – LE CASTELLET

Effectif total 2014/2015	TOTAL	RESIDENTS LA CADIERE
6ème	92	39
5ème	117	49
4ème	114	53
3ème	113	52
TOTAL 2014/2015	436	
Capacité maximale	600	
Effectif 2013/2014	477	210
Effectif 2012/2013	475	260

En fonction de la typologie prévisionnelle prise en compte pour l'étude, l'impact de la nouvelle population induite par l'opération des DEFENDS sur les équipements scolaires sera très réduit aussi bien

sur l'école maternelle (3 enfants supplémentaires),  
que sur l'école élémentaire (6 enfants) où le collège (7 enfants).

### III.3.5. RISQUE FEUX DE FORET

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Incendie et de Forêt – PPRIF – prescrit sur la Commune de La Cadière par arrêté préfectoral du 13 Octobre 2003, a été approuvé par arrêté préfectoral du 14 Avril 2014.

Il définit deux types de zones et dispose :

- Zones rouge (R) correspondant à un niveau d'aléa moyen à très élevé ne présentant pas d'enjeux particuliers, mais aussi zones non directement exposées aux risques où certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver celui-ci ou en créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions et les contraintes de lutte y sont également importantes. En règle générale, ces zones sont inconstructibles
- Zones à enjeux (Enx) correspondant à un niveau d'aléa faible à très élevé. Ces zones font l'objet d'une différenciation en fonction de l'intensité de l'aléa et l'amélioration de la défendabilité envisageable ou non pour ces zones. Cette différenciation se fait sous réserve du respect des prescriptions d'urbanisme, de construction et de gestion définies dans le règlement.

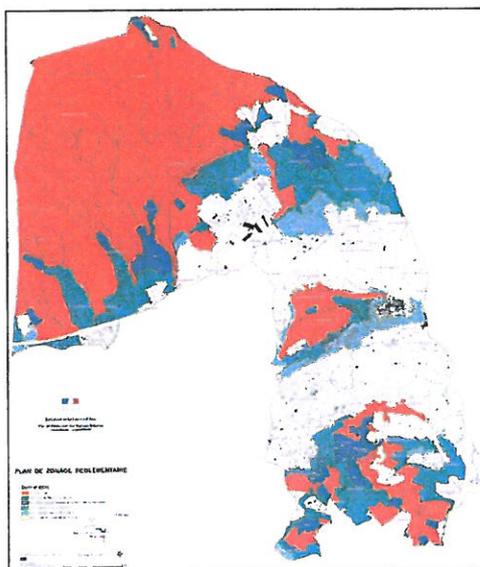
Au sein de ces zones, on distingue 4 zonages en fonction du niveau du risque :

- Niveau 1 - Zonage En1, risque fort à très fort : toute extension de l'urbanisation existante est proscrite en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et qui sont non défendables
- Niveau 2 – Zonage En1 indicé (En1a, En1b...) risque fort à très fort en attente d'équipements : ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties pour lesquelles la constructibilité future est proscrite en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et d'une défendabilité actuelle insuffisante mais à priori améliorable. Il est affiché la présence des constructions existantes et la possibilité pour les propriétaires de reconstruire après sinistre sous certaines conditions.
- Niveau 3 – Zonage En2, risque modéré à fort : ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions. Certaines formes d'occupation du sol sont néanmoins proscrites en raison du niveau de danger (certains ERP, ICPE, campings...)
- Niveau 4 – Zonage En3, risque faible à modéré : ce zonage est appliqué à des zones bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions.

Zones non concernées par le risque (NCR) zones dans lesquelles le risque est très faible à faible, et pour lesquelles le simple respect des règles existantes est suffisant pour assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Dans ces zones toutes les utilisations et occupations du sol sont admises sans conditions ni prescriptions particulières, dans la seule et stricte limite du respect des règlementations existantes.

