



## **COMMUNE DE SAINT ZACHARIE**

REGION PACA /  
DEPARTEMENT DU VAR /  
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

# **2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**PLU SAINT-ZACHARIE**

SOGREAH Consultants  
Direction Régionale Méditerranée  
Le Condorcet – 18, rue Elie Pelas  
BP 132 – 13 322 Marseille Cedex 16  
Tél : 04 91 17 00 00 Fax : 04 91 17 00 12





## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b><i>PREAMBULE</i></b> .....	<b>3</b>
1.1	QU'EST-CE QU'UN PADD ?.....	3
1.2	LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT .....	3
1.3	LE CONTEXTE COMMUNAL DU PROJET .....	4
1.4	LES OBJECTIFS COMMUNAUX.....	4
<b>2</b>	<b><i>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</i></b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b><i>CONCLUSION</i></b> .....	<b>36</b>

## TABLE DES CARTES

CARTE 1-	ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION 1.....	11
CARTE 2-	ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION 2.....	18
CARTE 3-	ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION 3.....	25
CARTE 4-	ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION 4.....	30
CARTE 5-	LOCALISATION DES ZONES SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTUR DE LA COMMUNE .....	34

# 1 PREAMBULE

## 1.1 QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le PADD est un élément essentiel du PLU. Il doit présenter, sous la forme d'un document simple, court et non technique, **le projet de planification urbaine à long terme, tel que retenu par la commune**. Il doit être l'expression claire d'une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune. En cela, il fixe les grandes orientations « cadre » du projet communal. Celles-ci seront ensuite précisées et traduites spatialement et réglementairement.

Véritable pivot dans l'élaboration du PLU, **le PADD assure la liaison nécessaire entre le diagnostic territorial et le règlement.**

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Il constitue cependant **le document de référence de l'ensemble du PLU**. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle.

## 1.2 LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Le contenu et la portée du PADD sont définis par les articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme. Les orientations générales d'aménagement y sont définies :

### - Principe général d'utilisation de l'espace

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*  
Article L. 110 du Code de l'urbanisme.

### - Principe d'équilibre et de développement durable du territoire

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

### - Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

### - Principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

### 1.3 LE CONTEXTE COMMUNAL DU PROJET

La commune de Saint-Zacharie connaît depuis les années 80 une croissance démographique importante. Elle est le fruit d'un solde migratoire positif et élevé dû à l'attrait que constitue la qualité de vie sur cette commune : cadre de vie agréable, proximité des pôles urbains, mode de vie « campagnard »...

**Qualité du cadre de vie** : avec un environnement naturel exceptionnel, un patrimoine bâti préservé, la commune de Saint Zacharie possède des infrastructures, routes, réseaux d'eau, desserte électrique, bien que perfectibles, qui sont satisfaisants.

Cette évolution a fait de Saint Zacharie une « commune dortoir », la majeure partie des habitants travaillent dans les pôles urbains proches (Aix, Marseille, Aubagne).

Cette situation a donc fortement **modifié le territoire communal** :

- Problèmes de circulation
- Extension urbaine consommatrice d'espace car essentiellement basée sur la maison individuelle
- Recul de l'activité agricole
- Pression sur l'équilibre environnemental

C'est dans ce contexte que la commune a engagé la révision de son POS en PLU. L'élaboration du PADD va lui permettre, tout en **préservant et améliorant cette qualité de vie, de maintenir sa population actuelle et d'accueillir de manière raisonnée** de nouvelles familles sur son territoire en veillant à la mixité sociale et générationnelle de sa population et au développement de son économie.

### 1.4 LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Le présent PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par le Conseil Municipal le 16 février 2009.

- Favoriser le renouvellement urbain
- Préserver la qualité architecturale, l'environnement, le patrimoine et le paysage
- Réfléchir sur les orientations communales en matière d'urbanisme d'aménagement et de développement durable
- Définir l'affectation des sols
- Organiser l'espace communale pour permettre un développement harmonieux de la commune
- Prendre en compte les principes de la loi SRU

A la suite des différentes réunions de travail organisées par la commune en mairie et avec la collaboration de quelques habitants de Saint Zacharie qui en avaient manifesté le désir, un projet d'aménagement et de développement durable PADD de la commune a été élaboré.

Le projet de PADD se structure autour de **8 enjeux principaux** :

- Mixité des fonctions urbaines
- Maîtrise du cadre de vie
- Adaptation des équipements et services en fonction des projections démographiques

- Traitement des entrées de ville
- Gestion des espaces naturels et dynamisme agricole à insuffler
- Développement des zones urbaines nouvelles
- Requalification et renouvellement du tissu urbain
- Intégration de la commune au contexte intercommunal

Les réflexions sur les problématiques issues du diagnostic territorial ont permis de mettre en lumière les 5 grandes orientations stratégiques du développement communal, fondement du PADD. A partir de ces orientations générales d'aménagement, des objectifs ainsi que des actions à mettre en place pour les atteindre seront à déterminer.

**Les cinq orientations du PADD :**

- **Préserver le cadre de vie de qualité et renforcer l'identité du territoire**
- **Maîtriser le développement urbain et la croissance démographique**
- **Dynamiser le développement économique**
- **Développer une offre en équipements liés aux déplacements**
- **Orientations sur l'aménagement des futures zones urbaines et des futures zones densifiées**

## 2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### Orientation 1

## PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET RENFORCER L'IDENTITE DU TERRITOIRE

### ***CONSTAT EMANANT DU DIAGNOSTIC***

La commune de Saint Zacharie est majoritairement occupée par des espaces naturels , seul 14% du territoire est urbanisé. Cette situation participe de la qualité de vie exceptionnelle qu'offre la commune à ses habitants. Une des priorités du projet communal est donc de conserver et même de valoriser ce cadre de vie.

Le mode de développement des années passées, s'il devait continuer ainsi risquerait de perturber les équilibres entre les différents espaces naturels et les espaces urbains : ainsi un développement urbain préservant les espaces naturels constituera le principe de base du développement futur de la commune. La commune a pour volonté affichée de protéger les milieux naturels et les paysages ainsi que de faire respecter la vocation agricole de certains terrains.

### ***ENJEU DEFINI ET OBJECTIFS FIXES POUR Y REpondRE***

L'enjeu pour le développement futur de la commune est donc de mettre en place les mesures nécessaires pour la réalisation d'un développement respectueux pour le bien être des générations futures. La préservation du cadre de vie est une des composantes essentielles et nécessaires à la réussite de ce type de développement. L'enjeu du projet communal est donc de préserver ce cadre de vie de qualité mais aussi et surtout de le pérenniser pour les générations suivantes.

Les objectifs définis pour répondre à cet enjeu sont les suivants :

- Préserver durablement un cadre environnemental de qualité
- Préserver le cadre de vie communal
- Prendre en compte les risques
- Mettre en œuvre des mesures de développement durable

**UN PROJET DE MAINTIEN ET DE VALORISATION DU CADRE DE VIE ET  
S'ENGAGEANT DANS LE DEVELOPPEMENT DURABLE**

OBJECTIF	MESURES
1- Préserver durablement un cadre environnemental de qualité	<ul style="list-style-type: none"><li>- Respecter l'équilibre entre les différentes occupations des sols</li><li>- Développer de façon raisonnée le tourisme</li></ul>

Ce choix implique :

- la définition d'un projet agricole communal permettant de conserver et développer les terres agricoles. (les actions à mener pour cet objectif sont décrites dans l'objectif 1 de l'orientation 2 & objectif 2 de l'orientation 3.)
- la mise en valeur de l'espace agricole de l'entrée de village. Saint Zacharie et Auriol dans le cadre de leur révision de PLU ont travaillé ensemble pour le traitement de ces espaces agricoles contigus aux deux communes. Ainsi la continuité du paysage agricole entre les deux territoires sera préservée grâce à un classement adapté.
- la limitation de l'urbanisation dans un cadre précis, réglementé et respectueux de l'environnement (les actions à mener pour cet objectif sont décrites dans l'objectif 1 de l'orientation 2)
- l'Huveaune étant considérée comme intérêt majeur dans le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux mais étant aussi classée ZNIEFF, la commune souhaite préserver et protéger l'Huveaune et sa ripisylve jusqu'aujourd'hui préservée sur son linéaire. Un projet d'aménagement des berges de l'Huveaune pour leur protection est actuellement en cours.
- l'aménagement des Naves pour un usage respectueux de l'environnement. Le projet aurait pour ligne directrice d'améliorer le site tout en conservant son esprit champêtre. L'enjeu est ici de valoriser, d'entretenir et d'améliorer l'existant mais en aucun cas d' « aménager » avec des structures lourdes le site. Le côté naturel doit être préservé.
- la sensibilisation des touristes mais aussi habitants de la commune à la qualité environnementale et aux bonnes conduites à adopter pour son respect.
- la poursuite de l'engagement de la commune dans la création du Parc Naturel régional de la Sainte Baume.
- la préservation des cônes de vue sur des éléments de patrimoine remarquables et éléments paysagers ou naturels remarquables, définis dans le diagnostic, en imposant des hauteurs de bâti par exemple, en introduisant dans le règlement d'urbanisme des mesures paysagères favorisant une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement.

OBJECTIF	MESURES
2- Préserver le cadre de vie communal	<ul style="list-style-type: none"><li>- Créer des espaces verts/parcs publics/espaces de jeux pour les enfants</li><li>- Veiller à préserver et à dynamiser la vie du village</li><li>- Définir un projet urbain</li></ul>

Ce choix implique :

- la création d'un jardin-parc-espace de jeux sur l'emplacement réservé jouxtant l'école maternelle.
- la préservation de l'identité du village en confortant les espaces publics fédérateurs dans leur rôle, en mettant en valeur le patrimoine communal, en préservant l'unité architectural du village.
- la nécessité d'offrir des espaces publics structurants qui pourront être le support de nouveaux projets, en termes de logements, activités économiques ou en termes de vie sociale et culturelle.
- conforter, améliorer les cheminements piétons existants, chemins qui font le lien entre les différents équipements scolaires et qui profitent du cadre des berges de l'Huveaune.
- l'aménagement d'une passerelle piétonne sur l'Huveaune.
- la requalification de l'entrée de ville Ouest par une requalification paysagère.
- la préservation de la qualité de l'entrée de ville Est en imposant une réglementation rigoureuse en termes d'insertion paysagère des bâtiments qui s'implanteront sur ce territoire.

