

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE GEMENOS

Un projet pour l'avenir de Gémenos



1. PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) est un document constitutif du dossier du Plan Local d'Urbanisme introduit par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Il constitue la phase de transition entre le diagnostic territorial et le zonage réglementaire final.

Le PADD définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune en vue de répondre aux problématiques soulevées dans le rapport de présentation et de favoriser un développement durable.

Ce document doit être court et synthétique et peut, de façon optionnelle, être complété par des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (art.L.123.1 du code de l'urbanisme).

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond à trois principes énoncés par la loi S.R.U :

(art. L121.1 du code de l'urbanisme).

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux...

Le développement durable peut se définir comme la volonté de « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».

C'est une politique dont la stratégie vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Il convient donc de prendre en considération simultanément lors de la réflexion et de la prise de décisions les 3 champs de base du développement durable :

- **Les données sociales (l'usage général de la ville),**
- **Les données économiques (l'efficacité urbaine de la ville),**
- **Les données environnementales (l'attractivité de la ville).**

Le PADD servira de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement, autres pièces maîtresses du PLU.

1. LES GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic réalisé sur le territoire communal a permis d'identifier et de cerner les grandes caractéristiques de la commune de Gémenos, et de décliner les principaux enjeux.

Des atouts communaux qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :

- Un cadre de vie agréable
- Un patrimoine naturel et architectural d'une grande richesse
- Un centre-ville dynamique
- Un pôle économique à l'échelle de l'agglomération
- Un niveau d'équipements satisfaisant
- Une très bonne desserte en infrastructures routières
- L'appartenance à une structure intercommunale

Des contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :

- Un mitage de l'espace
- Une forte pression foncière
- Un parc de logement peu diversifié
- Une faiblesse de l'offre en transports en commun vers les principaux pôles d'emplois des actifs communaux
- Un trafic en entrée de centre-ville à limiter
- La présence de risques naturels

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le projet urbain de la commune résulte de la volonté d'appuyer son évolution sur ses richesses, de gommer les dysfonctionnements afin d'organiser et de maîtriser un développement harmonieux répondant aux attentes de la population.

A l'appui de ce constat **les principaux enjeux pour l'évolution de Gémenos dans le cadre du PLU sont les suivants :**

- Contrôler le développement de l'urbanisation autour du centre du village
- Diversifier l'offre de logements
- Maintenir l'offre économique
- Protéger l'activité agricole
- Préserver la qualité du cadre de vie
- Réduire les nuisances en entrée de ville
- Sauvegarder et protéger les espaces naturels sensibles dans un contexte de forte pression foncière
- Préserver l'identité de la commune
- Prendre en compte les risques naturels

2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D.

La mise en place du P.L.U et la réalisation du PADD doivent permettre aux collectivités locales de mieux affirmer un projet urbain pour la commune. Elle est l'occasion de traduire les attentes de la commune et d'intégrer les grands enjeux de développement durable pour le territoire communal.

Ces préoccupations sont à prendre en compte dans un cadre de croissance démographique, comme observé lors du diagnostic. La commune de Gémenos se fixe comme objectif de ne pas dépasser **6 600 habitants** à l'horizon 2025.

Pour la commune de Gémenos en particulier, cela représente jusqu'à l'horizon 2025, la réalisation d'une moyenne de 28 logements par an dont 7 sociaux (25%)

Afin d'inscrire le futur de la ville dans un développement durable et pérenne, cette évolution nécessite donc de suivre les orientations générales suivantes :

- ❖ **Affirmer un développement urbain maîtrisé en adéquation avec les différents risques naturels existants**
- ❖ **Maintenir le dynamisme économique**
- ❖ **Protéger l'environnement et le paysage**

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN ADEQUATION AVEC LES DIFFERENTS RISQUES NATURELS EXISTANTS

• Aménager d'une façon cohérente les espaces constructibles

Pour permettre d'atteindre les objectifs démographiques, il conviendra donc de rationaliser les extensions des zones constructibles, **tout en préservant les secteurs peu construits qu'il n'apparaît pas souhaitable de transformer en zone urbaine.**