**Le projet du DEFEND est situé en zone En2 – niveau 3 – risque modéré à fort. Sa réalisation est donc tout à fait possible dans le respect des prescriptions du PPRIF.**

**Le SDIS a d'ailleurs validé le principe de plan de masse du projet sans imposer la création de pistes à l'intérieur de la bande débroussaillée de 100m, considérant que les accès par le plan de masse proposé répondait aux exigences de défense incendie.**



Les dispositions relatives aux opérations d'urbanisme d'ensemble concernent les accès et la voirie, la desserte en eau, le débroussaillage. Ces éléments sont synthétisés ci-après :

**Accès/Voirie** : création d'une voie périphérique située derrière la première rangée de constructions en interface bâti/boisé, de sorte que la première rangée de constructions se situe entre la voie et la forêt. Les constructions en interface bâti/boisé devront être implantées à moins de 30 mètres de ladite voie. Largeur minimale de 6m bandes de stationnement exclues. Raccordement de la voirie sur les voies périphériques existantes.

Les bandes débroussaillées seront accessibles depuis la voie périphérique par des voies non clôturées d'au moins 4 mètres de large espacées de 100 mètres au plus les unes des autres.

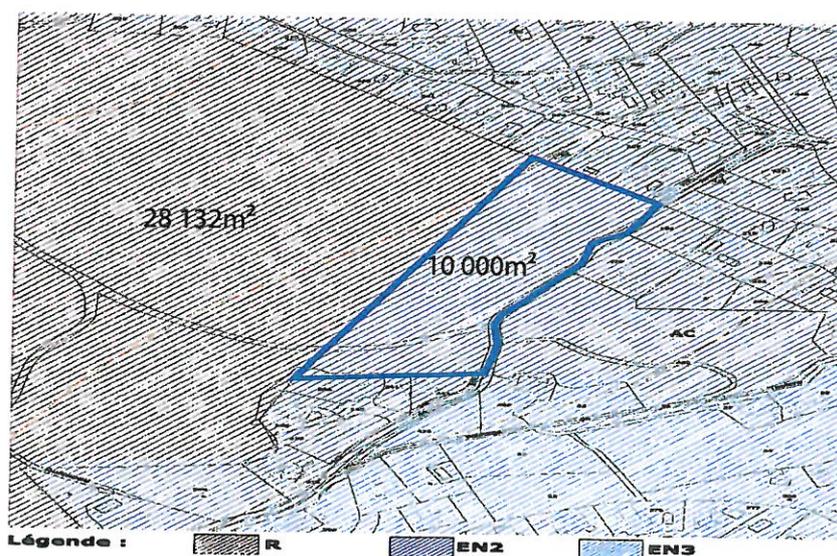
**Desserte en eau** : l'ensemble de l'opération d'urbanisme, y compris la voie de desserte périphérique, sera équipé de points d'eau (60m<sup>3</sup> sous une pression de 1bar) minimum. Utilisation simultanée de 2 engins nécessitant en tout point, sur deux points d'eau consécutifs, un débit cumulé de 120m<sup>3</sup>/h

**Débroussaillage** : extrait du Titre 5 - Article 5.4. La totalité de l'unité foncière de l'opération concernée devra être débroussaillée et maintenue en état débroussaillé.