L'intégration du paysage dans la politique urbaine est une composante primordiale du projet communal : réduction du mitage, introduction du végétal dans la ville, traitement paysager des entrées de ville.

OBJECTIF	MESURES
3- Prendre en compte les risques et les nuisances	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prévenir les risques sur le territoire : risque glissement de terrain, incendie et inondation</li><li>- Prendre en compte les pollutions diverses</li></ul>

Ce choix implique :

- le contrôle de la mise en application de la réglementation sur le débroussaillage obligatoire.
- la prise en compte des données du PIDAF.
- l'éducation de prescriptions particulières sur les zones considérées à risque incendie.
- la gestion des massifs forestiers pour prévenir des risques incendies : entretenir les forêts mais aussi prévenir des friches.
- de favoriser la culture permettant de faire pare-feu sur les terrains à proximité des massifs pour constituer des interfaces pour la lutte incendie.
- Interdire les constructions nouvelles dans les zones où le risque d'inondation a été identifié en aléa fort.
- Le classement en zone naturelle des secteurs où des cavités (anciennes mines) ont été identifiées.
- la mise en place d'un projet d'aménagement de la RD560 réduisant la vitesse des voitures et par là même les nuisances sonores. L'étude a eu lieu, elle a été approuvée et les travaux vont débuter d'ici 2010. De plus, un emplacement réservé pour la déviation de la RD 560 sera prévu dans le cadre du PLU.

OBJECTIF	MESURES
4- Mettre en œuvre des mesures de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser les consommations d'énergie</li> <li>- Promouvoir les énergies renouvelables</li> <li>- Gérer rigoureusement l'eau</li> <li>- Encourager les démarches axées sur l'éco-citoyenneté</li> </ul>

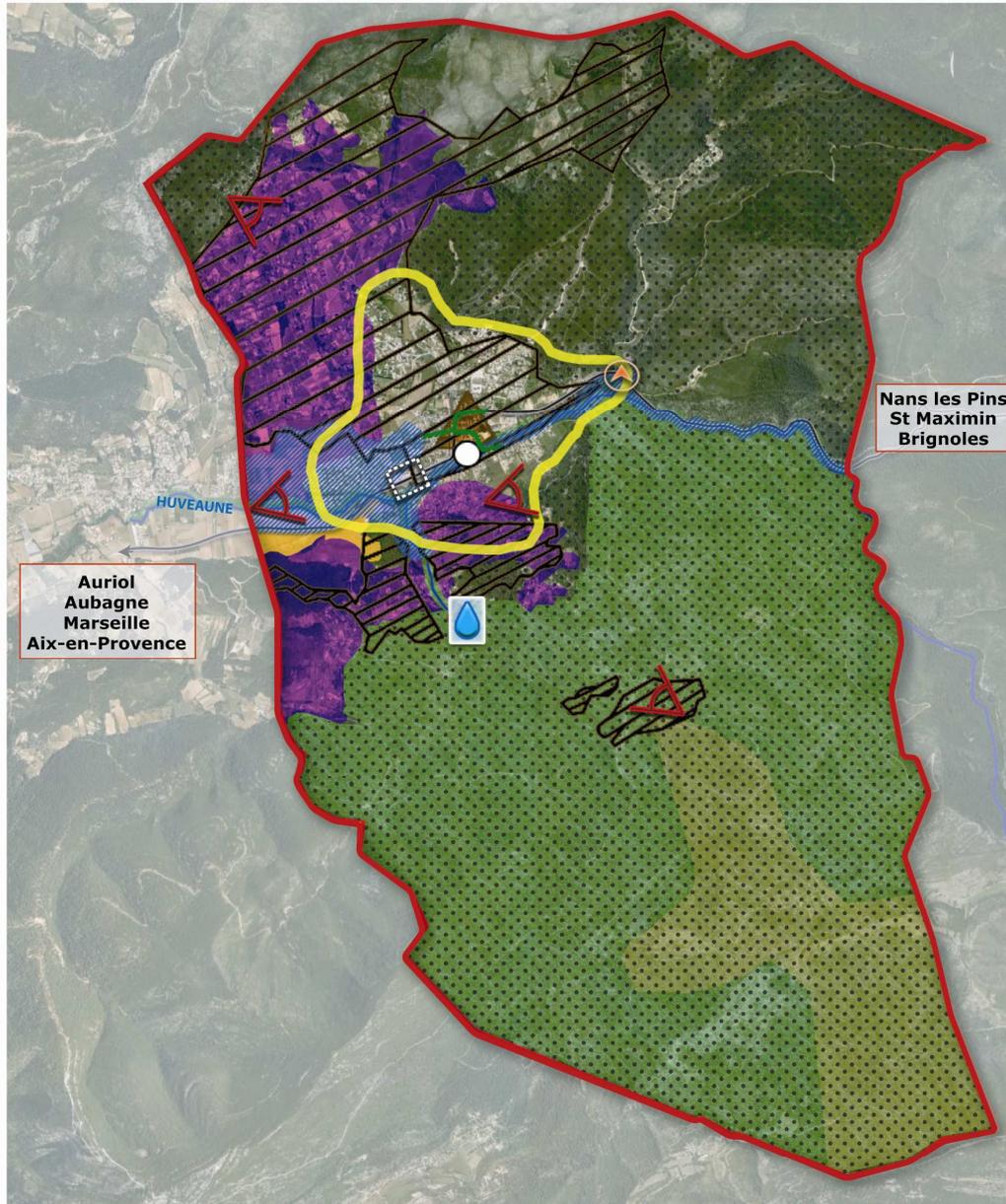
Ce choix implique :

- la permission d'intégrer les énergies renouvelables dans les bâtiments existants et nouveaux. Cependant, l'Architecte des Bâtiments de France a exprimé le choix suivant qui est de ne pas développer de panneaux photovoltaïques dans le centre village pour le maintien de l'image typique du village provençal que représente Saint Zacharie. De plus, le conseil général souhaite que le développement du photovoltaïque en zones naturelles soit apprécié au cas par cas.
- la création d'un bassin supplémentaire d'eau potable sur le site Saint Clair qui servirait à la desserte journalière. Le but est ici d'avoir une répartition de l'eau stockée à différents endroits sur le territoire. Ainsi la réserve en eau sera suffisante pour une population de 10 000 habitants.
- la mise en cohérence du schéma directeur d'assainissement des eaux usées avec le zonage et le règlement.
- la mise aux normes de l'assainissement : engagement de la commune avec l'agglomération pour agrandir la station d'épuration. La réflexion pour un agrandissement de la station d'épuration avec l'agglomération et Auriol est en cours. Actuellement une étude sur les parasites est aussi en cours.
- la protection des champs de captage.
- le développement de nouveaux Points d'Apport Volontaire pour la promotion du tri sélectif.
- la valorisation des constructions de qualité, c'est-à-dire les logements performants au niveau de la consommation des flux (eau, électricité), de l'isolation, de l'intégration dans le paysage et l'architecture locale.

**CARTE 1- ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION 1**

PADD, Orientation 1

PRESERVER LE CADRE DE VIE DE QUALITE ET L'IDENTITE DU TERRITOIRE



- Reclassement des zones NB
  - Renforcement des terres agricoles
  - Natura 2000
  - Znieff
  - EBC
- Prise en compte des périmètres de protection de la biodiversité du territoire
- Source des Naves
  - Berges de l'Huveaune et sa ripisylve
  - Préservation des cônes de vue
  - Limiter l'urbanisation: un développement continu.
  - Esquisse sommaire de ce que pourrait être la limite d'urbanisation

**Préserver le cadre de vie communal :**

- Préservation de la qualité de l'entrée de ville Est
- Requalification de l'entrée de ville Ouest
- Création d'un jardiné
- Préservation et valorisation du caractère identitaire du village
- Création d'une coulée verte confortant l'axe autour duquel se développe les équipements et intégrant le nouveau parc puis se poursuivant avec la ripisylve de l'Huveaune

**Prévenir des risques :**

- Risque mouvement de terrain
  - Risque inondation
- Réglementer l'urbanisation dans les secteurs à risque

0 500m 1km

Gombert Magali  
09/04/2010

SOGREAH  
18, rue Elie Pelas- B.P. 132  
13 322 Marseille Cedex 16



## Orientation 2

# MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

### ***CONSTAT EMANANT DU DIAGNOSTIC ET PROJET COMMUNAL***

Saint Zacharie est une commune périurbaine qui connaît donc depuis les années 70 une croissance urbaine et démographique importante. Cette croissance rapide et soutenue a entraîné un important mitage de l'espace, un recul de l'activité agricole et un étalement urbain conséquent. Elle s'est en fait essentiellement traduite par le développement de la maison individuelle sur de larges parcelles en zone NB souvent d'origine agricole. Aujourd'hui, face aux capacités foncières qui s'amenuisent et à la volonté des élus de maîtriser la croissance et de préserver le cadre de vie, la commune est en phase de stabilisation.

La pyramide des âges pose clairement la question du vieillissement de la population. Aussi le projet de la commune est-il de mettre en place de nouveaux dispositifs permettant l'intégration dans le tissu social culturel et économique de cette population vieillissante.

La commune souhaite favoriser l'implantation sur son territoire de nouvelles familles, et souhaite pouvoir répondre à une demande d'implantation et de construction de maisons neuves mais aussi répondre aux demandes de logements sociaux. La commune envisage au maximum une population s'élevant à 6000 habitants d'ici 2020-2025 soit environ +1000 habitants qui se répartiront dans les 3/5 en zones AU et pour 2/5 dans les zones U. Une commune qui vit c'est aussi une commune avec des jeunes, il faut donc faciliter leur installation sur le territoire communal.

