

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Cannat

DOSSIER D'APPROBATION



2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débatu en conseil municipal le 04/05/2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
A - PRÉAMBULE	4
Portée et contenu du PADD	5
Rappel du contexte territorial	7
B - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES	9
Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	10
Orientations générales des politiques en matière de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et préservation ou de remise en état des continuités écologiques	11
C - LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET LEURS OBJECTIFS	12
Orientations générales concernant l'habitat et les équipements	13
Orientations générales concernant les transports, les déplacements, le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie	15
Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs	18
Orientations générales des politiques en matière d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques	21
D - OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	25
Rappel des chiffres de consommation de l'espace	26
Objectifs qualitatifs	26
Objectifs quantitatifs	26

A - PRÉAMBULE

PORTÉE ET CONTENU DU PADD

Élément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans.

Il doit exposer de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, le règlement fixe les règles d'utilisation des sols en cohérence avec le P.A.D.D. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D. Le code de l'urbanisme définit le contenu du P.A.D.D (notamment article L. 151-5).

Article L .151-5

(Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° 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 ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

L'État a précisé que l'objet du P.A.D.D. est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations communales en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un « débat d'orientation d'urbanisme » comparable au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) implique que le présent P.A.D.D. détermine les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

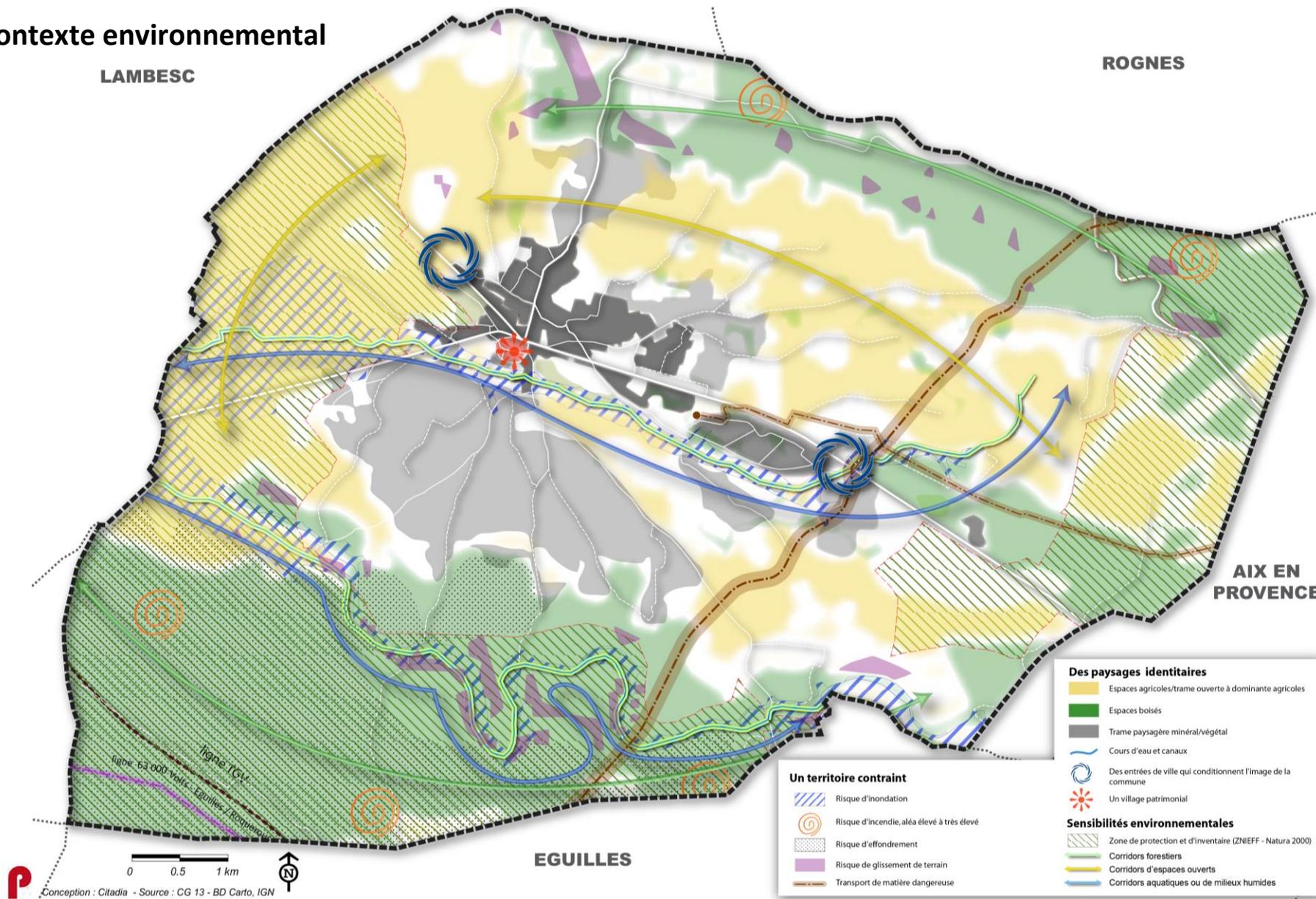
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