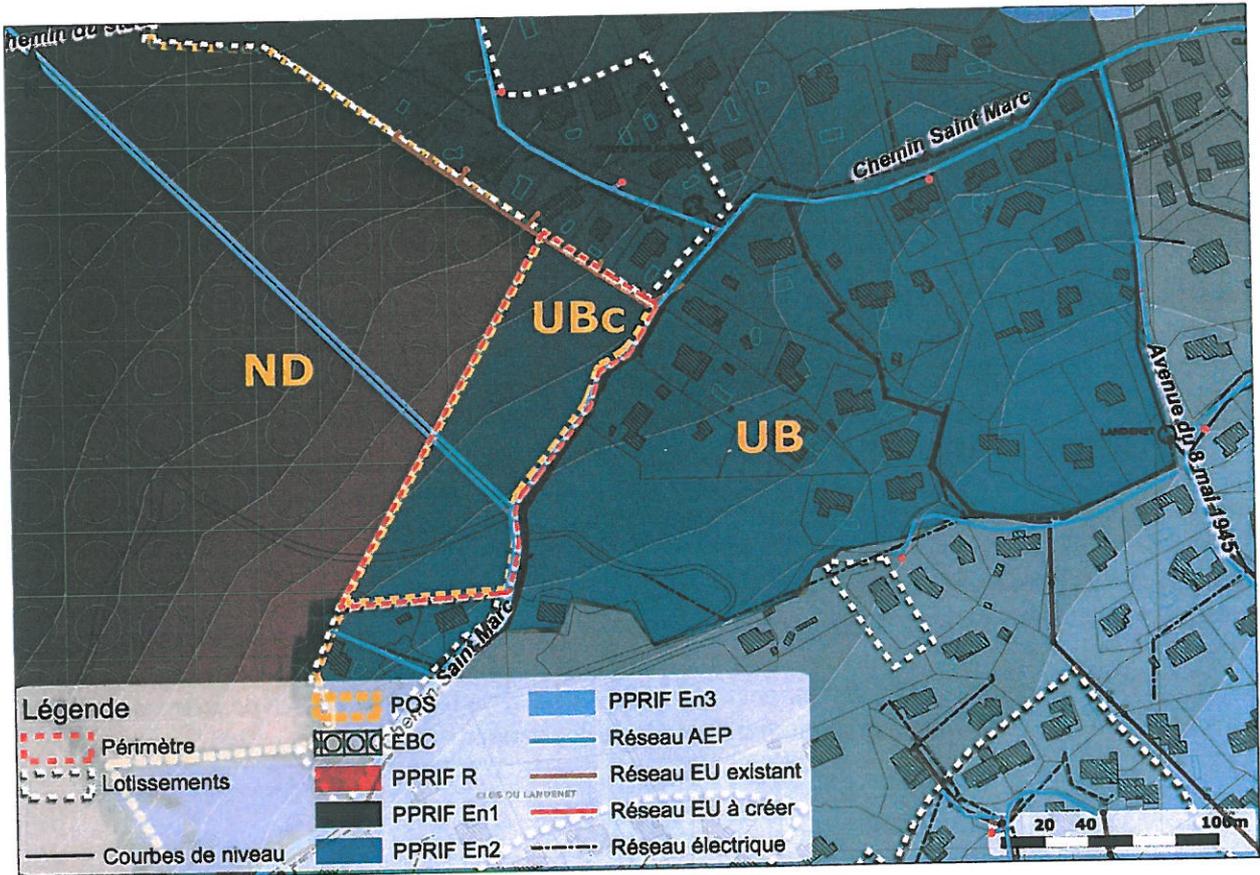
Une bande de terrain non bâtie, isolant les constructions des bois et forêts d'une largeur de 100m en zone EN2, devra être maintenue en état débroussaillée. Cette obligation incombe aux propriétaires des unités foncières qui composent l'opération nouvelle. Cette bande de terrain est incluse dans le périmètre de l'opération. (10 000m<sup>2</sup> + 28 132m<sup>2</sup>)

En application des dispositions visées à l'article L131-18 du Code Forestier, pour toute opération nouvelle d'aménagement mentionnée au titre 1er du livre III et au chapitre 2 du titre IV du livre IV du Code de l'Urbanisme, la bande de terrain sus-visée à l'alinéa précédent est incluse dans le périmètre de l'opération.

**Ce débroussaillage sera réalisé par la Commune avant la mise à disposition du foncier au Bailleur social ayant en charge l'opération de construction. L'entretien du débroussaillage sera à la charge du Bailleur social sur la partie faisant l'objet des constructions (1ha) ; la zone des 100m sera maintenue en l'état débroussaillé par la commune dans le cadre d'une convention avec l'ONF ; et la mise en place d'un poteau incendie sur le chemin de Saint Marc, sera à la charge de la Commune. Ce débroussaillage permettra par ailleurs d'assurer une meilleure protection des constructions voisines existantes.**



### III.3.9. SYNTHESE DES APTITUDES ET CONTRAINTES DU SITE



### III.4. LE PROJET RETENU

A partir des contraintes du site, principalement des obligations issues du PPRIF, de la topographie et de l'orientation du terrain, plusieurs simulations d'aménagement ont été envisagées, mais après avoir recueilli l'avis du SDIS, le parti d'aménagement a été retenu.