### ***ENJEU DEFINI ET OBJECTIFS FIXES POUR Y REpondre***

Face à ce constat et au projet communal, l'enjeu pour le développement futur de la commune est donc de stopper ce mitage urbain qui perturbe les équilibres tout en préservant l'identité du village et en favorisant la mixité sociale.

L'enjeu est aussi non pas de stopper l'accueil de nouveaux arrivants mais bien au contraire de favoriser la venue de nouvelle population en développant un projet d'aménagement du territoire privilégiant la diversité de l'offre en habitat.

Les objectifs définis pour répondre à cet enjeu sont les suivants :

- Limiter l'étalement urbain et privilégier un développement urbain continu
- Préserver la spécificité des modèles d'urbanisation emblématiques
- Favoriser la mixité sociale
- Accueil de nouveaux habitants

**UN PROJET DE CONTROLE DE LA CROISSANCE URBAINE ET D'AUGMENTATION  
MODEREE DE LA POPULATION**

OBJECTIFS	MESURES
1- Limiter l'étalement urbain et privilégier un développement urbain continu	<ul style="list-style-type: none"><li>- Option d'un tissu urbain aggloméré par un développement modéré de l'urbanisation en continuité direct avec le village.</li><li>- Gestion de la densité urbaine</li><li>- Densification de certaines zones</li></ul>

Ce choix implique :

- la reconversion de la plupart des zones NB en zone agricole ou en zone naturelle afin de stopper le mitage des espaces agricoles et boisés et ainsi de revaloriser les terres agricoles. De fait, Le maintien en zone urbanisable des zones NB sera étudié au cas par cas en fonction de critères précis.
- la délimitation d'une limite d'urbanisation.
- la gestion de la densité urbaine au travers du règlement d'urbanisme. Il faut inciter dans les constructions neuves à la densité par des formes collectives de l'habitat, en greffe urbaine, tout en veillant à l'insertion paysagère et architecturale.
- la densification des zones les plus proches des espaces déjà urbanisés mais aussi qui peuvent être facilement raccordées aux VRD existantes.
- la définition de zones constructibles situées dans la continuité de l'urbanisation existante. Cette définition répond aux contraintes environnementales mises en évidence dans le cadre du diagnostic : paysage, réserves agricoles, ressource en eau, assainissement... . Les critères suivants seront aussi retenus pour la définition : les zones agricoles seront préservées ; l'aspect paysager et architectural de l'existant ; des VRD situés à proximité ; le désenclavement des futures extensions à urbaniser.

Saint-Zacharie vient de créer une nouvelle centralité, en plus de celle du village, avec la ZAC des Tuileries et le collège. L'implantation des nouvelles zones constructibles va donc être définie en fonction de ces composantes afin d'avoir un projet urbain futur cohérent au niveau du territoire et visant à créer de nouvelles zones d'habitat à côté des centres existants.

Les extensions futures (de densification ou de constructions nouvelles) devront prendre la forme de « greffes » sur un pôle urbain existant, à une distance permettant d'atteindre les équipements collectifs rapidement. Cependant, avant de poursuivre le développement de la commune, il est important que la ZAC des Tuileries encore en construction soit rentabilisée.

OBJECTIFS	MESURES
2- Préserver la spécificité des modèles d'urbanisation emblématiques	<ul style="list-style-type: none"><li>- Protéger l'identité du vieux village.</li><li>- Protéger l'ensemble architectural des années 30 « la ville nouvelle », exemple rare d'architecture de ce type en France.</li><li>- Lors de la réalisation de nouveaux projets, créer une unité architecturale qui s'insère dans le contexte local.</li></ul>

Ce choix implique :

- le respect de l'avis de l'ABF pour les opérations de réhabilitation du village.
- la valorisation des fontaines, patrimoine identitaire fort du village.
- la protection de l'ensemble architectural des années 30 : la maison du Peuple, les Fauvettes, la poste ainsi que quelques villas ;
- la reprise des principes déjà présents sous le régime du POS, principes à respecter lors d'une opération d'urbanisation pour éviter des ruptures de style entre l'architecture du village et les constructions futures en continuité de ce village : principes sur l'orientation des toits, l'implantation sur la parcelle, le rapport des volumes bâtis, l'édification des clôtures, la définition d'une charte architecturale. Le règlement devra reprendre ces principes en les éclaircissant, les reformulant de manière plus précise et claire mais aussi en les adaptant au contexte actuel de développement durable.

OBJECTIFS	MESURES
3- Favoriser la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dynamiser le centre village</li> <li>- Diversifier l'offre des types d'habitat</li> <li>- Répondre à l'objectif légal de 20% en matière de logement social</li> </ul>

Ce choix implique :

- la création éventuelle d'opérations de type habitat locatif, habitat collectif ou semi-collectif.
- le développement de l'offre social qui se traduira dans le règlement par l'obligation de respecter un taux de logements sociaux dans toute opération neuve ou de rénovation sur le territoire ; mais aussi par la mise en œuvre d'une politique de l'habitat permettant aux propriétaires en échange d'aides financière de louer leur bien en tant que logement social.
- la poursuite de la politique de rénovation et de mobilisation du foncier vacant
- un engagement de la commune pour faire respecter aux propriétaires les conditions de salubrité pour les locataires.

Introduire ces types de logement (réhabilitation de logements anciens du village en logements aidés ou sociaux, logement collectif ou semi collectif) apparaît comme une bonne solution pour répondre à des demandes spécifiques : demandes des jeunes actifs qui éprouvent des difficultés à se loger face à l'augmentation du coût du foncier, décohabitation. Les personnes âgées sont aussi intéressées par ce type de logement qui entraîne moins de frais et d'entretien qu'une villa individuelle isolée et avec un grand jardin.

L'insertion de ces nouveaux types de logement et la poursuite de la politique de rénovation et du logement social semblent pertinentes dans un projet communal qui cherche à dynamiser la vie de son village en favorisant la mixité sociale de son centre urbain. C'est bénéfique pour tous d'agir dans le sens de la rénovation de l'existant : la commune qui respecte la loi, le propriétaire qui bénéficie d'aides et les gens ayant du mal à se loger qui peuvent se loger à des conditions décentes.

Le projet communal en termes de production de logements sociaux prend en compte à la fois les besoins actuels non satisfaits et les attentes liées à l'arrivée de population nouvelle.

La commune n'a pas à prévoir d'aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre de son PLU dans la mesure où cette compétence appartient à l'agglomération et que la décision a été prise de prévoir cet aire sur la commune d'Auriol. Ainsi l'aire d'Auriol satisfait les besoins légaux et réglementaires. Dans le cadre du PLU d'Auriol, en cours d'élaboration, un emplacement réservé sera notifié pour une aire d'accueil de 20 places. La délibération de ce projet est jointe en annexe du PLU.

OBJECTIFS	MESURES
4- Accueil de nouveaux habitants	<ul style="list-style-type: none"><li>- Poursuivre le programme d'équipements en fonction de la nouvelle population.</li><li>- Développer un parc de logement hétérogène, accessible à tous. (Cf. objectif 3)</li></ul>

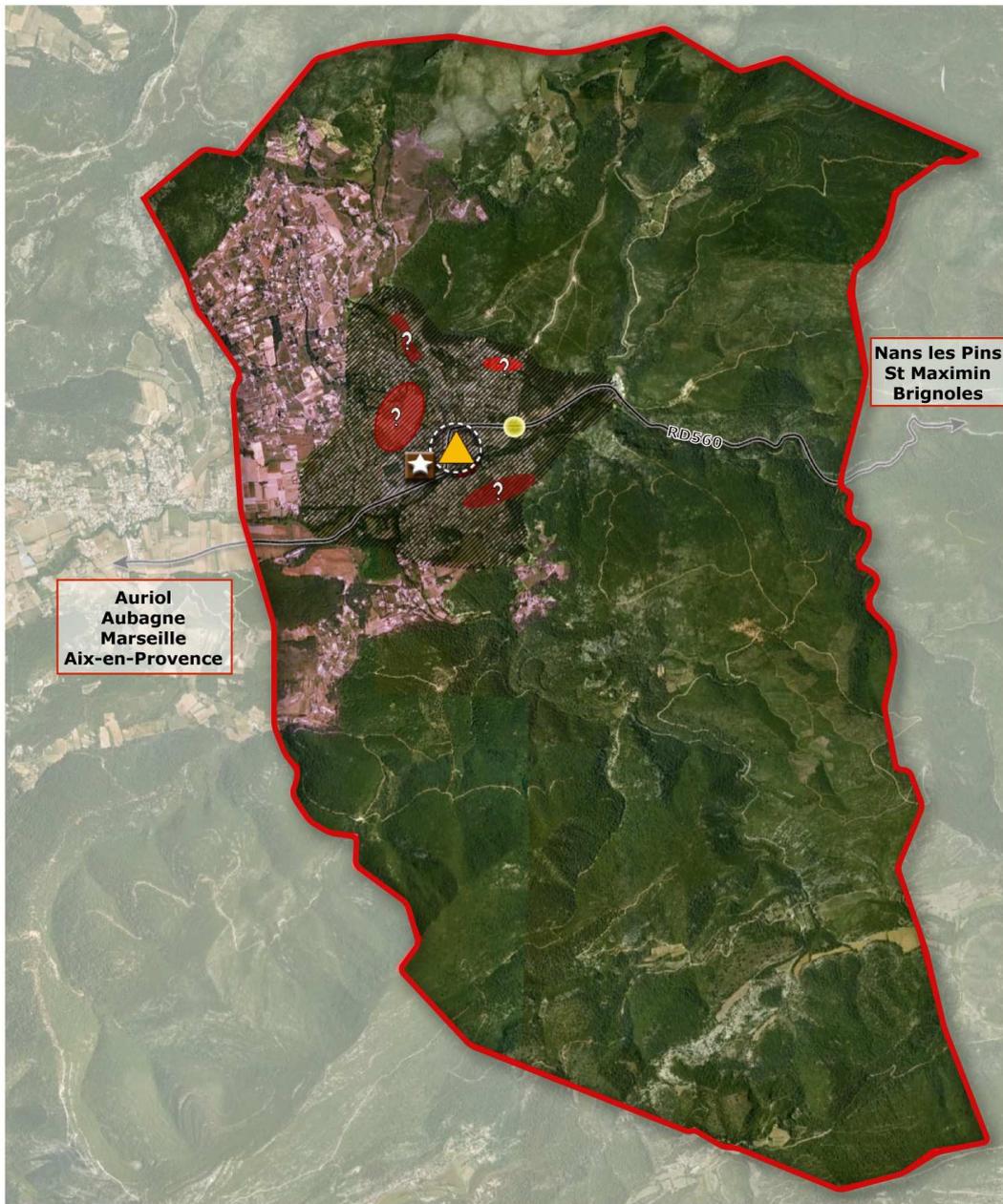
Ce choix implique :