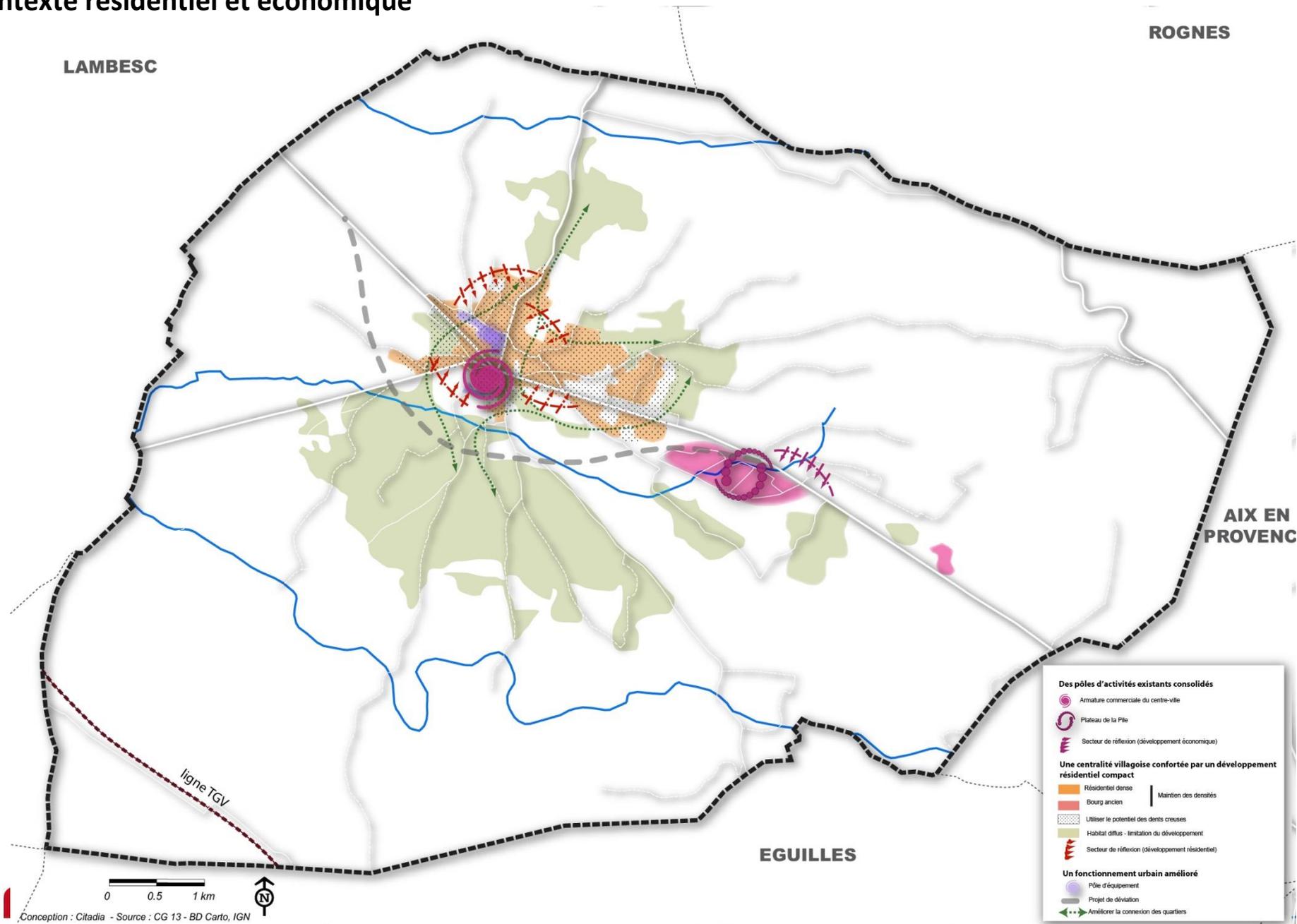
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

RAPPEL DU CONTEXTE TERRITORIAL

Contexte environnemental



Contexte résidentiel et économique



B - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

Les grands principes d'aménagement

Portées par l'attractivité du bassin de vie d'Aix-en-Provence, les fortes dynamiques urbaines dont la commune a été le théâtre au cours des dernières décennies, ont substantiellement modifié la physionomie de St Cannat.

Si le village historique adossé à la RDN7 n'a pas perdu sa fonction de centralité, l'urbanisation s'est toutefois peu à peu dilatée. Sous l'empire du POS, des quartiers pavillonnaires (les Ouides, Galinette, le Deven, St André...) de plus en plus distants du centre ancien, se sont peu à peu étirés en direction des terres agricoles, ou le long des routes départementales.