Le foncier est constitué d'un rectangle orienté Nord Est/Sud Ouest de 180m de longueur moyenne sur 55m de large et présente une pente moyenne Nord Ouest/Sud Est de 20% et Nord/Sud de 14% environ.

A l'Ouest, la forêt communale classée en zone ND avec EBC fera l'objet d'un débroussaillage sur une bande de 100m tel que le préconise le PPRIF, partie qui sera intégrée à l'opération d'aménagement, et des pistes seront réalisées pour permettre l'accès dans la forêt à partir du projet. La forêt restera accessible au public.

Le terrain étant boisé, il fera également l'objet d'un débroussaillage par la Commune sur la totalité de son périmètre, mais quelques arbres seront dans la mesure du possible conservés pour assurer une continuité avec la forêt existante. L'ambiance végétale devra permettre de recréer une interface de pinède à l'Est et à l'Ouest autour des chemins d'accès de la forêt du Défends et le long du Chemin de Saint Marc avec des replantations de pin d'alep.

L'organisation du plan de masse se fera donc en partie centrale du terrain. Une voie de desserte de 6m de chaussée, comportant en sus des stationnements bi-latéraux, est réalisée en parallèle du Chemin de Saint Marc. Elle prend naissance à l'angle EST et assure un bouclage en partie centrale de l'opération pour ressortir sur le Chemin de Saint Marc à l'angle Sud de l'opération.

Cette voie dessert des petits bâtiments élevés en R+1, qui seront dans la mesure du possible organisés en fonction de la topographie du site, de manière à ce que chaque niveau de logement soit desservi directement à partir des espaces extérieurs, afin de minimiser les espaces de circulation intérieurs.

Les stationnements seront plantés d'arbres de haute tige avec des essences méditerranéennes à connotation naturelle ou agreste, avec de belles couleurs automnales (érable de Montpellier). Ces stationnements sont réalisés à proximité des bâtiments facilitant l'accès aux logements par des cheminements piétonniers qui seront traités de manière plutôt naturelle pour minimiser l'imperméabilisation, mais permettant toutefois l'accès des personnes à mobilité réduite.

Des plantations arbustives aux abords du bâti s'inspireront des essences locales afin de créer une « garrigue jardinée » (cistes en mélange, romarin, phlomis, buplèvre, filaire et pistachier).

Le bassin d'orage situé à l'angle Sud de l'opération, sera ceinturé d'une bande boisée avec des essences locales (arbousier, alaterne, pistachier, viorne tin, filaire...) afin de créer un accompagnement végétal en transition avec l'habitat existant limitrophe à l'Ouest et le chemin de desserte de la forêt du Défends à l'Est.

Les demandes constatées et répertoriées par le Centre Communal d'Action Sociale CCAS sur la commune de 2012 à ce jour, représentent 259 logements répartis :

- De la part des Cadièrens 86 (33%)
- De la part de personnes extérieures 173 (67%)

**Le programme aujourd'hui envisagé d'une quarantaine de logements répond pour moitié aux demandes des cadièrens et vient se rajouter aux projets en cours d'études ou de réalisation dans le centre ville, soit un total de 88 logements dans un délai rapproché pour s'inscrire dans l'objectif triennal 2016/2017 de 119 Logements Locatifs Sociaux.**

La typologie sera définie précisément avec le bailleur social lors de l'élaboration du projet. Toutefois, le programme envisagé ne propose pas de logement de type studio ou T1 réservé à des personnes seules, et qui pourraient être réalisés en centre-ville dans les programmes en cours.

TYPE	DEMANDE CADIÉRENS	%	HORS CADIÈRE	%	PROJET	%
Type 1	4	5%	9	5%		
Type 2	28	33%	57	33%	13	33%
Type 3	35	40%	64	37%	16	40%
Type 4	14	16%	36	21%	9	22%
Type 5	5	6%	7	4%	2	5%
TOTAL	86		173		40	

La surface de plancher envisagée est calculée sur la base de 70m<sup>2</sup> par logement, soit 2 800m<sup>2</sup> soit un COS d'environ 0,30 correspondant au COS de la zone UBb (LES BASTIDES DE ST MARC).