- la définition des réserves foncières pour les équipements qui deviendraient nécessaires face à l'augmentation de la population. Sur la ZAC des tuileries, il y a 2000m<sup>2</sup> de réserves foncières prévus pour des équipements futurs ainsi qu'une réserve foncière autour de l'école et deux classes de réserve en maternelle.
- la mise en place d'un règlement autorisant la construction HQE des équipements sur les zones susceptibles d'accueillir des équipements publics, cela signifie d'autoriser les structures permettant la mise en œuvre du HQE.
- le développement d'une offre en logements permettant l'accueil des ménages de jeunes actifs avec ou sans enfants et des primo-accédants (logement locatif, logement collectif... Cf. objectif 3)

**CARTE 2- ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION 2**

PADD, Orientation 2

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE



Privilégier un développement urbain continu

-  Stopper l'étalement urbain
-  Greffes urbaines envisageables
-  Esquisse sommaire de ce que pourrait être la limite d'urbanisation: une urbanisation dans la continuité du tissu urbain dense
-  Nouvelle centralité ZAC des tuileries

Préserver la spécificité des modèles

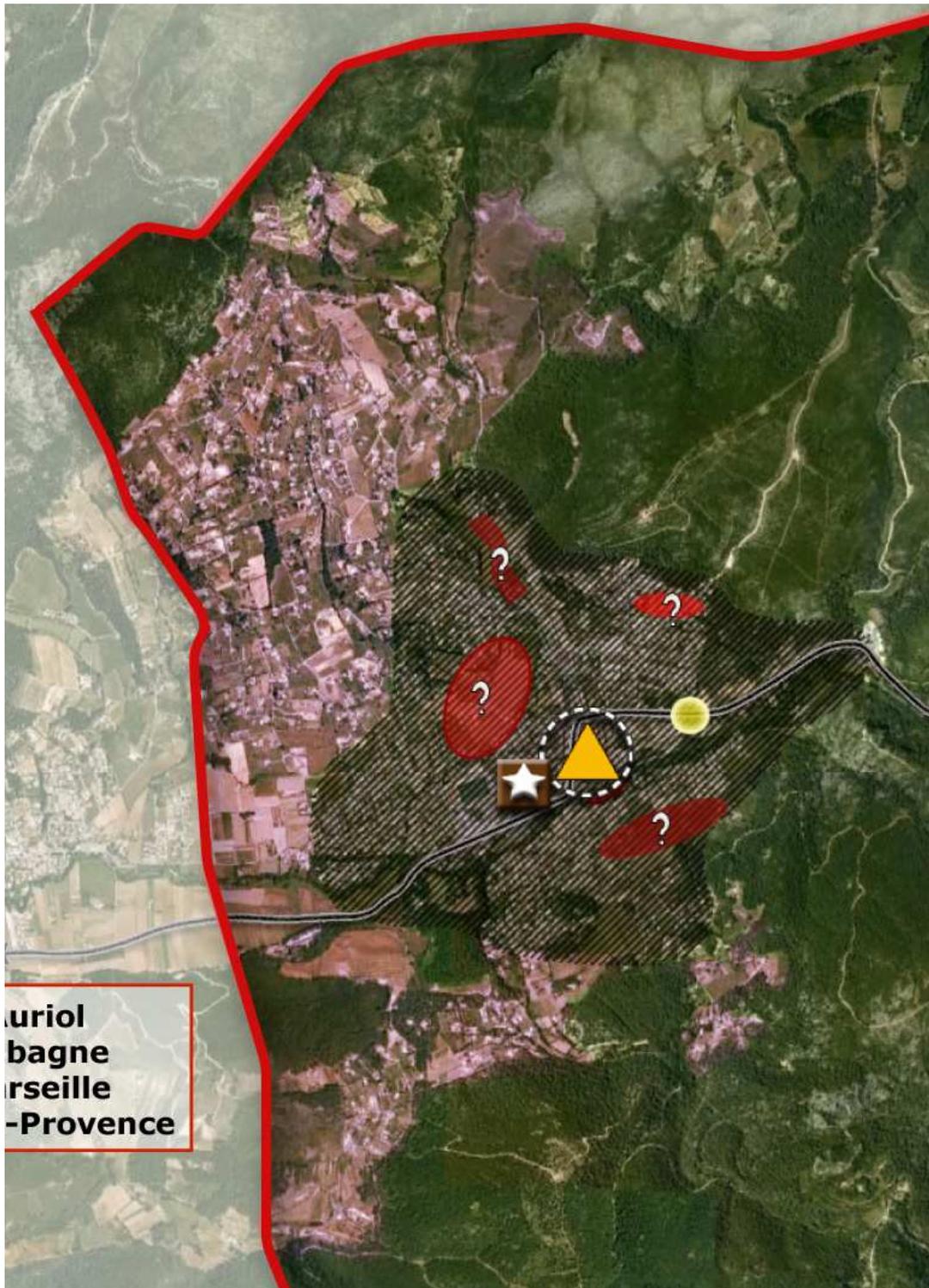
-  Préserver l'identité du village : valorisation du patrimoine architectural, des fontaines, des paysages
-  Préserver l'ensemble architectural des années 30
-  Mener une réflexion sur les greffes urbaines pour créer une unité architecturale s'insérant dans le contexte local
-  Accompagner le renouvellement urbain



Gombert Magali  
09/04/2010

 18, rue Elie Pelas- B.P. 132  
13 322 Marseille Cedex 16

ZOOM DE LA CARTE 2



uriol  
bagne  
rseille  
-Provence

Privilégier un développement urbain continu

-  Stopper l'étalement urbain
-  Greffes urbaines envisageables
-  Esquisse sommaire de ce que pourrait être la limite d'urbanisation: une urbanisation dans la continuité du tissu urbain dense
-  Nouvelle centralité ZAC des tuileries

Préserver la spécificité des modèles

-  Préserver l'identité du village : valorisation du patrimoine architectural, des fontaines, des paysages
-  Préserver l'ensemble architectural des années 30
-  Mener une réflexion sur les greffes urbaines pour créer une unité architecturale s'insérant dans le contexte local
-  Accompagner le renouvellement urbain

### Orientation 3

## DYNAMISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### ***CONSTAT EMANANT DU DIAGNOSTIC ET PROJET COMMUNAL***

La croissance de la commune de Saint-Zacharie est due certes au cadre de vie d'exception qu'offre le territoire mais aussi à sa localisation géographique stratégique à proximité des bassins d'emplois marseillais et aixois. De fait, la fonction principale de Saint-Zacharie est résidentielle et la fonction économique réduite. Même si un certain dynamisme dans le centre village existe, le tissu économique est globalement faible, l'agriculture est quasi inexistante et le potentiel touristique peu valorisé.

Les zones d'activités actuelles sont saturées et souvent source de pollution visuelle. De plus, des demandes d'installation sur le territoire ont été émises. Aussi le projet de la commune est-il de permettre un agrandissement de la surface d'activités mais aussi une valorisation de l'actuelle.

La commune souhaite maintenir voire augmenter l'emploi sur le territoire. Ainsi la commune envisage de nouvelles pistes de développement économique comme le tourisme et surtout se donne comme objectif prioritaire de récupérer les 45 pertes d'emploi causées par la fermeture de Montvert.

La position de la commune, dans une zone touristique très fréquentée et à proximité des gros pôles touristiques ou bien souvent l'offre en hébergement et structures touristiques est chère justifie la volonté du projet communal d'encourager les initiatives de développement du tourisme sur le territoire. De plus, cela apporterait un cachet supplémentaire au village.

### ***ENJEU DEFINI ET OBJECTIFS FIXES POUR Y REpondre***

La commune de Saint Zacharie consciente des contraintes liées à son territoire souhaite néanmoins se donner les moyens de développer ses activités en agissant sur quatre axes : accueil de nouvelles activités, agriculture, tourisme et renforcement de l'offre en services.

L'enjeu est aussi dans le maintien de son activité locale, aujourd'hui en bonne santé.

Les objectifs définis pour le maintien et le développement de l'activité économique sont les suivants :

- Renforcer le tissu économique existant
- Sauvegarder et renforcer l'activité agricole
- Valoriser le potentiel touristique
- Développer une offre de services en adéquation avec les besoins de la population

**UN PROJET D'ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

OBJECTIF	MESURES
1- Renforcer le tissu économique existant	- Soutenir les commerces du centre village - Permettre l'extension des activités existantes

Ce choix implique :

- la promotion de la mixité des activités dans le village, notamment par le changement de destination
- de faire en sorte que les activités nouvelles qui vont se développer dans la ZAC (1300 m<sup>2</sup> divisés en cellules destinées au commerce) puis dans les nouvelles zones urbaines ne soient pas en concurrence avec le centre village, éviter le transfert des activités dans les nouvelles zones de développement au détriment du centre village. La complémentarité des commerces sera un principe à respecter.
- la délimitation d'une extension de la ZA de la Foux pour pouvoir répondre aux demandes d'installation. Cette extension sera dotée d'une réglementation instaurant des mesures paysagères favorisant une bonne intégration des bâtiments d'activités dans leur environnement. Il s'agit ici de s'insérer dans la logique portée par le département : « démarche progrès ».
- le traitement paysager de la ZA d'entrée de village à l'Est.

