



**DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE LA CELLE**

**REVISION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

**2 – Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**



Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire. D'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels. De gérer le sol de façon économe et équilibrée, en respectant les objectifs du développement durable.

Il constitue le **document de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme**, intégrant les orientations politiques et les contraintes légales s'imposant à la commune.

Définition et portée du PADD

Cadre d'application

Extraits des dispositions du code de l'urbanisme relatives au PADD :

Article L.151-5 Code de l'urbanisme : *«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

- *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques,*

l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemblede la commune.

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

Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 15 à 20 années à venir.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le PADD.

Consulter le document n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Sur la base des objectifs communaux fixés lors de la prescription de la révision du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est articulé autour de 5 grandes orientations.

Les objectifs communaux :

- Appréhender les nouvelles dispositions législatives issues de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II),
- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation,
- Préserver le potentiel agricole du territoire pour des raisons tant économiques, qu'environnementales et paysagères,
- Respecter les milieux naturels, les sites, les paysages remarquables ainsi que le patrimoine communal,
- Prendre en compte le risque inondation.

Grandes Orientations :

1. Conduire un développement encadré et maîtrisé du territoire : habitat, économie, tourisme.
2. Maintenir le potentiel agricole pour des raisons tant économiques, qu'environnementales et paysagères.
3. Identifier le patrimoine naturel et paysager du territoire, dans le double objectif de maintien du cadre et de la qualité de vie des Cellois et de préservation du fonctionnement écologique du territoire.
4. Contraintes et atouts du territoire: Préserver les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques et assurer la valorisation des ressources.

Ambitions prospectives

Le village, bien que très proche de l'agglomération Brignolaise, comprend des équipements fédérateurs et attractifs : école, équipements sportifs, crèche, salle des associations... abbaye, restaurants, hôtel et prochainement la maison de santé, qui en font un pôle de vie.

La commune entend accompagner la dynamique du village en encadrant le développement du territoire.

Réaffirmer le rôle central du village

Le développement communal doit être accompagné d'une valorisation du centre ancien, il s'agit prioritairement :

- De favoriser les commerces et le développement du tourisme patrimonial.
- Les petits commerces et services du centre ancien doivent être préservés : le maintien de cette économie de proximité est un enjeu majeur.
- D'identifier le patrimoine architectural et de prévoir des prescriptions propres à sa protection.
- D'agir pour la résorption des logements vacants.

Permettre l'accueil de nouveaux habitants

L'accueil de ces nouveaux habitants doit se faire prioritairement sur la greffe urbaine dite « projet de l'Allée », qui est une opération de création d'environ 40 logements au sein du village.

Dans les quartiers habités de Saint-Esprit, les Fontaites, Serre Bourréou, des espaces disponibles pourront accueillir prioritairement de l'habitat résidentiel.

Enfin, les quartiers situés à l'interface bâti/forêt : les Esplantiers, Entrecouaillon.... conserveront leur vocation d'habitat, mais aussi leur caractéristique de « parc habité » où sera privilégié le maintien du cadre de vie.

Ces dispositions permettront de favoriser le parcours résidentiel des habitants et des nouveaux arrivants, en agissant par le biais de la densité et en assurant une mixité dans la typologie de logements et notamment sociale.

Sécuriser les quartiers habités éloignés du village

Dans ces quartiers, il s'agira de sécuriser l'approvisionnement en eau, de poursuivre la mise en sécurité vis-à-vis de l'incendie : débroussaillage, acquisition et mise aux normes des voies...etc.

Poursuivre la dynamique d'équipement du territoire

La commune dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant. Le projet de maison de santé, en cours de construction, en est l'exemple. Cependant, la réalisation de certains équipements est nécessaire à la gestion de l'évolution du territoire. La création de voies piétonnes, d'une aire de covoiturage, l'élargissement de certaines voies, bassin d'infiltration et de rétention lieu-dit l'Abois, restructuration du groupe scolaire, salle polyvalenteetc.

Favoriser l'économie, le tourisme et l'agritourisme

La commune possède un tissu économique organisé principalement autour de l'agriculture et du tourisme.

Le PLU entend encourager la diversification des exploitations agricoles en direction du tourisme, lorsque les projets sont adaptés au territoire et encadrés.

Les activités de tourisme vert ainsi que les hébergements liés à la nature seront aussi favorisés dans les mêmes conditions (notamment sur les sites identifiés).