*Simulation du programme envisagé*

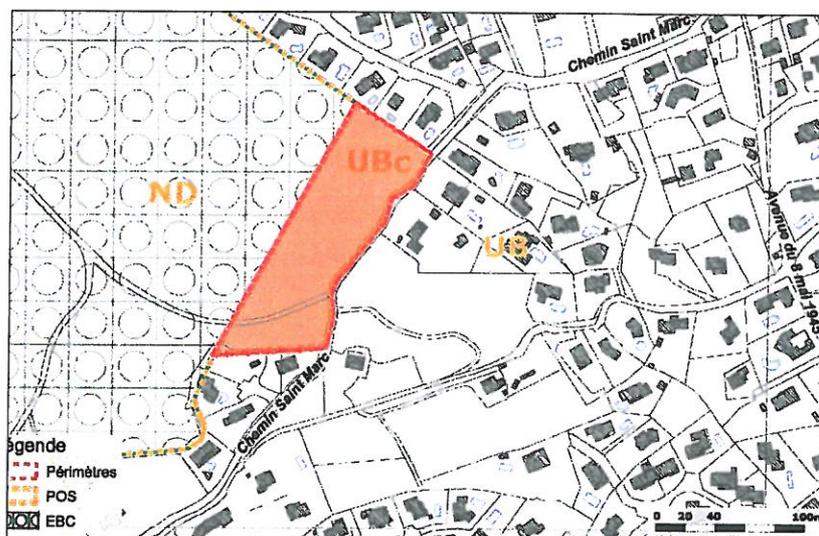
## IV - DISPOSITIONS POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS

Le POS a classé cette parcelle communale en zone naturelle ND avec un Espace Boisé Classé EBC. Le règlement de la zone ND interdit toute construction tel que le projet envisagé. Il y a donc lieu de définir de nouvelles règles pour assurer la constructibilité du site tout en prenant en compte l'environnement direct.



LE POS EN VIGUEUR

S'agissant d'un terrain situé entre deux lotissements classés en zone UB bénéficiant à proximité des réseaux, la proposition est aujourd'hui faite d'intégrer cette surface dans la zone UB voisine en créant un sous-secteur UBc réservé à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le secteur des Défends.



LE PROJET DE POS

- Comme on peut le constater sur le tableau ci-contre, la réduction de 1ha de la zone naturelle au profit de la zone urbaine, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux, a une incidence très minime.
- Il en est de même pour la définition des Espaces Boisés Classés

ZONE URBAINE U	POS APPROUVE		PROPOSITION MODIF POS	
	ha	%	ha	%
ZONE NA	37,06	0,99%	37,06	0,99%
ZONE NB	792,39	21,18%	792,39	21,18%
ZONE NC	1 239,44	33,12%	1 239,44	33,12%
<b>ZONE ND</b>	<b>1 597,41</b>	<b>42,69%</b>	<b>1 596,41</b>	<b>42,67%</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>3 741,73</b>		<b>3 741,73</b>	
<b>TOTAL EBC</b>	<b>673,00</b>	<b>17,99%</b>	<b>672,00</b>	<b>17,96%</b>

#### Article UB 4. – DESSERTES PAR LES RESEAUX

##### 1. Eau

###### 1/ Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions du règlement du Service des Eaux.

###### 2/ Assainissement :

###### 2.1. Eaux usées :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou abritant des activités, doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement pour l'évacuation des eaux résiduaires, usées et vannes.

b) En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public et seulement dans ce cas, pourront être autorisées les constructions individuelles à usage d'habitation dotée d'un système d'assainissement individuel.

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur les dispositifs de traitement : des fosses septiques ou appareils équivalents conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

c) L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et ruisseaux est interdite.

###### 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toute construction, collectées par des gouttières ou chéneaux seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

###### 3/ Réseaux divers :

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

#### Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale (y compris à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupement d'habitation) à :

- 800 m<sup>2</sup> s'il est raccordé au réseau public d'assainissement
- 1200 m<sup>2</sup> s'il n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement
- dans le secteur UBa, la superficie minimum est portée à 1500 m<sup>2</sup>.