Le projet communal va dans le sens de maintenir une dynamique économique sur le village, il s'agit nullement de « faire concurrence » à Aubagne ou encore d'ajouter un poids supplémentaire dans le trafic déjà saturé. C'est pourquoi le projet prévoit de mener une réflexion sur la desserte de ces zones. L'enjeu ici est de renforcer l'activité pour fixer l'emploi sur la commune et réduire les migrations pendulaires.

OBJECTIF	MESURES
2- Sauvegarder et renforcer l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les zones agricoles actuelles dans leur quasi intégralité</li> <li>- Reconquérir les zones actuellement abandonnées, mais dont le potentiel agricole est avéré</li> </ul>

Ce choix implique :

- l'extension limitée des zones urbanisables.
- la mise en place d'actions d'aménagement du territoire permettant de renforcer le potentiel agronomique, par exemple en valorisant les projets de prévention des incendies de forêt.
- une aide pour les AMAP avec un local pour stockage et distribution par exemple.
- une mise en culture maraîchère de petites parcelles exploitables en tant que telle en proposant un cahier des charges satisfaisant pour le propriétaire et l'exploitant.
- une réflexion à avoir sur la maîtrise du foncier. (établissement public régional, SAFER)
- l'application de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme stipulant que «seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être envisagées dans les zones A ».
- la réintégration d'une partie des anciennes zones NB en zone agricole ou naturelle.

Le projet communal, en vertu de la demande émanant de la population, du respect des équilibres entre espaces urbanisés, patrimoine agricole et richesses naturelles, souhaite donc favoriser le développement agricole. Ce développement se voudra essentiellement baser sur la culture de l'olivier, sans néanmoins restreindre d'autres initiatives. Le rachat par la commune de la coopérative oléicole va déjà dans ce sens. Cependant, il est important de préciser qu'historiquement Saint-Zacharie n'a jamais été une commune agricole et que face à la situation actuelle, elle ne pourra pas devenir une commune à dominante agricole. Il faut en effet faire attention à ne pas mettre des zones agricoles pour avoir un quota de zones agricoles mais bien pour répondre à un réel projet identifié et crédible.

Le projet agricole de la commune sera donc un projet basé sur la culture de l'olive sans exclure d'autres cultures. Ce choix est tout à fait cohérent du fait de la tradition oléicole de la commune, du rachat de la coopérative oléicole et de la zone AOC créée par le conseil général du Var qui inclut Saint Zacharie.

La préservation des terres agricoles portée par le projet communal répond à la volonté de stopper l'« hémorragie » des terres à vocation agricole au niveau communal. Mais cette volonté répond aussi au principe du développement durable qui préconise de préserver la possibilité d'exploiter les terres à vocation agricole à proximité des villes.

OBJECTIF	MESURES
3- Valoriser le potentiel touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier l'économie locale par le développement des hébergements, gîtes et autres activités touristiques</li> <li>- Valoriser le potentiel touristique</li> <li>- Réfléchir à des formes innovantes de tourisme</li> </ul>

Ce choix implique :

- la possibilité d'extension de l'offre actuelle.
- l'aménagement d'espaces publics d'accompagnement et de valorisation du patrimoine et des paysages en programmant des lieux de découverte des paysages par exemple mais aussi en entretenant les lieux à potentiel touristique :
  - o Le projet actuel sur les berges de l'Huveaune ;
  - o Un projet de mise en valeur de la source des Nayes ;
  - o Les projets de réhabilitation de la chapelle des Pénitents et des fours ;
  - o Le classement du Moulin blanc en zone naturelle pour assurer sa préservation en tant que patrimoine naturel communal.
- la mise en place d'une réflexion sur le tourisme vert.

Le tourisme zacharien est essentiellement un tourisme de nature, c'est-à-dire un tourisme destiné aux amoureux de la nature et du patrimoine, aux randonneurs et aux touristes itinérants qui visitent une région en faisant escale dans divers villes ou villages. Le projet communal touristique se centre donc sur la mise en valeur des paysages et du patrimoine ainsi que sur l'offre en hébergement et restauration. Une réflexion sur un tourisme vert sera menée. La définition de ce type de tourisme selon TIES (Société Internationale de l'Écotourisme) date de 1991: « L'écotourisme est un voyage responsable dans des environnements naturels où les ressources et le bien-être des populations sont préservés ». Ce tourisme écologique a pour objectif principal de découvrir ou faire découvrir la Nature, des paysages ou des espèces particulières, tout en respectant les écosystèmes, voire en contribuant à les restaurer.

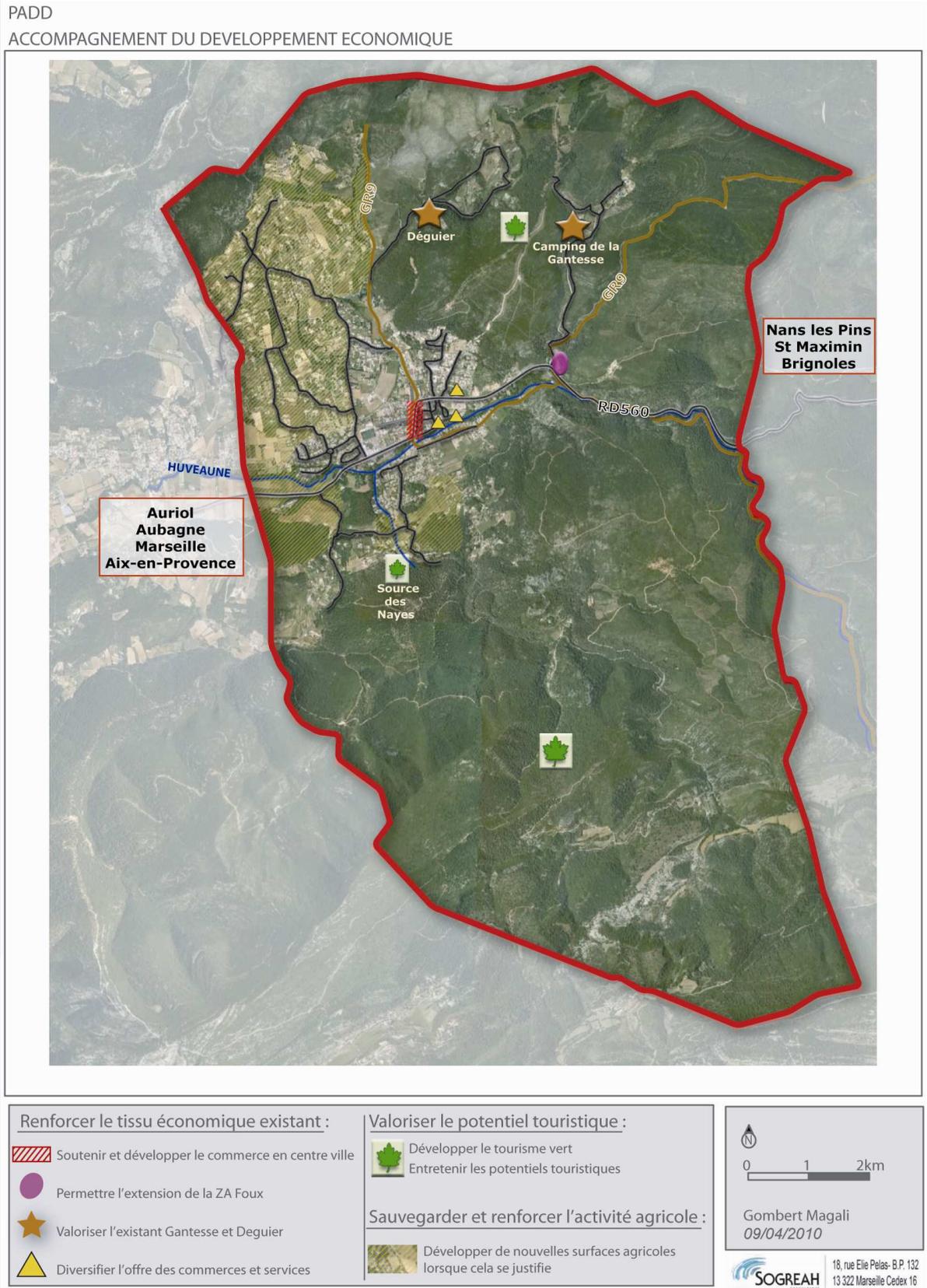
OBJECTIF	MESURE
4- Développer une offre de services en adéquation avec les besoins de la population	- Soutenir les projets d'implantation de services d'aide à la personne, d'équipement spécialisé et de cabinets médicaux spécialisés.