Au-delà des effets mécaniques de cette dynamique sur les déplacements extra-professionnels indispensables à la vie quotidienne, cette tendance s'est accompagnée d'une diminution constante de la superficie agricole utilisée (SAU).

A l'aune de ces constats, la commune de St Cannat entend :

- **projeter un développement démographique mesuré afin de maîtriser la croissance communale** : la commune se fixe ainsi pour objectif d'atteindre **une population de l'ordre de 7000 habitants à horizon 2030**, soit une croissance démographique de l'ordre de 1.4% par an. Cela correspond à **un besoin d'environ 550 logements** à produire à horizon 2030 sur la commune ;
- **redonner un rôle de centralité au village** en optimisant les potentiels identifiés en termes de greffe urbaine. La préservation et le renforcement de la fonction de centralité, de mixité et de pôle de vie du centre-village apparaissent comme une condition essentielle au maintien de l'identité historique, sociale, culturelle et économique de la commune. Ils sont le moyen de constituer une offre adaptée à une partie des besoins en matière d'accueil de logements et de population à moyen terme ;
- **assurer la densification des quartiers périphériques**, qui présentent d'ores et déjà une densité bâtie suffisante en affirmant leur caractère urbain ;
- **lutter contre le développement de la ville diffuse**, en réduisant la possibilité de construire dans les zones d'habitat les plus éloignées ;
- **Concilier développement économique et préservation des terres agricoles** les plus fertiles ;



ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET PRÉSERVATION OU DE REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les grands principes

Malgré la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ces 40 dernières années, la commune de St Cannat dispose d'un environnement et d'un cadre de vie réellement attractif.

La diversité paysagère de la commune conjuguée aux dynamiques de développement du Pays d'Aix constitue de véritables atouts. Elles sous-tendent l'attractivité résidentielle, touristique et économique du territoire. Cette toile de fond paysagère et environnementale est susceptible d'être fragilisée par les pressions urbaines multiformes, ainsi que par les risques naturels (inondations, incendie et mouvements de terrain notamment).

A l'aune de ces constats, la commune de St Cannat entend :

- **Protéger et valoriser les espaces naturels et forestiers** en prenant en compte notamment les périmètres de protection réglementaire et d'inventaires écologiques ;
- **Pérenniser les espaces à caractère agricole** en priorisant les espaces disposant d'un fort potentiel agronomique ;
- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire** ;
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances ;
- **Améliorer le fonctionnement de la trame verte et bleue** communale, en veillant la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques



C - LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET LEURS OBJECTIFS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT ET LES ÉQUIPEMENTS

Objectif 1 : Fixer un rythme de croissance respectueux des capacités d'accueil et du « profil » de la commune

ACTIONS

- ⇒ Permettre une progression encadrée de la population communale dans les 10-15 ans à venir
- ⇒ Assurer la construction d'environ de 50 logements neufs par an

Objectif 2 : Diversifier l'offre d'habitat

ACTIONS

- ⇒ Faciliter les parcours résidentiels en :
 - Facilitant la production de logements collectifs et intermédiaires dans les programmes neufs ;
 - Favorisant le développement de typologies de logements permettant l'accroissement du parc locatif.
- ⇒ Développer le parc social (locatif et accession sociale à la propriété) : produire 40 % de logements locatifs sociaux dans les opérations neuves
- ⇒ Développer une offre à destination des populations spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.)
- ⇒ Améliorer le parc résidentiel existant

Objectif 3 : Privilégier un développement urbain limitant la consommation d'espace

ACTIONS

- ⇒ Utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes
- ⇒ Prioriser le développement dans les zones les mieux équipées et les plus aptes à renforcer les fonctions de centralité
- ⇒ Initier des opérations de greffes urbaines dans les quartiers jouxtant le centre-village
- ⇒ Promouvoir des formes urbaines plus compactes dans les secteurs à enjeux (St Estève, les Ferrages, Ste Marguerite...) : favoriser des densités de l'ordre de 30 à 40 logements/ha

- ⇒ Proscrire l'extension des zones d'habitat diffus

Objectif 4 : Accompagner le développement résidentiel par une offre en équipements adaptée

ACTIONS

- ⇒ Renforcer l'offre en équipements scolaires en lien avec le développement de nouveaux quartiers d'habitat
- ⇒ Renforcer l'offre en équipements sportifs
- ⇒ Permettre la création d'un pôle d'équipements sanitaires et sociaux au Sud du centre ancien
- ⇒ Envisager la rénovation de l'ancienne cave coopérative à vocation d'équipement public

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS, LES DÉPLACEMENTS, LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Objectif 1 : Réduire les impacts des flux de transit