S'appuyer sur le patrimoine villageois pour développer le rayonnement touristique communal

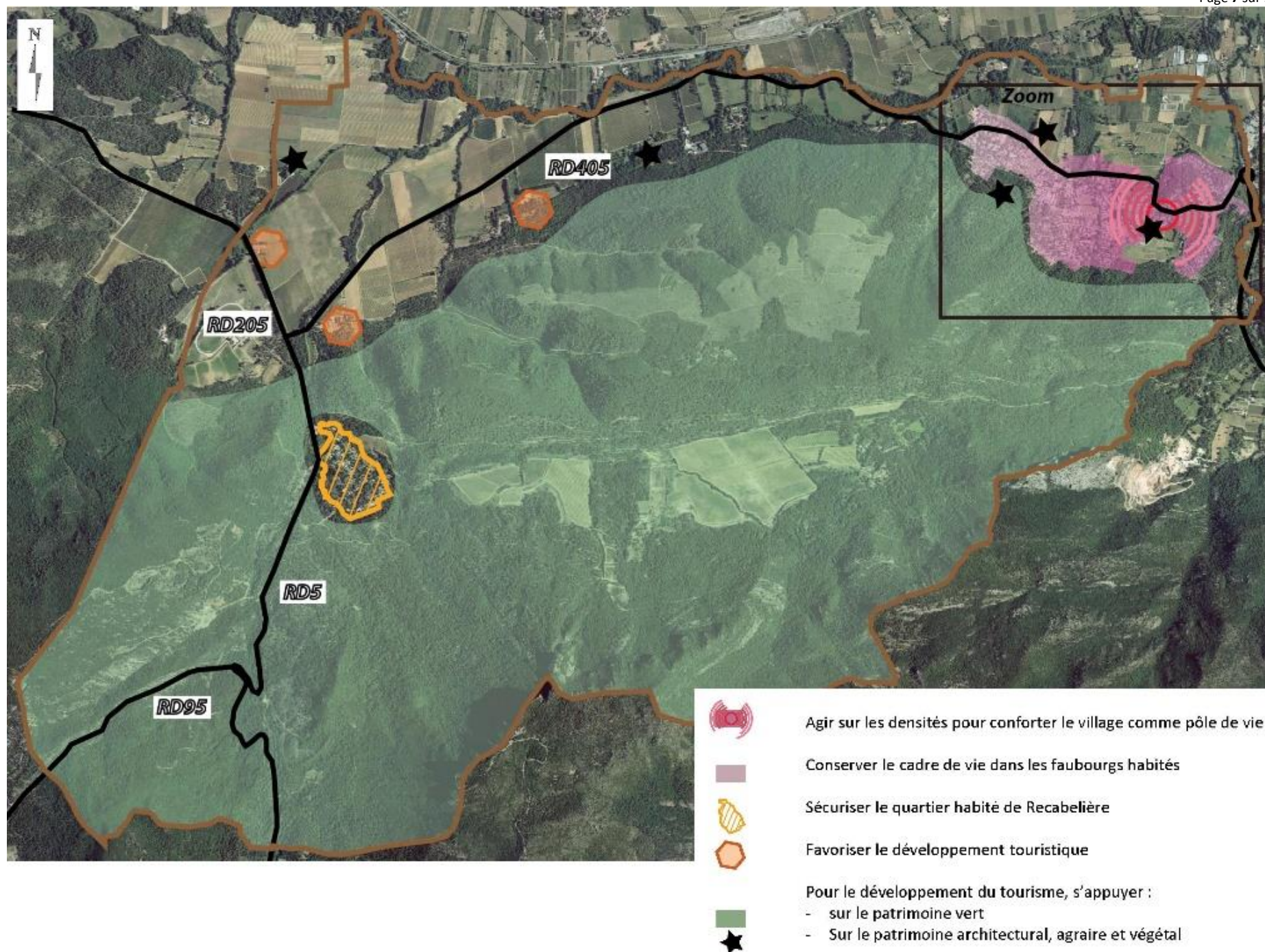
Au-delà des monuments historiques existants : l'Abbaye et la chapelle de la Gayolle, le PLU préserve les éléments du paysage villageois, agricoles et ruraux qui fondent l'identité du territoire : arbres remarquables, alignements significatifs, bories, four, maison du pape, petite éolienne...