Ce choix implique :

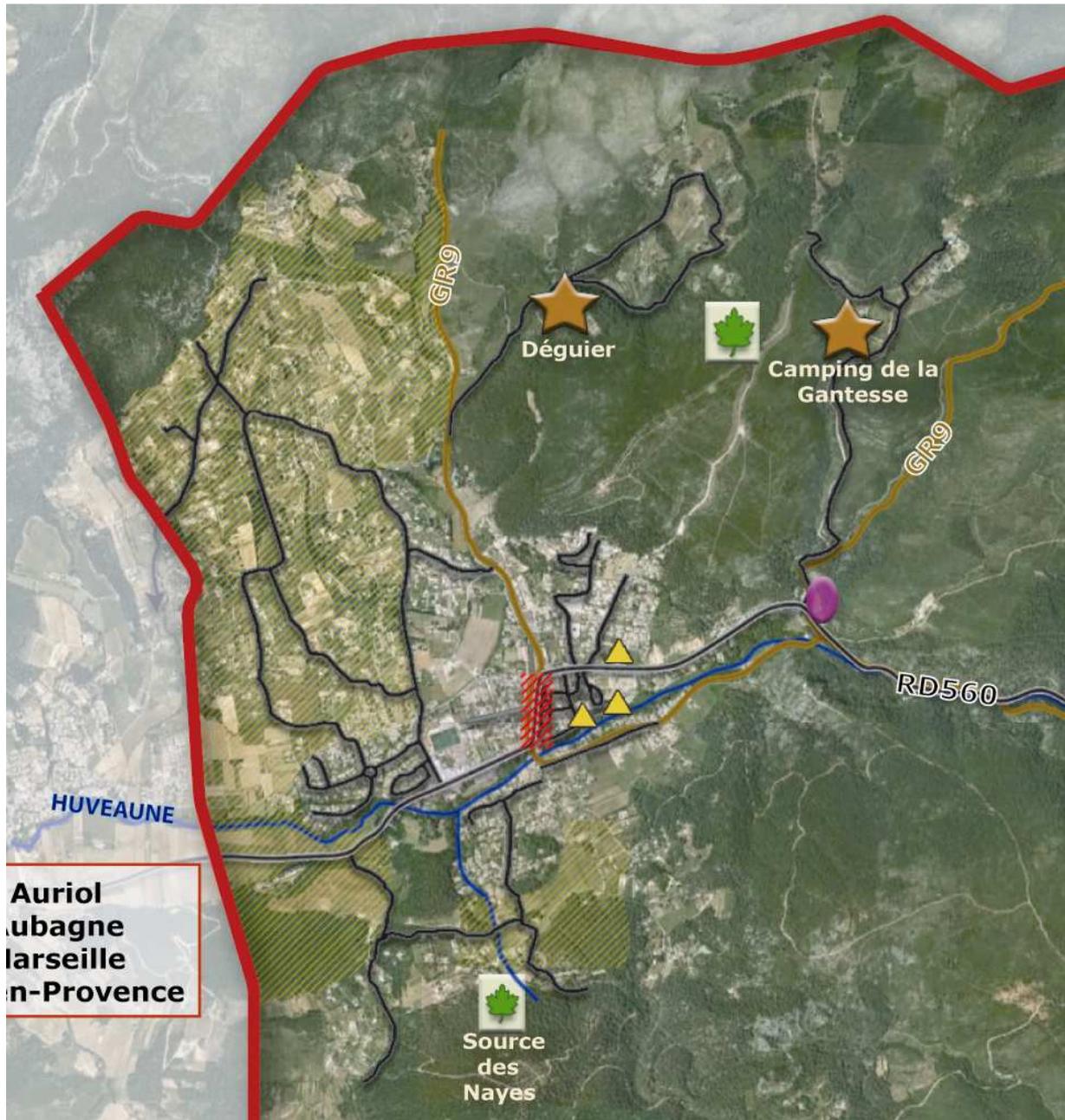
- le soutien de projet type résidence pour seniors.
- de réfléchir à une destination économique du centre Montvert. Tout projet sur Montvert aura pour obligation de conserver la façade du bâti actuel.

Face au vieillissement de la population zacharienne et à la volonté affichée de la commune de maintenir sur la commune sa population actuelle, la commune souhaite soutenir tout projet d'implantation de services d'aide à la personne ainsi que d'équipement spécialisé mais aussi l'installation de cabinets médicaux spécialisés qui pourrait trouver sa place à proximité immédiate du village. L'accueil de ce type de projet permettra de créer de nouveaux emplois sur la commune. Ainsi, la commune travaille sur un projet de ce type pour le site de Montvert.

**CARTE 3- ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION 3**



ZOOM DE LA CARTE 3



Auriol  
Subagne  
Marseille  
en-Provence

Renforcer le tissu économique existant :

-  Soutenir et développer le commerce en centre ville
-  Permettre l'extension de la ZA Foux
-  Valoriser l'existant Gantesse et Deguiet
-  Diversifier l'offre des commerces et services

Valoriser le potentiel touristique :

-  Développer le tourisme vert
- Entretien des potentiels touristiques

Sauvegarder et renforcer l'activité agricole :

-  Développer de nouvelles surfaces agricoles lorsque cela se justifie

## Orientation 4

# DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

### ***CONSTAT EMANANT DU DIAGNOSTIC***

La compétence transport est une compétence qui a été transférée à l'agglomération. Cette thématique est une thématique à penser à l'échelle du territoire et aussi en concertation avec tous les acteurs concernés.

La RD560 est un des enjeux principaux du territoire communal. Cependant, la gestion de cet axe relève du conseil général. Il est préconisé de maintenir le projet de déviation. En attente de la réalisation de ce projet, la commune a mis en place un projet d'aménagement de la traversée villageoise avec notamment une restriction de la zone à 30 km/h.

L'offre en transport en commun est bien réel sur le territoire puisque ce dernier est desservi par la ligne interurbaine départementale N°40001, Brignoles / Saint Maximim-la-Ste-Baume / Auriol / Marseille ainsi que par le réseau de bus de la communauté d'agglomération d'Aubagne. Deux des lignes de ce réseau ont leur terminus à Saint Zacharie qui fait du coup de Saint Zacharie l'entrée sur le réseau pour les habitants des communes plus à l'Est. La conséquence pour la commune est qu'un parking sauvage s'est développé au niveau de la ZA de la Foux. Les usagers du transport en commun gratuit de l'agglomération garent leur voiture à Saint-Zacharie pour emprunter le bus les menant à leur travail.

D'autres initiatives sont à l'origine de l'agglomération comme l'usage du vélo ou encore le pédibus. L'enjeu est ici de reconsidérer la place prépondérante de la voiture dans le mode de déplacement des habitants et des salariés du territoire en proposant des situations alternatives.

Toutes ces initiatives s'inscrivent dans un document intercommunal auquel le PLU doit répondre : le Plan de Déplacement Urbain.

### ***ENJEU DEFINI ET OBJECTIFS FIXES POUR Y REpondre***

La commune de Saint Zacharie, concernant la logique des transports et déplacements, s'inscrit dans la mouvance suivante : il s'agit de répondre aux préoccupations quotidiennes des habitants en termes de déplacement et de promouvoir une mobilité nouvelle qui devrait conduire progressivement un nombre croissant d'automobilistes à délaissé leur véhicule pour utiliser les transports collectifs.

Les objectifs définis pour l'application de cette mouvance sont les suivants :

- Travailler de concert avec les autorités ayant la compétence transports et déplacements
- Développer les modes doux

***UN PROJET DE DIVERGENCE DES EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS***

OBJECTIF	MESURES
1- Travailler de concert avec les autorités ayant la compétence transports et déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter et favoriser la mise en place les enjeux énoncés dans les documents départemental et intercommunal</li> <li>- Dynamiser les relations avec le CG et l'intercommunalité pour continuer à réfléchir ensemble</li> </ul>

Ce choix implique :

- la conservation lors du zonage de l'emplacement réservé pour la déviation de la RD560 avec les modifications qui auront été définies à la suite des études en cours sur le sujet, étude devant prendre fin en 2015. (avec le CG). Sur la carte 4, l'emplacement réservé actuel pour la RD560 et non celui qui figurera au PLU a été reportée car l'esprit sera le même.
- le maillage du territoire ainsi que la facilité du rabattement vers les axes structurants. (avec le CG)
- la sécurité des routes existantes. (avec le CG)
- la réflexion pour les zones d'urbanisation future, au vu de l'urbanisation attendue, pour déterminer les dessertes nécessaires. Il semble important que cette réflexion soit globale et donc qu'elle associe aussi les équipements publics et les réseaux. (avec le CG)
- la création de voies de liaison pour relier les nouveaux quartiers au tissu urbain existant.
- la création des conditions de desserte des nouveaux quartiers en transport en commun.
- la mise en place d'une réflexion à l'échelle du territoire sur un parc relais à envisager sur une des communes avoisinantes (avec Nans-les-Pins, Auriol, le CG... dans le cadre du SCOT)
- la participation de la commune aux débats concernant l'amélioration du raccordement à l'autoroute pour promouvoir la mise en place d'une bretelle pour éviter les communes d'Auriol et de la Destrousse. (avec ESCOTA)

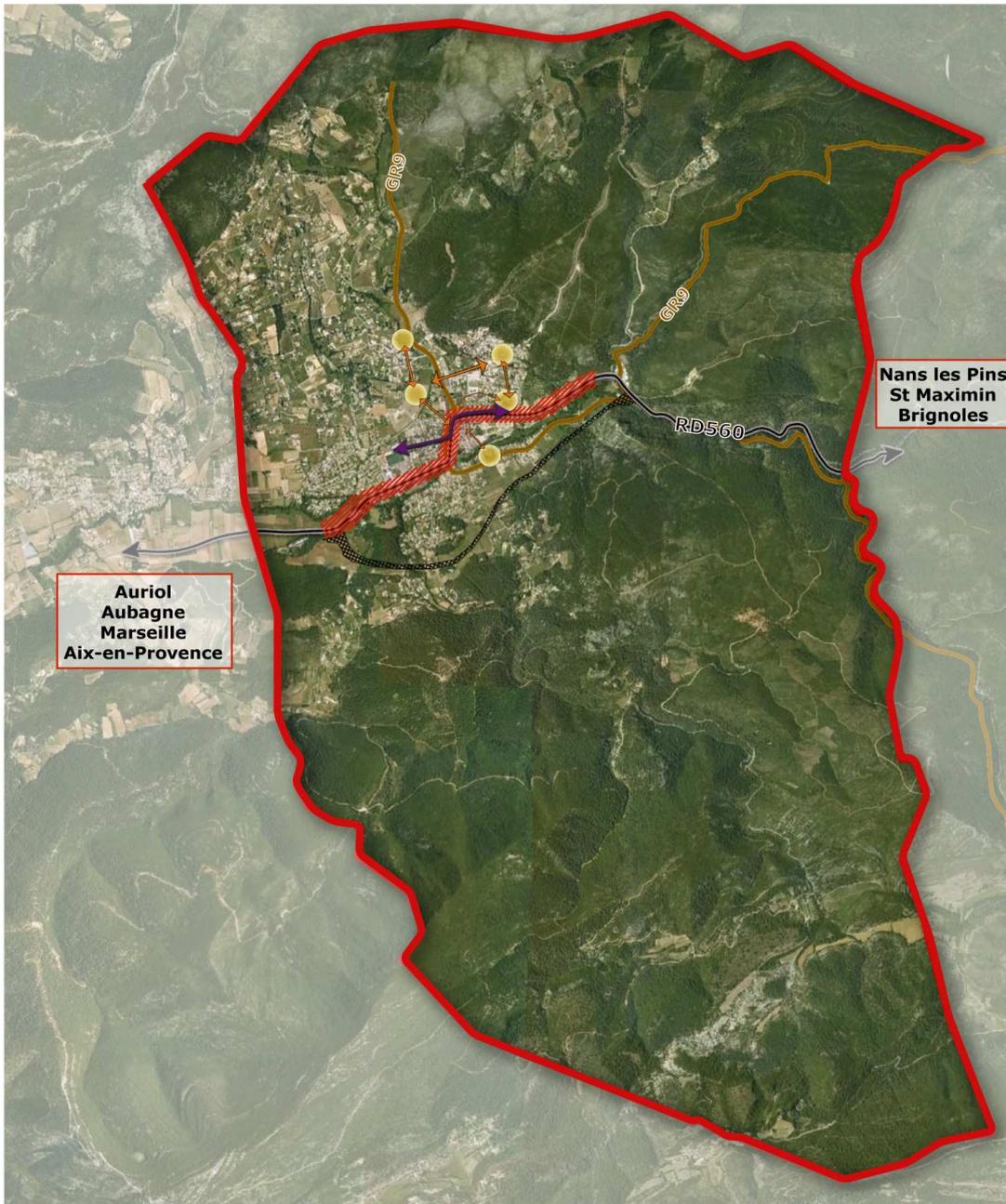
OBJECTIF	MESURES
2- Développer les modes doux	<ul style="list-style-type: none"><li>- Réduire la consommation de la voiture</li><li>- Créer les conditions de cohabitation entre les différents types de transport</li></ul>