ACTIONS

- ↻ Requalifier progressivement la traversée urbaine de la RDN7, qui doit perdre à terme, au profit de la déviation, son rôle de voie de transit principal (ce volet est intégré au projet de travaux de réalisation de la déviation à venir).
- ↻ Sécuriser les accès sur les départementales les plus accidentogènes
- ↻ Limiter la multiplication des accès le long des routes départementales

Objectif 2 : Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales

ACTIONS

- ↻ Créer de nouvelles dessertes facilitant les liaisons interquartiers
- ↻ Favoriser la mise en œuvre d'aires de retournement sur les voies en impasses existantes

Objectif 3 : Développer les modes de transport alternatifs à la voiture

ACTIONS

- ↻ Etoffer le réseau de liaisons douces pour favoriser les déplacements doux (cheminements piétonniers, pistes cyclables en site propre ou chaussée partagée sécurisée)
- ↻ Créer notamment un réseau de liaisons douces transversales permettant d'innover les principaux équipements de la commune (écoles, équipements sportifs et culturels, administratifs) en utilisant la trame verte comme support
- ↻ Privilégier des opérations plus compactes le long des axes desservis par les transports en commun

Objectif 4 : Gérer le stationnement

- ⇒ Imposer des obligations quantitatives et qualitatives suffisantes en termes de stationnement aux constructeurs pour lutter contre le stationnement sauvage

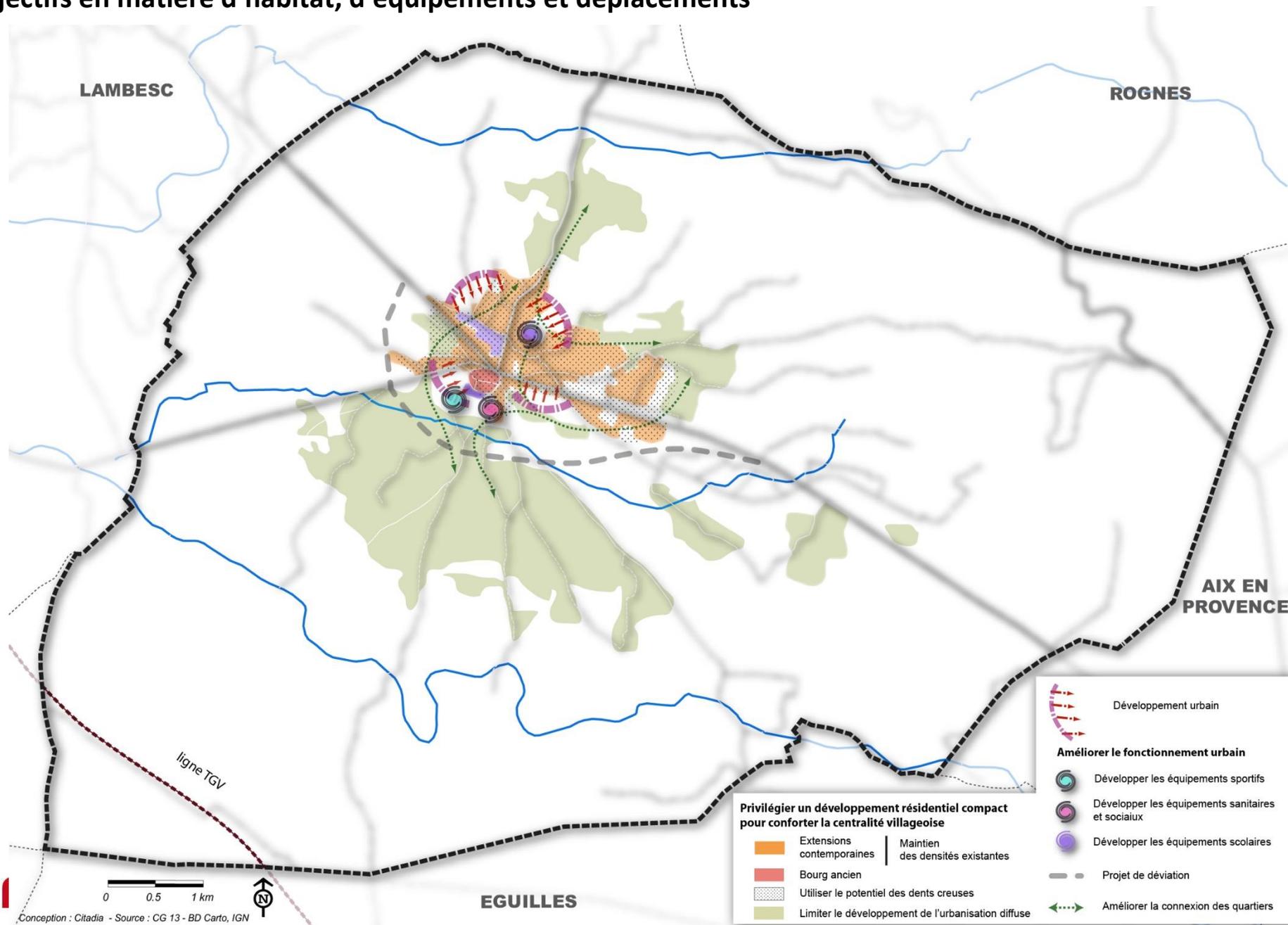
Objectif 5 : Encourager le déploiement des communications numériques**ACTIONS**

- ⇒ Imposer des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques aux aménageurs.