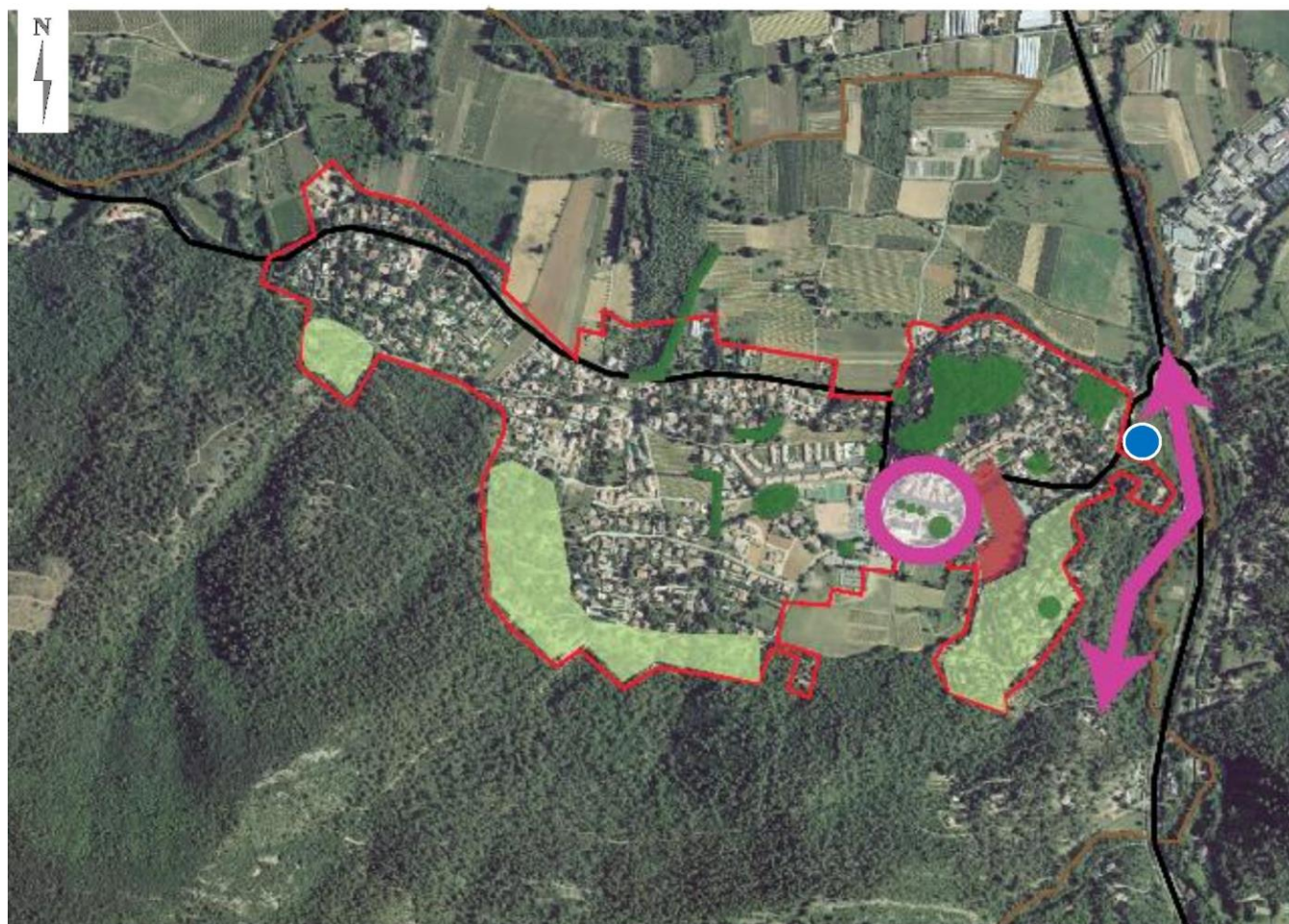
Valoriser le patrimoine naturel comme vecteur du développement touristique et des loisirs

Le développement de nouveaux circuits de randonnée et l'entretien des circuits existants, accompagnés de la mise en place d'une signalétique adaptée, permettra à la commune de développer le tourisme vert sur son territoire en complément du tourisme patrimonial.

Veiller au développement et à la mise en place des communications numériques

En améliorant l'accès à l'information numérique, en particulier dans les bâtiments publics et en favorisant le déploiement des infrastructures à fibres optiques et des services Très Haut Débit.