Ainsi, les zones actuellement constructibles comprennent :

- Des secteurs urbains, desservis ou potentiellement desservis par les équipements et qui ont vocation à être maintenus.
- Des secteurs soumis à des risques naturels pour lesquelles il conviendra d'empêcher la densification ou d'imposer des règles adaptées. C'est notamment le cas des franges des zones forestières et des zones de campagne, soumises aux risques inondation.
- Des secteurs dont l'éloignement du centre de vie, la proximité d'un patrimoine naturel ou architectural remarquable, la position géographique par rapport à la trame urbaine souhaitée, ne leur donnent pas vocation à être densifiés. C'est en particulier le cas des zones de campagne excentrées en direction de Saint Jean de Garguier ou de Cuges-les-Pins.

Il s'agira aussi de **veiller à l'accessibilité et à la préservation d'espaces verts** permettant l'aération du tissu urbain.

• Ouvrir des zones à urbaniser

L'accueil de nouvelles constructions implique de ne pas se limiter simplement à la densification raisonnée de l'espace urbain vu précédemment. Il s'agit pour la commune de Gémenos de **privilégier un axe géographique de développement** en accord avec :

- *les espaces naturels sensibles qui doivent être protégés,*
- *les secteurs présentant des risques pour l'habitat (incendies, inondations, ...) à maintenir à l'état naturel,*
- *les axes de circulation et de communication qui doivent fournir un support à l'urbanisation,*
- *la proximité du centre-ville,*
- *une certaine densité du tissu urbain pour rationaliser les espaces ouverts à l'urbanisation.*

L'axe privilégié pour cette extension urbaine se situe à l'Ouest de la commune. En effet, tout en respectant les principes rappelés au-dessus, un espace foncier d'environ 19 ha brut (*soit 15 ha déduction faite des constructions existantes, moins 1.5 ha de zone inondable ce qui donnerait 13.5 ha net*) peut être développé. Cet espace de par son importance, tant en termes de surface que de situation stratégique (proximité du centre) fera l'objet d'une orientation d'aménagement donnant les principales caractéristiques et prescriptions, permettant d'assurer son insertion dans le paysage et le fonctionnement urbain actuel.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur stratégique permettra de compléter la trame viaire de la commune par une nouvelle voie structurante en facilitant les échanges Nord – Sud. Cet axe privilégié sera accompagné par la réalisation de logements dans la zone urbaine existante, tant sur des terrains privés que communaux.

Sur l'ensemble de ce secteur, 30 % de logements sociaux sera réalisé à l'horizon 2025.

Le développement contrôlé de ces secteurs permettra alors à la commune d'atteindre ses objectifs démographiques.

- **Diversifier l'offre en logement**

Afin de répondre aux besoins de tous et d'atteindre les objectifs de population cités plus haut, Gémenos doit favoriser **une mixité de l'offre de logements**. Il s'agit ici de proposer un véritable parcours résidentiel qui ne s'appuie pas uniquement sur la réalisation de logements aidés, mais qui doit prendre en compte également les besoins en logements intermédiaires. Plusieurs projets permettront de proposer des logements de qualité et de tailles diverses, à la location ou à l'accession, des pavillons ou des appartements.

La commune souhaite s'assurer de la bonne répartition de ces logements grâce à la réalisation de nouveaux projets et à la réhabilitation de bâtiments existants.

- **Maintenir un niveau d'équipements de la commune en relation avec la croissance de sa population**

A l'image des grandes réalisations passées, la commune souhaite **maintenir un niveau d'équipement** adapté à la croissance de la population. Les espaces verts, les équipements culturels, sportifs, et publics permettront aux gémenosiens de tous âges de trouver sur le territoire communal la réponse à leurs besoins.

MAINTENIR ET DIVERSIFIER LE DYNAMISME ECONOMIQUE

- **Préserver le potentiel et l'attractivité du parc d'activités**

L'enjeu majeur pour Gémenos est de préserver le niveau d'excellence et de **rayonnement du parc d'activités**. Les espaces périphériques au parc actuel resteront naturels afin de maintenir une qualité environnementale particulière.