Objectif 6 : Favoriser le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie**ACTIONS**

- ⇒ Favoriser le développement des formes urbaines économes en énergie (conception bioclimatique, densité)
- ⇒ Encourager le développement des énergies renouvelables
- ⇒ Promouvoir les mobilités douces

Objectifs en matière d'habitat, d'équipements et déplacements



ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

Objectif 1 : Optimiser et développer l'activité artisanale

ACTIONS

- ⇒ Engager une extension du foncier économique dans le prolongement de la zone de la Pile en cohérence avec les objectifs de préservation du paysage.
- ⇒ Mettre en cohérence des règles d'urbanisme avec les besoins immobiliers des activités artisanales et commerciales
- ⇒ Optimiser le foncier encore disponible à vocation d'activités

Objectif 2 : Dynamiser les pôles commerciaux et de services existants

ACTIONS

- ⇒ Améliorer l'attractivité commerciale du village :
 - en préservant les linéaires commerciaux et le commerce de proximité
 - en affirmant la qualité urbaine du centre-ville favorisant sa fréquentation
- ⇒ Proscrire la dissémination de l'activité commerciale (notamment le long de la future déviation)
- ⇒ Favoriser l'émergence de nouvelles formes d'espaces de travail (espace de coworking et de télétravail...)

Objectif 3 : Développer les activités touristiques et de loisirs

ACTIONS

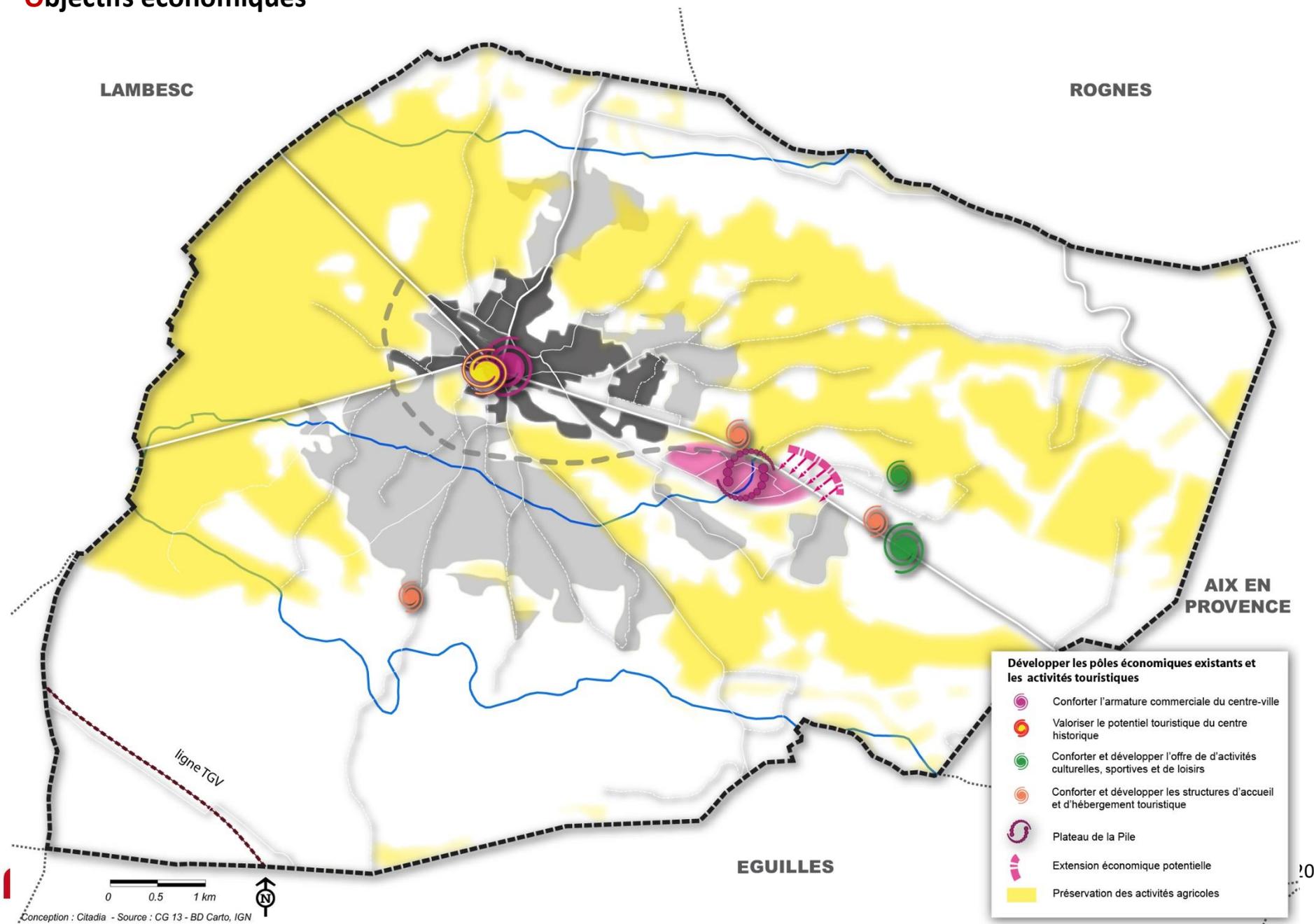
- ⇒ Développer les itinéraires de découverte du patrimoine bâti ou non bâti
- ⇒ Favoriser l'installation d'hôtels et résidences de tourisme dans la commune et pérenniser les structures d'accueil et d'hébergement touristique existantes ;
- ⇒ Inciter à la création de structures de tourisme vert et de loisir (Développement et structuration du club de polo, location de vélo, centre équestre...)
- ⇒ Mise en valeur des équipements existants (équipements sportifs, culturels)