-  Définir une enveloppe urbaine cohérente avec les objectifs communaux et la capacité actuelle et projetée des équipements communaux. Optimiser les espaces encore disponibles
-  Maintenir une coupure urbaine franche
-  Agir pour la valorisation et le dynamisme du village
Résorber les logements vacants
-  Assurer une greffe urbaine cohérente
-  Préserver les éléments boisés : Bosquets, alignements et arbres isolés
-  Maintenir des densités adaptés dans les «parcs» habités
-  Organiser une aire de covoiturage
-  Contour communal
-  Réseau routier principal

Ambitions prospectives

L'agriculture Celloise représente la première activité économique du territoire. Les surfaces cultivées se sont maintenues ces dix dernières années, et les projets agricoles au sein des exploitations existantes sont garants d'une dynamique importante.

Assurer les conditions d'un maintien et d'un développement des espaces et des activités agricoles est un enjeu majeur de ce PLU.

Identifier les espaces cultivés et autoriser le développement des exploitations agricoles

L'identification des espaces agricoles a été faite par la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette ZAP sera intégrée au plan local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

Les exploitations agricoles doivent pouvoir être développées de manière maîtrisée en diversifiant leurs activités (accueil du public, agritourisme....).

Identifier les espaces potentiellement cultivables

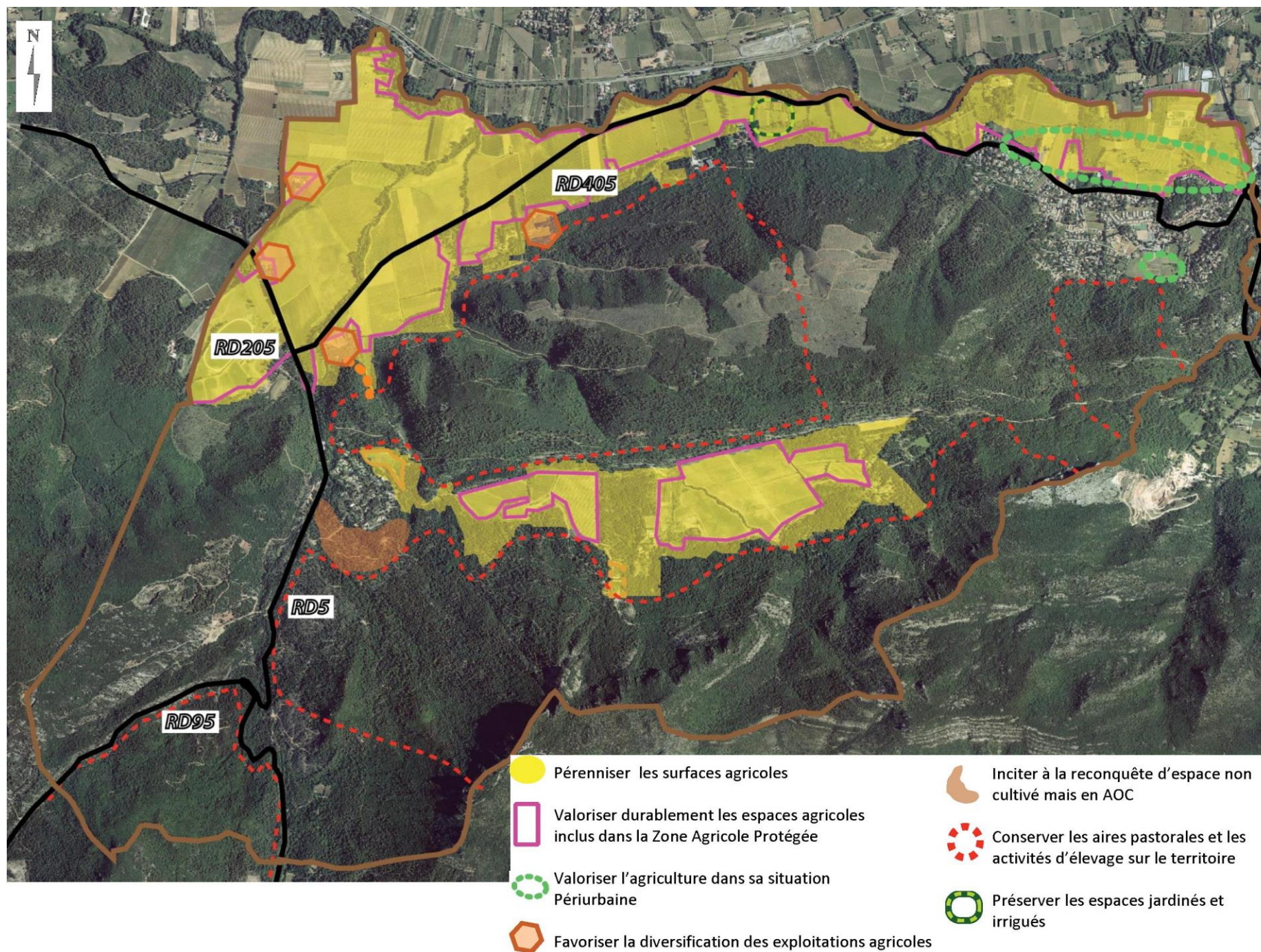
La plaine agricole est, sur le territoire, facilement localisable et cultivée.