Ce choix implique :

- la poursuite du covoiturage sur le territoire
- la mise en place des conditions de développement des modes doux (cheminements piétonniers, pistes cyclables...)
- la prise en compte des piétons et des cycles dans les futures zones d'urbanisation
- une accessibilité aux personnes à mobilité réduite

CARTE 4- ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION 4

PADD, Orientation 4  
DEVELOPPER UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

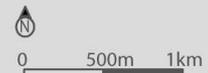


**Sécurisation :**

 Projet de requalification de la RD 560

**Amélioration :**

-  Conforter le réseau de circulation douce à lier avec les GR existants
-  Elaborer une réflexion globale sur la desserte des nouveaux quartiers
-  Emplacement réservé pour la deviation de la RD560 au POS
-  Création de voies de liaisons pour lier l'urbanisation nouvelle à l'existant

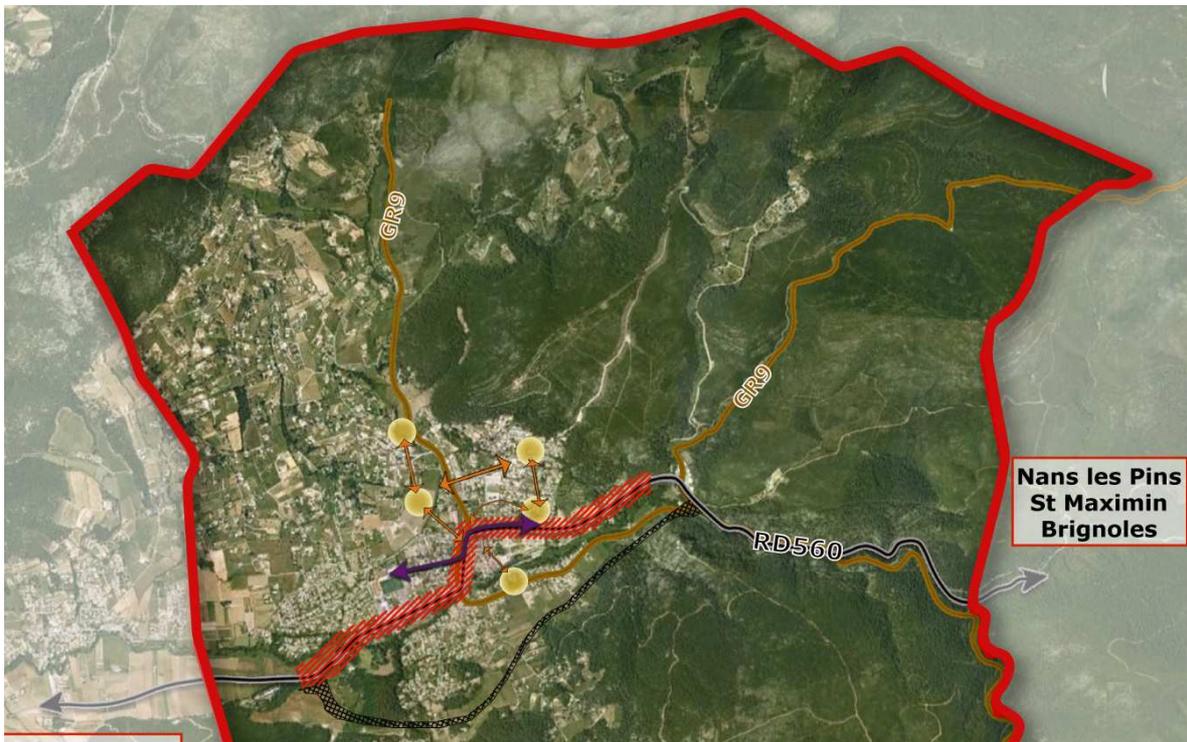


Gombert Magali  
13/04/2010



18, rue Elie Pelas- B.P. 132  
13 322 Marseille Cedex 16

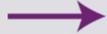
ZOOM DE LA CARTE 4



Sécurisation :

 Projet de requalification de la RD 560

Amélioration :

-  Conforter le réseau de circulation douce à lier avec les GR existants
-  Elaborer une réflexion globale sur la desserte des nouveaux quartiers
-  Emplacement réservé pour la déviation de la RD560 au POS
-  Création de voies de liaisons pour relier l'urbanisation nouvelle à l'existant

## Orientation spécifique

# ORIENTATIONS SUR L'AMENAGEMENT DES FUTURES ZONES URBAINES ET DES FUTURES ZONES DENSIFIEES

Ces terrains constituent souvent des zones potentielles d'articulation qui peuvent être urbanisées ou densifiées pour permettre de retrouver des continuités urbaines. L'urbanisation ou la densification de ces parcelles devra donc être pensée à la lueur d'un projet urbain structurant et répondant aux objectifs énoncés dans le PADD. Ainsi ces zones devront faire l'objet d'une attention particulière quant à l'aménagement paysager, la prise en compte de l'environnement, les espaces publics, la forme urbaine...

Les aménagements qui accompagneront les constructions des zones à urbaniser devront tenir compte d'orientations générales mentionnées ci-après et précisées dans le règlement du PLU.

### LES ZONES NB EXISTANTES DENSIFIABLES : LE PLAN, JEAN MOULIN ET LA TOURRE

Le maintien en zone urbanisable de ces zones NB sera étudié au cas par cas en fonction des critères suivants :

- les conditions de fonctionnement de l'assainissement autonome ;
- l'état du réseau d'adduction en eau ;
- le potentiel agricole avoisinant ;
- l'importance du bâti existant et la constitution d'une forme urbaine type hameau ;
- l'importance du risque incendie ;
- l'insertion paysagère, le respect de l'environnement.

### LA DEFINITION DES EXTENSIONS DES ZONES D'HABITAT EXISTANT : FONT GAROTTE-LA JAUVINE

Une partie de cette zone est déjà en U, l'autre est en NB et donc son maintien en zone urbanisable dépendra des critères cités ci-dessus.

Cette zone est envisagée comme la zone « tampon » entre le village dense et les zones d'habitat diffus. Un jeu sur la densité de ce secteur devra donc être élaboré lors de l'urbanisation de cette zone afin de recréer du lien entre les différentes entités.

Le contexte paysager particulier de cet espace, au Sud de la colline du Réal de Favard, aux pieds des massifs mais aussi sa proximité avec la chapelle Saint Clair sont autant d'éléments qu'il faudra prendre en compte lors de l'urbanisation. En effet, une intégration paysagère devra être pensée avant toute urbanisation.

### UNE NOUVELLE ZONE D'URBANISATION : LE REAL DE FAVARD

Le POS de la commune de Saint Zacharie prévoit depuis plusieurs années sur une zone NA (zone naturelle destinée à être urbanisée) située au Nord-Ouest du village. Cette zone NA est implantée au lieu-dit « Réal de Favard ». La commune propose d'ouvrir ce secteur comme zone urbaine. Actuellement située dans un secteur sans valorisation agricole ni réel enjeu paysager dans sa partie basse cette zone a l'avantage d'être proche des grands réseaux structurants du territoire de la commune. De plus, cette zone s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation actuelle.

Cette zone fera l'objet d'un projet d'aménagement à vocation économique.

Cependant, la partie supérieure présentant un intérêt paysager particulier relevé dans le rapport de présentation, sera préservée.