Objectif 4 : Pérenniser l'activité agricole

ACTIONS

- ⇒ Préserver la vocation agricole dominante de la plaine
- ⇒ Permettre la reconquête d'anciens espaces agricoles
- ⇒ Soutenir les filières agricoles identitaires de la commune
- ⇒ Permettre la diversification d'activité agricole (accueil au domaine, vente directe...)

Objectifs économiques



ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES EN MATIÈRE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Objectif 1 : **P**réserver et valoriser la biodiversité

ACTIONS

- ⇒ Protéger les espaces naturels, notamment boisés de la commune recensés ou non comme périmètres de protection
- ⇒ Assurer le maintien et la restauration des continuités écologiques d'échelle régionale et communale
- ⇒ Protéger la trame bleue du territoire en veillant notamment à soustraire les cours d'eau principaux de toute urbanisation et/ou sources de pollution
- ⇒ Maintenir des poches de biodiversité au cœur du tissu urbain (parcs et alignements en milieu urbain)

Objectif 2 : **A**ffirmer l'identité de la commune en valorisant son paysage et son patrimoine

ACTIONS

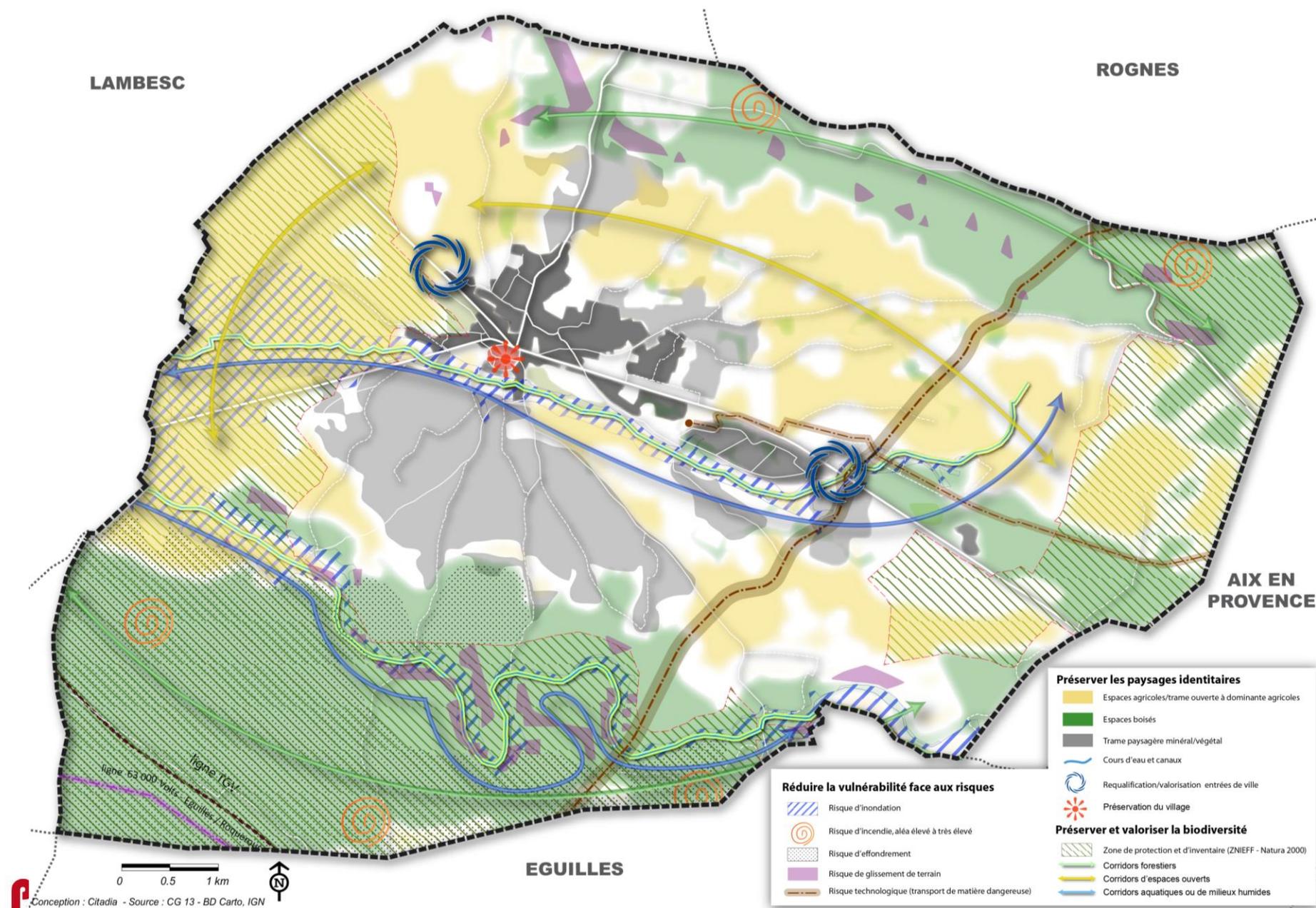
- ⇒ Préserver les perspectives visuelles sur les massifs, la plaine agricole et le village
- ⇒ Pérenniser la dominante végétalisée des espaces urbanisés diffus sur la plaine (pinèdes, chênes, oliviers...)
- ⇒ Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti
- ⇒ Préserver l'identité architecturale du centre-historique
- ⇒ Assurer une intégration paysagère de qualité pour les futurs aménagements