En revanche, les espaces pâturés dans le massif et les anciennes parcelles oléicoles, par exemple, ne bénéficient pas d'identification particulière.

Il s'agira dans le PLU d'adapter le règlement et le zonage afin, d'une part, de poser les conditions pour le maintien des activités pastorales et, d'autre part, d'encourager la remise en culture d'anciennes restanques ou d'espaces identifiés dans les périmètres des Appellations d'Origine.

Encourager le développement de l'agritourisme

Le PLU entend encourager la diversification des exploitations agricoles en direction du tourisme, lorsque les projets sont adaptés au territoire et encadrés.



3. Identifier le patrimoine naturel et paysager du territoire, dans le double objectif de maintien du cadre et de la qualité de vie des Cellois et de préservation du fonctionnement écologique du territoire

Page 11 sur 15

Ambitions prospectives

Le territoire communal est très majoritairement dominé par des espaces naturels, réservoirs de biodiversité, ponctués d'espaces cultivés et bâtis.

Chacun de ces espaces, à leur échelle, marquent le paysage et sont un symbole du cadre et de la qualité de vie des Cellois :

- « Grand et remarquable », quand il s'agit des paysages offerts par le Massif de la Loube,
- « Intimiste et sensible » pour les paysages agricoles,
- « Traditionnel et remarquable », en référence au village
- « Historique, culturel, agraire » quand il s'agit du patrimoine.

Identifier, préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune est un enjeu fort du PLU.

Identifier une Trame Bleue

La Trame Bleue communale repose sur un triple objectif :

- Prendre en compte le risque inondation par une identification des secteurs soumis à l'aléa inondation sur la base des documents portés à la connaissance de la commune, en réfléchissant à la meilleure prise en compte des zones d'expansion de crue, et en protégeant les berges et les ripisylves (*cf. Orientation n°4*)
- Valoriser les paysages associés aux cours d'eau
- Maintenir les fonctionnalités écologiques à l'échelle communale et extra-communale (Scot de la Provence Verte, PNRSB, SRCE)

Identifier une Trame Jaune

La plaine de la Celle, dominée par des reliefs boisés au Sud et délimitée par le Caramy au Nord, est cultivée. Elle représente un espace ouvert, préservé, qui fait l'objet d'une ZAP (servitude) et qui fait l'objet, au PLU, de prescriptions paysagères particulières, en vue du maintien de sa qualité. Dans le massif, des espaces cultivés créent une interface « milieux ouverts/fermés » que la commune souhaite pérenniser (*cf. Orientation n°2*)

Identifier une Trame verte

La Trame Verte communale s'appuie sur les orientations de préservation des continuités écologiques et les recommandations paysagères des documents supra-communaux que sont la Charte du Parc et le SCOT de la Provence Verte Verdon, pour :