Le nombre de logements d'habitation est limité à un par tranche de respectivement 800 m<sup>2</sup> et 1200 m<sup>2</sup> et, pour le secteur UBa, de 1500 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de collectifs, le seuil est de 500 m<sup>2</sup> par logement. Les collectifs ne sont autorisés que s'ils sont raccordés au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs UBb et UBc, il n'est pas demandé de superficie minimale

#### Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 – Sauf marges spéciales portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.
- 10 m par rapport à l'axe des départementales à l'intérieur de l'agglomération.
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes à modifier ou à créer.

Dans les secteurs UBb et UBc, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'emprise des voies de desserte interne.

2 – Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu avec raccordement à celui-ci par des pans coupés à 45° ou des arrondis équivalents.

3 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble nouvelles, un recul différent peut être admis vis-à-vis de leurs voies internes pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou respecter la végétation existante.

Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet

#### Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à 4 mètres.

$$D \geq 4 \text{ mètres}$$

2 – Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

La construction à la limite parcellaire lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

3 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble nouvelles, un recul différent peut être admis pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou respecter la végétation existante.

Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.

Cette disposition ne s'applique pas vis-à-vis des limites séparatives ceinturant l'opération.

#### Article UB 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Le recul des constructions entre elles ne peut être inférieur à 4 mètres dans le cas de groupement d'habitations et de collectifs.

#### Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

La surface de la piscine n'intervient pas dans la mesure de l'emprise ; ni la surface des bassins de rétention des eaux pluviales, des abris vélo, des aires de jeux collectives et des locaux pour déchets ménagers, parkings et voies non incluses.

## Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Conditions de mesure

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit.

### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres. Cette hauteur est ramenée à 4 m dans le secteur UBa.

## Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

### 2 - Dispositions particulières :

#### 2.1. Couvertures :

##### a) Pentés :

Les couvertures doivent être à deux pentes minimum ainsi que dans le secteur UBa.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions sans pouvoir excéder 35%.

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures terrasses discontinues prises à l'intérieur des couvertures en tuile. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à la pente d'origine.

##### b) Tuiles :

Les couvertures doivent être exécutées de préférence en tuiles rondes ou « canal » vieillies ou vieilles. Tout autre élément de couverture est interdit, à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire.

##### c) Débord aval de la couverture :

Ils doivent être constitués, soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou deux rangs. Seule, la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.

##### d) Les souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

#### 2.2. Façades :

##### a) Revêtement :

Les murs en moellons grossiers, apparents à condition que cela soit conforme aux constructions traditionnelles de l'agglomération.

Les escaliers extérieurs devront être traités en maçonnerie.

Les cheminées, éléments fonctionnels et décoratifs, loggias, balcons seront simples et de caractère traditionnel local.

### 2.3. Clôtures :

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » et les portiques d'entrée sont interdits.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées par des haies vives ou par des murs bahuts de 50 cm, maximum, doublés de haies vives d'au plus 1,50 m de hauteur, avec ou sans grillage.

Toutefois ces dispositions ne sont pas applicables aux murs de soutènement nécessaires au maintien de la stabilité des sols sous réserve de son intégration dans le site.

### 2.4. Aménagements extérieurs :

Toute installation de citerne de combustible sera enterrée ou masquée par des haies vives.

### 2.5. Implantation

Dans les secteurs UBb et UBc,

On choisira l'implantation des bâtiments à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme afin que les constructions soient « absorbées » par le site.

Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

Le faitage devra suivre les courbes de niveau afin de respecter la morphologie du terrain.

## Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sous forme de surlargeur. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est à titre indicatif de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce, une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les restaurants, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et de terrasse aménagée pour la prise des repas.
- Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4, 5) du code de l'urbanisme.