Objectif 3 : Réduire la vulnérabilité de la commune face aux risques et nuisances

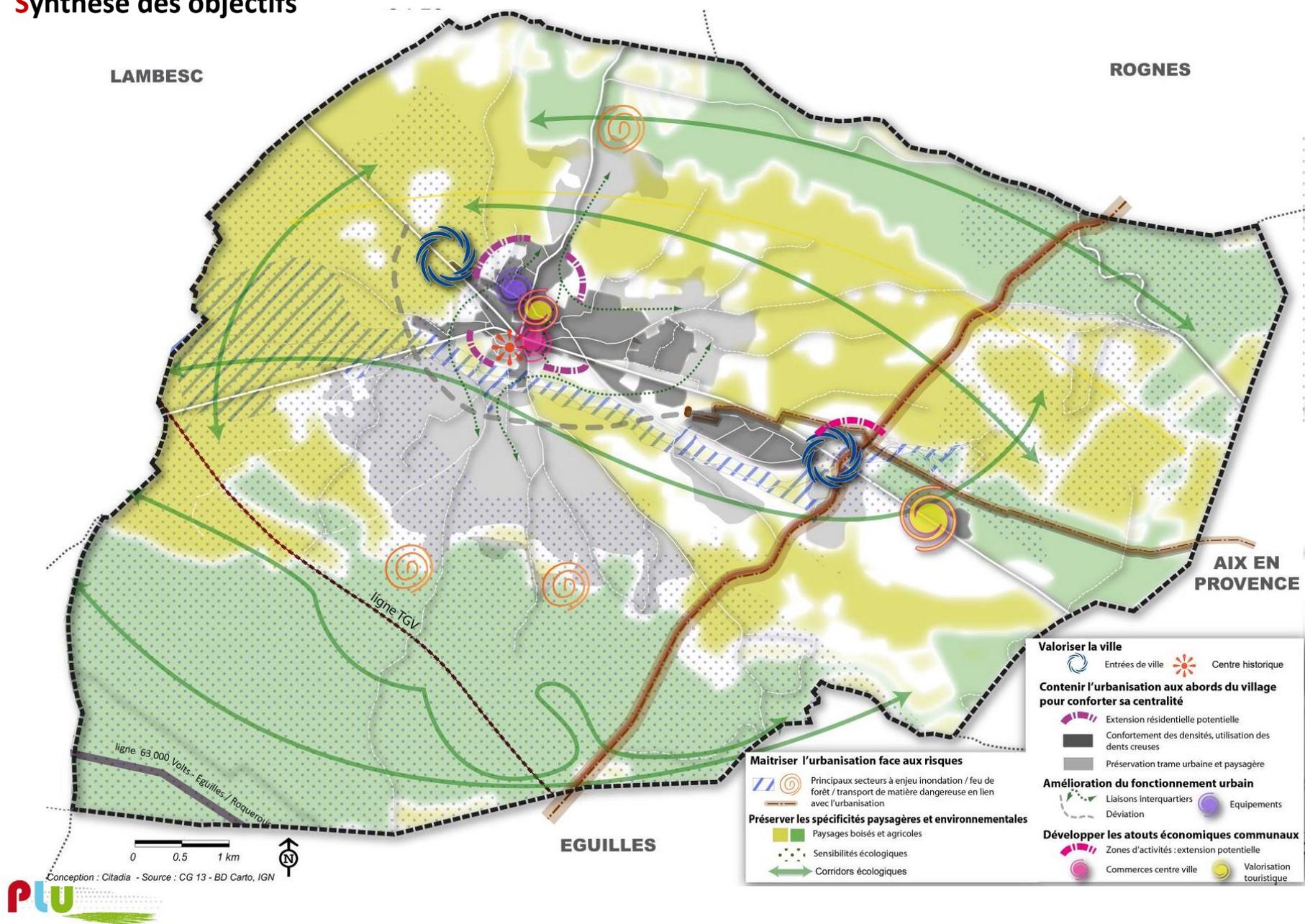
ACTIONS

- ⇒ Lutter contre le risque inondation par débordement ou ruissellement via la préservation des zones d'expansion des crues, la création de nouveaux bassins de rétention et la lutte contre l'imperméabilisation des sols
- ⇒ Prendre en compte le risque de feu de forêt, en intégrant notamment les dispositions préfectorales en vigueur dans le document d'urbanisme
- ⇒ Prendre en compte les enjeux liés aux risques de mouvement de terrain
- ⇒ Réduire les nuisances sonores aux abords des voies bruyantes

Objectifs environnementaux et paysagers



Synthèse des objectifs



D - OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

RAPPEL DES CHIFFRES DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'analyse des chiffres de la consommation des espaces agricoles et naturels entre 2005 et 2016 a fait état d'une consommation de l'ordre de 42 ha, soit environ 3.8 ha/an, dont :

- Environ 39.5 ha à vocation résidentielle ou mixte ;
- Environ 2.5 ha à destination du développement économique.

OBJECTIFS QUALITATIFS

Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs et les incidences foncières induites.

Optimiser les espaces déjà urbanisés et le potentiel de greffe urbaine

Forte des orientations déclinées précédemment et des conséquences de la dilatation de la tâche urbaine, la commune entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés et d'autre part le potentiel de greffe urbaine susceptible de conforter la centralité du village, afin de réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine.

En ce qui concerne le développement économique, le foncier constructible étant saturé, l'objectif de la collectivité porte sur l'extension des zones d'activités dans le prolongement de la zone de la Pile.

Réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

L'objectif vise à limiter la consommation d'espace aux projets identifiés dans le SCoT notamment.

En compensation des pertes occasionnées par les projets, le PLU prévoit le reclassement en zone naturelle de plusieurs secteurs d'habitat diffus dont la commune entend stopper le développement. Le projet permet également la réaffirmation de la vocation agricole de plusieurs espaces présentant un fort potentiel agricole.