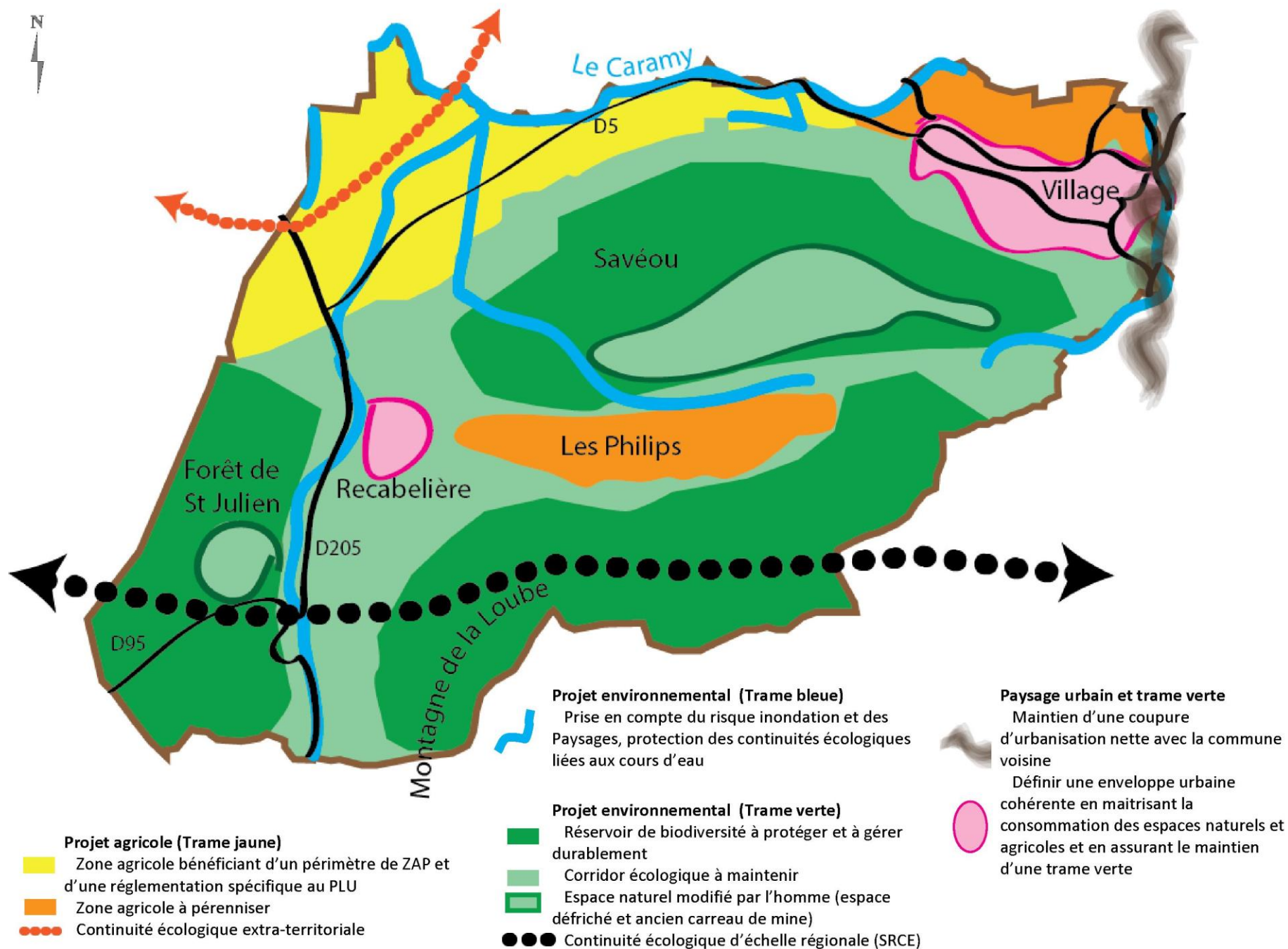
- Identifier et préserver les Cœurs de Nature en les ajustant à l'échelle du territoire communal, afin d'assurer le maintien de leur fonctionnalité écologique et de leur qualité paysagère;
- Valoriser la trame verte (végétale) liée aux cours d'eau;
- Identifier une coupure d'urbanisation à l'Est du territoire, intégrant la prise en compte des risques technologiques (transport de matières dangereuses);
- Encourager le pastoralisme, présent sur le territoire, pour favoriser l'ouverture des milieux et gérer le risque feu de forêt;
- La commune, à travers sa trame verte souhaite identifier les espaces où la gestion forestière doit être encadrée et raisonnée, afin de ne pas dégrader les milieux par des coupes « à blanc », défavorables au maintien des continuités écologiques de milieux fermés et dégradant le paysage.

Valoriser le paysage urbain et sa trame verte

Le village et ses extensions pavillonnaires sont marqués par la présence d'espaces libres de construction, (souvent des jardins, des potagers) par un socle agricole, au Nord, et par un écran naturel au Sud. La commune entend définir un zonage et un règlement adaptés au développement communal, en cohérence avec le maintien du cadre de vie dans cette enveloppe. Des alignements, haies, bosquets sont ainsi identifiés et préservés: le règlement définit des règles pour l'aménagement des espaces libres de construction, favorables au maintien de la biodiversité locales (espèces à favoriser, espèces végétales à proscrire, maintien d'espaces de pleine terre et/ou végétalisés...)

Identifier le patrimoine communal

Les éléments du patrimoine agraire, historique et culturel abondent sur le territoire, parfois méconnus; la commune souhaite les identifier et les préserver.