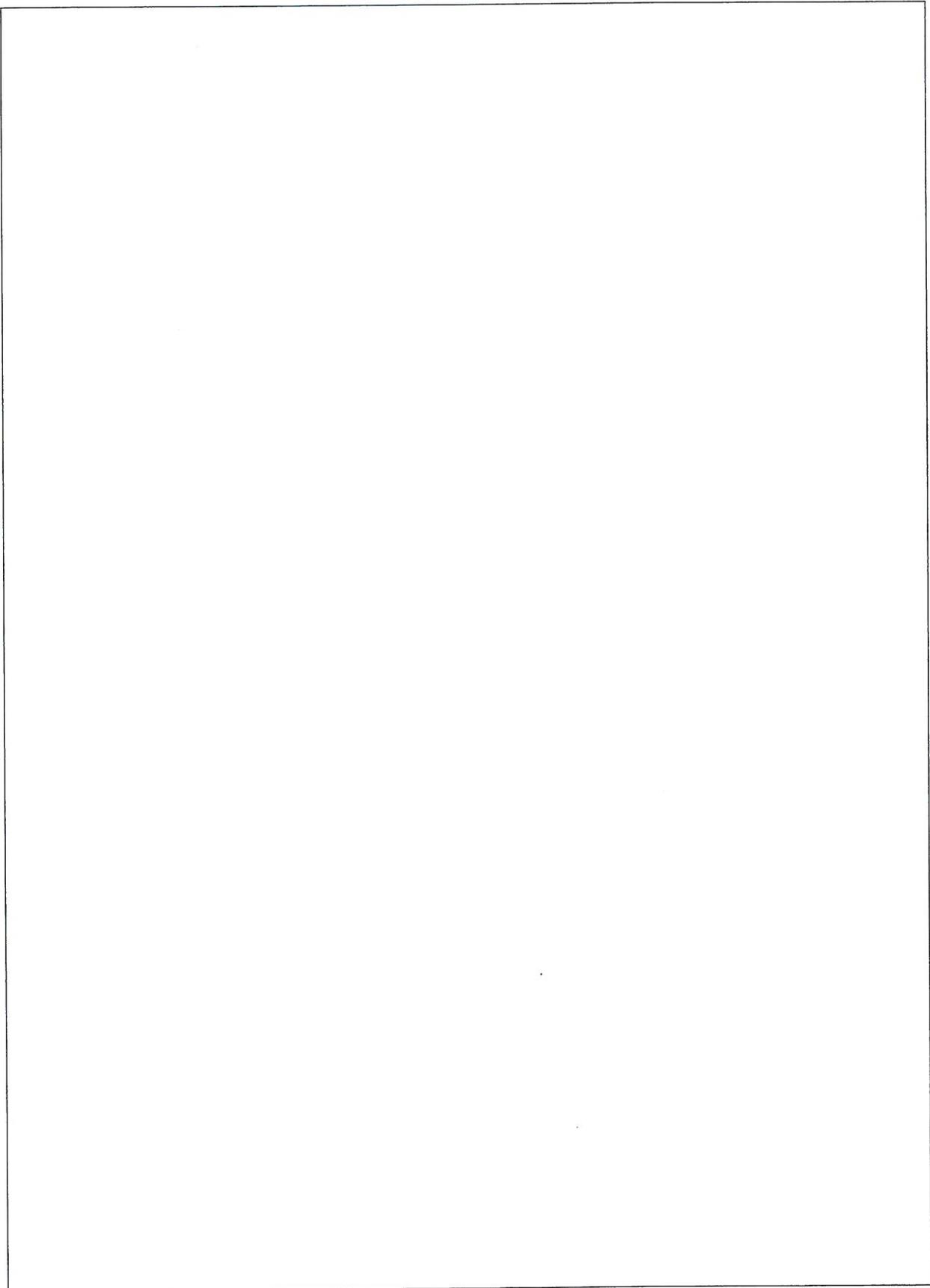
Dans le secteur UBb, il sera demandé la réalisation de :

- 2 places par logement,
- 1 place visiteur par logement,

Dans le secteur UBc, il sera demandé la réalisation de

- 1 place par logement
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements

Les bâtiments neufs groupant au moins 2 logements devront prévoir une aire de stationnement pour les vélos. L'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>



#### -Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Dans le zone UB, à l'exception des secteurs UBb et UBc:

- Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 30% de la surface des terrains devront être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
- De plus, il est demandé 2 arbres de haute tige par logement.