La commune se dotera d'une réglementation permettant de conserver son dynamisme tout en maîtrisant le type d'activité susceptible de venir s'implanter.

- **Créer de l'emploi et de la richesse en lien avec le tourisme**

Les importantes richesses, en termes de patrimoine naturel et architectural de la commune, sont susceptibles de permettre un développement du tourisme en lien avec l'hébergement, la restauration ou les activités de loisir.

Afin de diversifier les activités économiques de la commune, il est apparu souhaitable de s'appuyer sur cette potentialité en particulier sur les secteurs de Saint Pons, de Saint Jean de Garguier et de Magny.

Ce développement devra cependant être adapté aux contraintes liées à la préservation des paysages. Cet objectif permettra de développer un tourisme local qui profitera de plus aux commerces de Gémenos.

- **Renforcer l'attractivité des commerces**

Il s'agit de renforcer les dispositions réglementaires en **faveur des commerces** de proximité dans les zones urbaines. Cela passe aussi par un développement des disponibilités de stationnement à proximité de ces commerces.

- **Respecter l'activité agricole**

L'activité agricole, en plus de donner à la ville des espaces ouverts, est un élément de l'activité économique.

La réglementation appliquée aux zones agricoles permettra l'implantation d'une agriculture de qualité. Une compensation sera recherchée pour les terres agricoles déclassées. En particulier, le patrimoine viticole de Saint Jean de Garguier peut être développé.

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

- **Valoriser et protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental**

Le renforcement du caractère de « ville agréable » est au cœur de l'aménagement de Gémenos.

La **préservation du patrimoine urbain** passe par un règlement adapté vis-à-vis de l'aspect extérieur des bâtiments afin de préserver le caractère traditionnel de l'architecture.

Des mesures de protection spécifiques au secteur ancien du centre-ville aux espaces proches des bâtiments représentant le patrimoine historique, des procédés de maintien et de valorisation des parcs urbains, de conservation du patrimoine paysager au sein du tissu urbain seront établies.

Concernant la protection de son patrimoine écologique, la collectivité a fait le choix de maintenir les protections existantes sur le massif de la Sainte Baume qui garantissent la préservation des espèces et des habitats et de s'inscrire dans la démarche de création du futur Parc Naturel Régional (PNR)

- **Assurer la pérennité des paysages**

Cette orientation comprend la volonté de protéger les grands cônes de vision et les micros paysages autour de sites remarquables (abords des monuments historiques...).

Ainsi, la collectivité a décidé de protéger les secteurs de piémonts du massif, particulièrement visibles depuis la plaine et les grands axes routiers rentrant dans Gémenos, et de prévoir des règles strictes encadrant les aménagements prévus aux abords du prieuré et du château de Saint Jean de Garguier et de la vallée de Saint Pons.

- **Préserver les espaces naturels périphériques**

Indépendamment de la valeur économique de l'espace agricole, il représente aussi un espace ouvert, partie intégrante de l'image de Gémenos, qui permet, de par sa position périphérique et en association avec certains espaces actuellement peu construits, d'éviter toute conurbation entre les zones d'activités et le village et ces extensions à vocation d'habitat.

Cet espace de transition, que la collectivité souhaite conserver doit assurer une fonction de coupure à l'urbanisation.

- **Favoriser les modes de déplacements « doux »**

L'étalement de l'urbanisation le long des principaux axes routiers entraîne une nécessaire utilisation intensive de la voiture.

Afin de faciliter les déplacements locaux en mode doux, il convient de prévoir dans les emprises des voies un aménagement favorisant les cycles et les piétons.

Ces aménagements doivent permettre de relier les différents points forts de la commune entre eux :

- le centre-ville
- le parc d'activités
- l'espace dédié aux équipements au sud de la commune
- les extensions résidentielles

- **Prendre en compte les risques naturels**

Il s'agit **d'assurer une meilleur prise en compte** dans le PLU de Gémenos, à travers son zonage et son règlement, des obligations ou recommandations liées à chaque risque (inondation, chute de blocs, incendie, effondrement, ...).