4. Contraintes et atouts du territoire : Préserver les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques et assurer la valorisation des ressources

Ambitions prospectives

Atouts:

La commune bénéficie d'un fort potentiel pour les énergies renouvelables, d'une ressource en eau, bonne mais peu diversifiée et de sols de qualité.

Contraintes:

La commune est concernée par des risques naturels et technologiques:

- Sismicité
- Mouvements de terrain
- Inondations
- Feux de forêts
- TITANOBEL/SEVESO II
- Transport de matières dangereuses

Identifier les zones d'aléa et protéger les personnes et les biens est un enjeu fort du PLU.

Les ressources du territoire

Energies renouvelables: La commune souhaite favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques et de capteurs solaires sur le bâti, sous condition d'une parfaite intégration architecturale et paysagère.

La commune se laisse l'opportunité de réfléchir au recours à toutes formes de technologies, existantes ou futures, de valorisation des énergies renouvelables sur son territoire, sous réserve de leur intégration dans le contexte paysager et environnemental communal.

Eau: Le projet démographique est basé sur la capacité de la ressource en eau et des équipements liés (*réseaux d'eau potable et d'assainissement*).

Sol: la commune entend protéger les terres agricoles et naturelles en définissant des enveloppes urbaines cohérentes avec le projet démographique et basées sur l'enveloppe existante (*cf. objectifs chiffrés de consommation de l'espace*).

La prise en compte des risques naturels et technologiques

Inondation: La commune affirme sa volonté de prendre en compte le risque inondation par une identification des secteurs soumis à l'aléa inondation, sur la base des documents portés à la connaissance de la commune, en réfléchissant à la meilleure prise en compte des zones d'expansion de crue, en protégeant les berges et ripisylves (*cf. Orientation n°4*) et en limitant l'imperméabilisation des sols. Pour cela, la commune limite l'étalement urbain et préserve des espaces non imperméabilisés au cœur de l'enveloppe. La gestion des eaux pluviales est traitée par un règlement adapté.

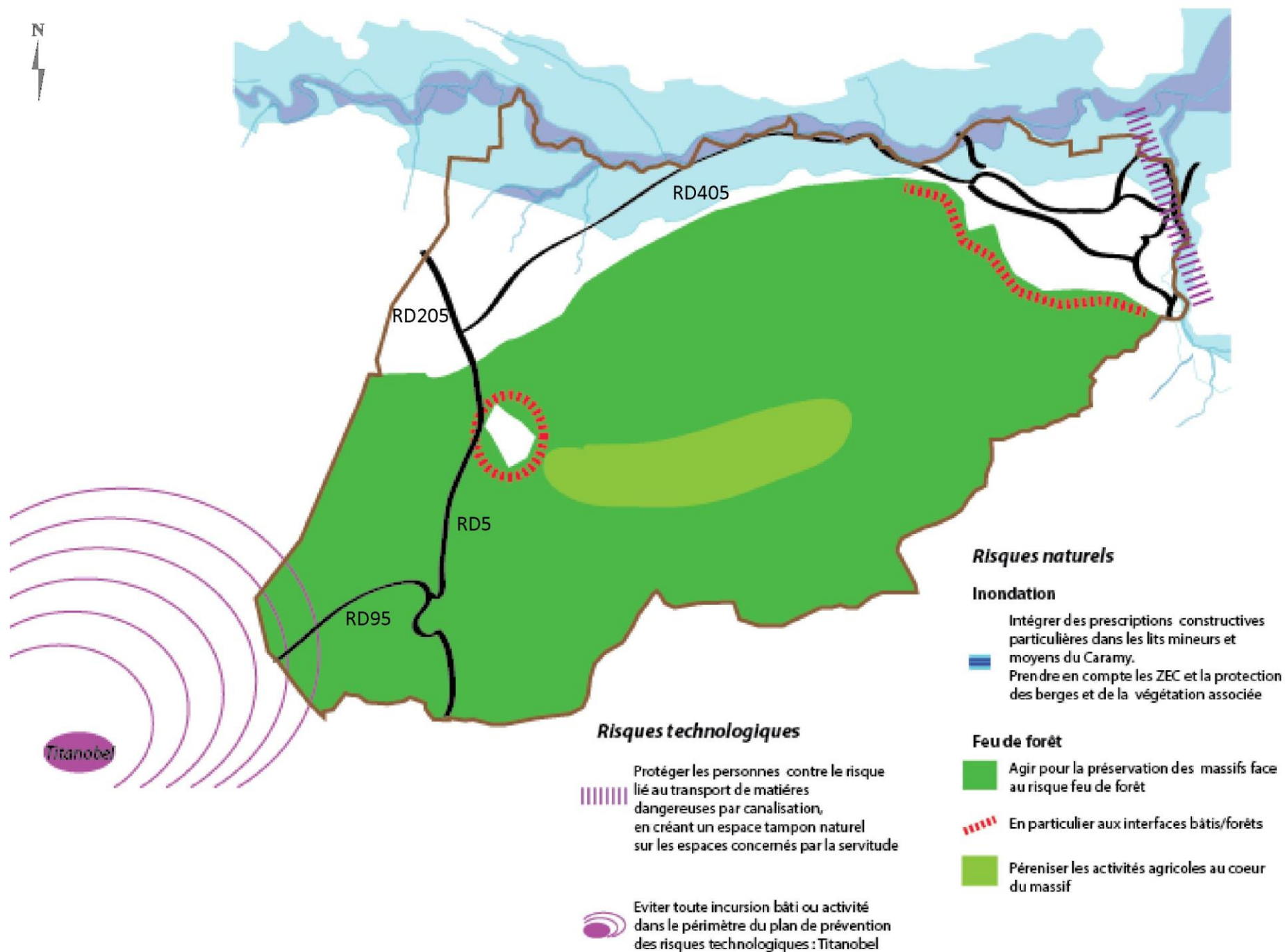
Feu de forêt : Le projet communal pérennise les zones agricoles dans le massif et encourage la pratique du pastoralisme dans les espaces boisés. Le règlement prend en compte le risque, en particulier aux interfaces « bâtis/forêts ».