**Dans tous les cas, ces zones dédiées au développement future de la commune devront faire l'objet d'une attention particulière quant à :**

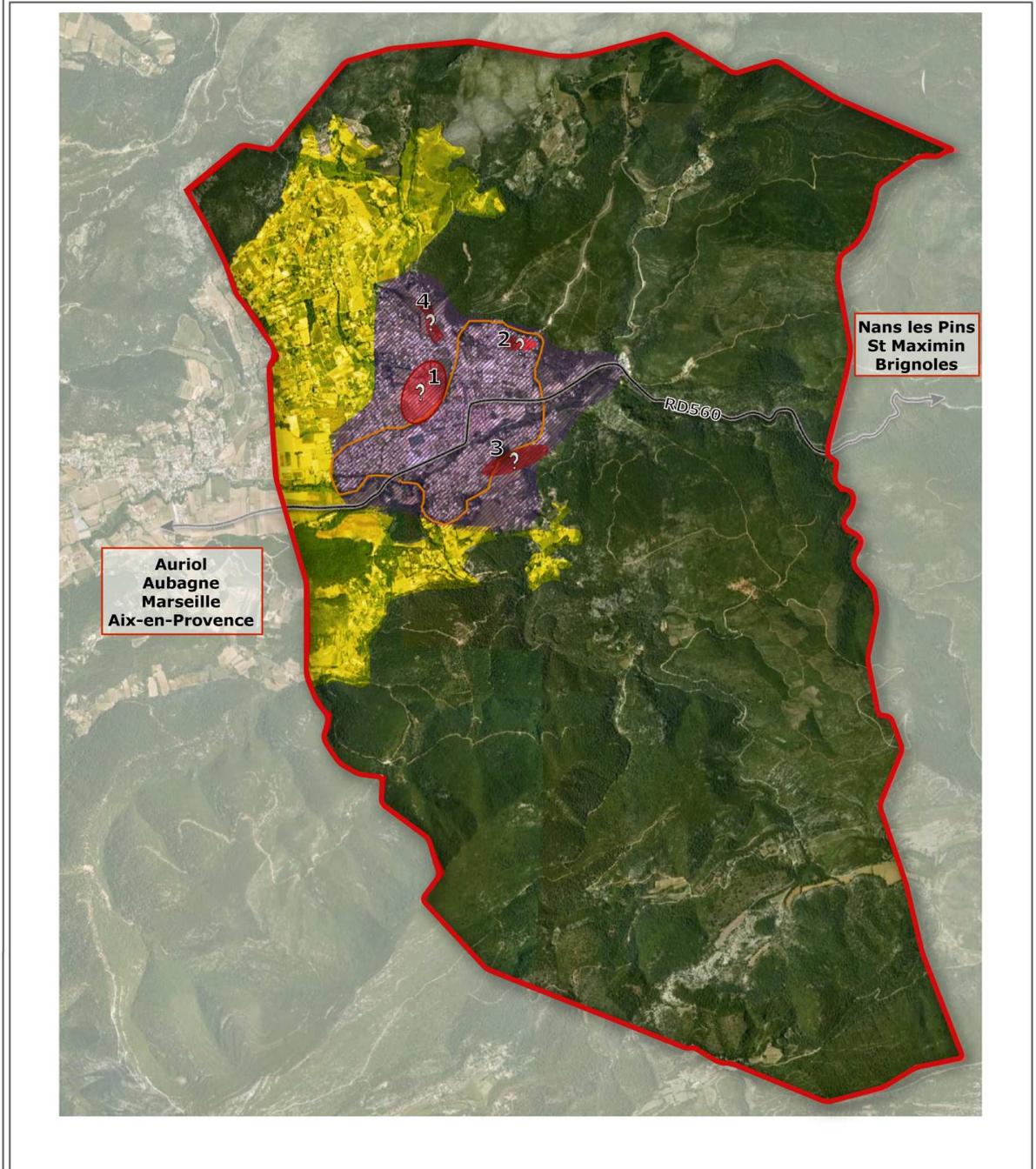
- l'aménagement paysager ;

- la prise en compte de l'environnement ;
- l'aménagement des espaces publics ;
- la cohérence des lignes de toitures dans le développement urbain ;
- la préservation des cônes de vue ;
- la préservation des ambiances identitaires particulières ;
- la valeur agricole des terres, ne pas urbaniser les terres ayant un fort et réel potentiel agricole, empêcher le découpage des parcelles pour conserver les vergers, vignes, prèes ou prairies et ainsi renforcer la vocation agricole des terres ayant un potentiel ;
- la consommation de l'espace ;
- l'architecture des constructions futures.

**CARTE 5- LOCALISATION DES ZONES SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTUR DE LA  
COMMUNE**

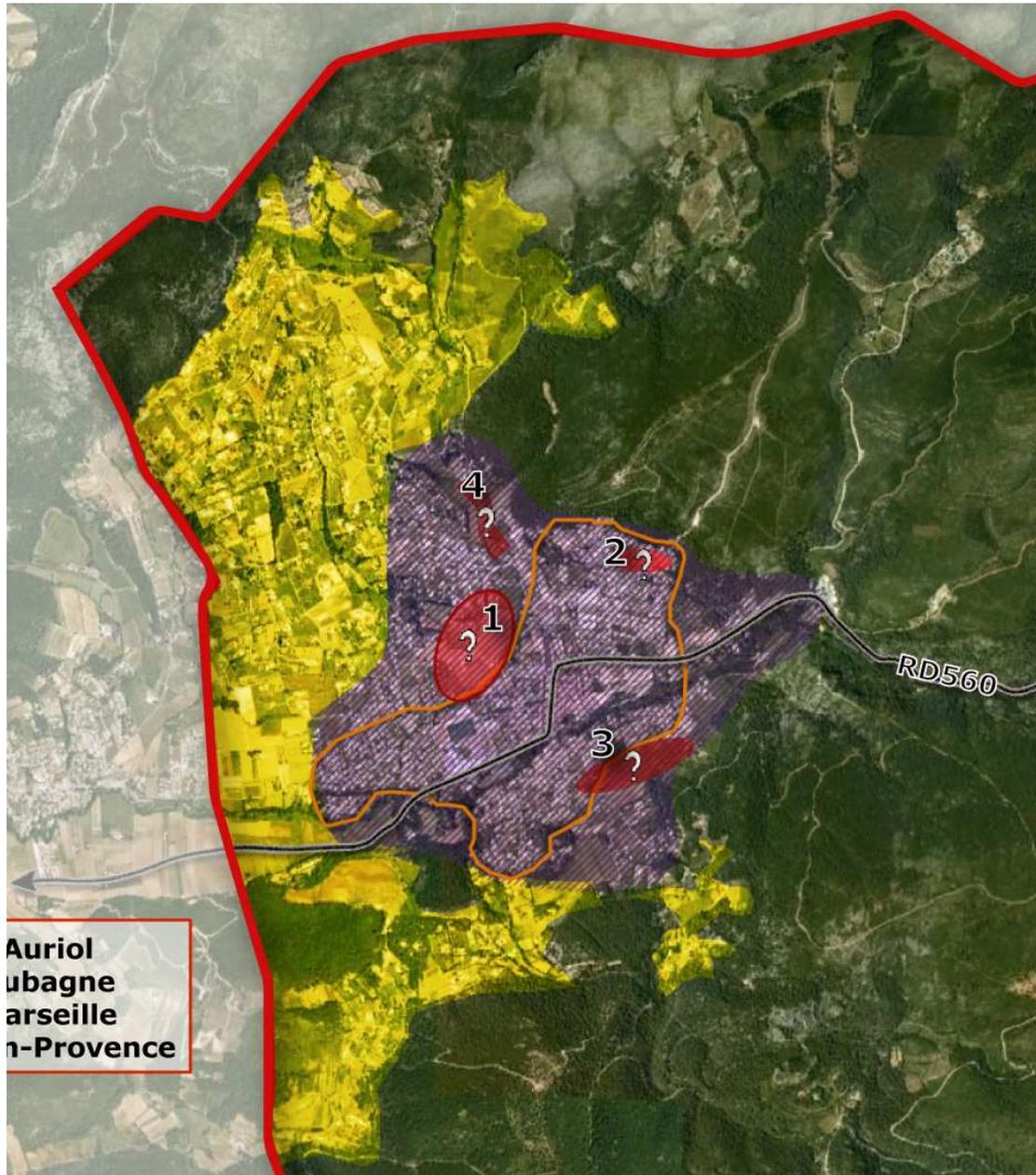
PADD, Orientation spécifique

ORIENTATIONS SUR L'AMENAGEMENT DES FUTURES ZONES URBAINES ET DES FUTURES ZONES DENSIFIÉES



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Greffes urbaines envisageables</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mener une réflexion sur les greffes urbaines pour créer une unité architecturale s'insérant dans le contexte local</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Noyau urbain actuel relativement dense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zone d'habitat diffus</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Esquisse sommaire de ce que pourrait être la limite d'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 - Réal Favard</li> <li>2 - Saint Clair</li> <li>3 - La Garde</li> <li>4 - La Jauvine</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> <p style="text-align: center;">0    500m    1km</p> <p>Gombert Magali 26/04/2010</p> <p><b>SOGREAH</b> 18, rue Elie Pelas- B.P. 132 13 322 Marseille Cedex 16</p>
--	--	--

ZOOME CARTE 5



	Greffes urbaines envisageables	1 - Réal Favard
	Mener une réflexion sur les greffes urbaines pour créer une unité architecturale s'insérant dans le contexte local	2 - Saint Clair
	Noyau urbain actuel relativement dense	3 - La Garde
	Zone d'habitat diffus	4 - La Jauvine
	Esquisse sommaire de ce que pourrait être la limite d'urbanisation	

### 3 CONCLUSION

## LA DEFINITION DES EXTENSIONS DES ZONES D'HABITAT ET LA TYPOLOGIE URBAINE DES ZONES D'HABITAT

Compte tenu de la quantité de parcelles non bâties à proximité du tissu urbain dense, les limites des zones urbaines ne vont pas subir de modifications énormes pour répondre aux besoins futurs de la commune.

De plus, la préservation de l'espace agricole de Saint Zacharie, lorsqu'elle est justifiée, étant une priorité, c'est dans des limites légèrement modifiés par rapport au dernier POS que le nouveau PLU devra s'organiser et se déployer.

Les objectifs énoncés dans le PADD en termes d'équipement et de logement nécessitent que sur cette zone aux limites finies, un projet économe d'espace et structurant soit engagé. Les modalités d'implantation du bâti sur les parcelles participent de ce travail, au même titre que la typologie du bâti qu'on y implante. Dans le diagnostic une typologie urbaine a été élaborée permettant d'expliquer comment sur une même parcelle et en fonction de l'implantation du bâti mais aussi des clôtures et de la gestion de l'espace public, des espaces de qualités différentes sont générés. C'est en ce sens qu'il faut travailler. Il faut définir une ou des typologies urbaines répondant à ce projet économe d'espace et structurant.