Dans le secteur UBb :

- Les espaces non construits doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places

Dans le secteur UBc

- 20% de la surface des terrains devront être traités en espaces non imperméabilisés et plantés. Les plantations arbustives autour des bâtis s'inspireront des essences locales afin de créer une « garrigue jardinée » (cistes en mélange, romarin, phlomis, buplèvre, filaire et pistachier)
- Le bassin de rétention sera ceinturé d'une bande boisée avec des essences locales (arbousier, alaterne, pistachier, viorne tin, filaire...)
- il est demandé 1 arbre de haute tige par logement
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL**

#### Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1 – Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.
- 2 – Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20 dans le secteur UBa.
- 3 – Dans les secteurs UBb et UBc, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.
- 4 – Lorsque les constructions ne sont pas raccordées au réseau public d'assainissement, il est fixé à 0,10 et la Surface de plancher des constructions est limitée à 250 m<sup>2</sup> par terrain d'assiette de construction.
- 5 – La Surface de plancher de l'extension des bâtiments existants sur des terrains dont la superficie est inférieure au seuil de l'article 5 est en outre limitée à 30% de la Surface de plancher du bâtiment existant.
- 6 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements publics de superstructure.

#### Article UB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant



## V- COUT PREVISIONNEL DE REALISATION DU PROGRAMME

### A LA CHARGE DE LA COMMUNE :

• Mise à disposition du foncier	1 200 000€	
• (estimation faite à partir de l'estimation des Domaines pour la réalisation des Bastides de St Marc)		
• Honoraires Plan topographique	3 600€	
• Honoraires d'études	24 320€	
		<b>1 227 920€</b>
• <b>MESURES DE VIABILITE DU SITE</b>		
• 1. Débroussaillage 1ha	1 300€	
• 2. Débroussaillage bande des 100m - 28 262m <sup>2</sup>	3 660€	
• 3. Réseau ERDF	23 500 €	
• 4. Réseau EU réalisé par SIVU	PM	
• 5. Défense Incendie sur chemin St Marc (estim)	4 000€	
• 6. Réseau Télécom	PM	
		<b>32 460€</b>
• <b>MESURES REDUCTRICES</b>		
• 1. Réseau Eaux Pluviales externe à l'opération (provisoire)	220 000€	<b>220 000€</b>
• <b>MESURES COMPENSATOIRES</b>		
• 1. Acquisition parcelle forestière	8 000 €	<b>8 000€</b>
• 2. Prise en compte du règlement POS	PM	
• <b>COUT TOTAL POUR LA COMMUNE</b>	<b>1 488 380€</b>	<b>1 488 380€</b>

### A LA CHARGE DU BAILLEUR SOCIAL ENVIRON 4 millions d'euros incluant

- Construction /VRD internes /Paysager
- Bassin de Rétention
- Honoraires divers
- Pour une Surface de plancher prévisionnelle de 2 800m<sup>2</sup>
- et une Surface habitable prévisionnelle de 2 400m<sup>2</sup>

## VI - CALENDRIER PREVISIONNEL SOUHAITE

Pour permettre la réalisation du programme sur 2016/2017, compte tenu des différentes procédures à mettre en oeuvre, il est nécessaire que les phases soient réduites au mieux de la manière suivante :

- **Arrêté Déclaration Projet : Février 2015**
- Délibération du CM - Distraction de la forêt communale : **CM 14AVRIL2015**
- **Envoi dossier aux PPA - DEBUT MAI 2015**
- Examen conjoint PPA – FIN MAI 2015
- Passage en CDCEA/CDPNAF : 13 MAI 2015
- Concertation publique – 17JUN 2015
- Avis AE sur défrichement et Etude Environnementale : FIN JUIN 15
- Avis SEMA/MISE sur déclaration Loi sur l'Eau : FIN JUIN 15
- Enquête publique : JUILLET 2015
- Rapport CE : AOÛT2015
- **Délibération approbation DP : Mise en compatibilité POS : SEPTEMBRE 2015**
- Elaboration du Permis de construire : Septembre à Novembre 2015
- Dépôt PC : ½ décembre 2015
- Obtention PC : ½ Mars 2016
- Fin recours : Mai 2016
- Démarrage travaux : Juillet 2016
- Livraison logements : Septembre 2017