Mouvement de terrain: le PLU porte à connaissance de la population l'aléa retrait gonflement des argiles et identifie aux documents graphiques les espaces concernés par le risque mouvement de terrain, issu d'une étude spécifique (*éléments traduits dans le PLU en vigueur*).

Sismicité : le PLU porte à connaissance de la population l'aléa sismique.

Titanobel/seveso II : Le projet communal évite toutes nouvelles constructions dans le périmètre du plan de prévention des risques Titanobel.

Transport de matières dangereuses par canalisation: Les servitudes d'utilité publique et l'identification des bandes létales et de danger sont identifiées graphiquement. Le Projet communal entend renforcer la protection des personnes en créant un espace tampon, naturel, sur la canalisation et sa servitude.



La Celle accueille 700 logements pour 1533 habitants

Ces dix dernières années environ 4 hectares d'espaces naturels ou agricoles ont été consommés.

Aujourd'hui, le Plan Local d'Urbanisme entend contenir la consommation, et poursuivre un développement autour d'une enveloppe urbaine rassemblée, en adéquation avec les équipements et les réseaux communaux.

Cette enveloppe urbaine permet d'assurer des capacités d'accueil adéquates en offrant des opportunités de densification et d'optimisation des dents creuses.

Pour ce faire, **le PLU prévoit** de :

- Maintenir la zone spécifique au projet de greffe urbaine dit « projet de l'Allée ».
- De redéfinir les limites des zones constructibles en entrée de ville Est, fortement contraintes par les axes routiers et la présence du gazoduc
- De redéfinir les limites des zones constructibles au-dessus du chemin de Banari (qui est un quartier où existent déjà des constructions).

Le PLU ne développera pas de nouvelle zone urbaine ou d'urbanisation future sur des espaces qui sont aujourd'hui en zone naturelle ou agricole au PLU.

Le PLU favorise le développement d'activités touristiques dans quatre secteurs :

- Il s'agit en premier lieu de reconnaître l'activité existante oenotouristique, développée au domaine St Julien en bordure de la RD 205. Cette activité se développe sur une surface d'environ 0,5 hectare incluant une zone de stationnement paysagère et des bâtiments existants.
- En second lieu, d'autoriser au domaine de l'Escarelle la création d'un établissement hôtelier en grande partie sur des bâtiments existants qui

n'ont pas de lien avec des activités agricoles. Le site prend place au côté du domaine (cave, chaix...etc) mais en dehors des espaces cultivés, sur une surface d'environ 0,5 hectare.

- En troisième lieu, d'identifier un site, en zone naturelle, destiné à la création d'une activité d'hébergement touristique insolite sur une surface d'environ 0,6 hectare.

Les objectifs de consommation de l'espace sont les suivants :

- **Utilisation des espaces disponibles existants dans l'enveloppe urbaine pour environ 8 hectares.**
- **Création de 3 secteurs particuliers pour environ 4 hectares en tout.**