OBJECTIFS QUANTITATIFS

Zoom sur le développement résidentiel et des équipements

Les besoins identifiés portent à environ **550 logements** le nombre d'habitations à construire à horizon 2030. Pour y répondre, la commune projette :

- D'optimiser les dents creuses et le potentiel de divisions parcellaires du tissu urbanisé existant ainsi que les secteurs équipés et desservis par tous les réseaux : production d'**environ 200 logements** ;
- De mobiliser le potentiel de renouvellement urbain : production d'**environ 24 logements** ;
- De mobiliser les secteurs stratégiques de greffe urbaine à proximité du centre-ville : production d'**environ 300 à 400 logements supplémentaires** et réalisation d'équipements structurants.

La consommation d'espaces correspondante pour le développement résidentiel et la réponse aux besoins en équipements est de l'ordre de :

- Environ **7 ha** dans les secteurs urbains desservis et accessibles ;
- Environ **20 ha** en extensions urbaines.

Zoom sur développement économique et touristique

La commune projette par ailleurs un développement économique cohérent avec les orientations du SCoT du Pays d'Aix :

- Projet d'implantation commerciale sur environ **1 ha** en entrée de ville Sud Est ;
- Projet d'extension de la zone de la Pile sur environ **6.2 ha** ;
- Projet de développement touristique (site du village des automates/ ancien camping) sur environ **5 ha** ;
- La commune souhaite par ailleurs permettre le développement et la structuration du Club de Polo.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

La commune se fixe pour objectif de réduire significativement la consommation d'espaces agricoles et naturels pour le développement résidentiel, soit une réduction d'au moins 30 % par rapport à la consommation d'espaces observée sur la décennie précédente (2005/2016).

En parallèle, la commune souhaite à ne pas dépasser la consommation d'espaces totale observée sur la décennie précédente, à savoir 3.8 ha/an, soit un maximum d'espaces consommés de l'ordre de 50 ha à horizon 2030 répartis entre de l'habitat, du développement économique et des équipements publics.