



**PLU**  
**PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**

**CEYRESTE**

**REVISION**

Approuvée le : 15/03/02



**RAPPORT DE** | **2**  
**PRÉSENTATION**

\* sous forme  
**POS**

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE  
PROVENCE METROPOLE  
DIRECTION DE L'URBANISME, DE LA  
PLANIFICATION,  
DE LA PLANIFICATION ET DU FONCIER  
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02

MAIRIE de CEYRESTE

13600



## SOMMAIRE

Avant-propos	p 3
<b><u>A – ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES</u></b>	<b>p 4</b>
<u>I – Situation de la commune</u>	p 4
<u>II – Caractéristiques du site</u>	p 6
21 – Morphologie	p 6
22 – Géologie	p 8
23 – Climatologie	p 8
24 – Hydrologie - risques d'inondation	p 9
<u>III – Caractéristiques de l'environnement</u>	p 11
31 – Occupation du sol	p 11
32 – Végétation – risques d'incendie de forêt	p 12
33 – Patrimoine naturel remarquable	p 15
<u>IV – Paysage</u>	p 16
41 – Perspectives paysagères	p 16
42 – Unités paysagères	p 18
43 – Impacts paysagers majeurs	p 21
44 – Site inscrit du village	p 23
<b><u>B – CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE</u></b>	<b>p 25</b>
<u>I – Démographie</u>	p 25
11 – Evolution de la population	p 25
12 – Répartition par tranches d'âge	p 26
<u>II – Les activités</u>	p 29
21 – La population active	p 29
22 – Lieu de travail des actifs habitant Ceyreste	p 30
23 – Les catégories socio-professionnelles	p 30
24 – Activités locales	p 31
<u>III – Urbanisation</u>	p 33
31 – Evolution du parc des logements	p 33
32 – Age du parc immobilier	p 33
33 – Caractéristiques du parc	p 34
<u>IV – Les équipements publics</u>	p 36
41 – Superstructures	p 36
42 – Infrastructure	p 36

## **C – LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION** p 39

<u>I – Bilan du POS précédent</u>	p 39
11 – Les objectifs projetés	p 39
12 – Les objectifs atteints	p 40
<u>II – Les objectifs du POS révisé</u>	p 42
21 – Poursuite du développement résidentiel	p 42
22 – Diversification des équipements	p 43
23 – Prise en compte de l'environnement forestier	p 43
24 – Contrôle de l'assainissement autonome	p 44

## **D – LES DISPOSITIONS DU POS REVISE** p 45

<u>I – Zonage</u>	p 45
11 – Les zones urbaines	p 45
12 – Les zones naturelles	p 46
<u>II – Tableau des surfaces</u>	p 48
<u>III – Capacité du POS révisé</u>	p 50
<u>IV – Comparaison ancien POS / POS révisé</u>	p 52
<u>V – Règlement</u>	p 55
<u>VI – Les emplacements réservés</u>	p 55
<u>VII – Les annexes</u>	p 55

## **E – RESPECT DES REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR** p 56

<u>I – Mesures prises pour la protection de l'environnement</u>	p 56
11 – Protection de l'environnement	p 56
12 – Prise en compte des risques	p 56
13 – Mesures de préservation des paysages	p 57
14 – Loi sur l'eau	p 58
<u>II – Compatibilité avec les autres réglementations</u>	p 59
21 – Loi d'orientation sur la ville	p 59
22 – Schéma directeur	p 59
23 – Amendement Dupont	p 59

## **F – RESPECT DES SERVITUDES ET PROJETS D'INTERET GENERAL** p 60

<u>I – Servitudes</u>	p 60
<u>II – Projets d'intérêt général</u>	p 60

\*\*\*

## AVANT PROPOS

La commune de CEYRESTE est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols.

- approuvé le 3 / 03 / 1986
- modifié le 25 / 05 / 1992.

Depuis cette date, le développement de l'habitat résidentiel sur la commune, induit par l'attractivité d'un cadre calme et de qualité, a conduit à une occupation progressive des zones constructibles prévues au POS.

Pour accompagner ce développement, la commune a réalisé des investissements pour améliorer le niveau des équipements publics et répondre aux besoins d'une population croissante.

Elle souhaite aujourd'hui ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour poursuivre une croissance régulière, et a mis en révision son POS, par délibération du Conseil Municipal en date du 27/03/1995

Cette révision doit permettre de trouver des modalités d'extension de l'urbanisation compatibles avec la sensibilité du site et le contexte socio-économique local, tout en intégrant les dispositions réglementaires mises en place au cours des dix dernières années:

- la loi Paysage
- la réglementation des risques
- la loi sur l'Eau
- la loi d'orientation pour la ville (L.O.V.)

\*\*\*



## A – ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES

### I - SITUATION DE LA COMMUNE

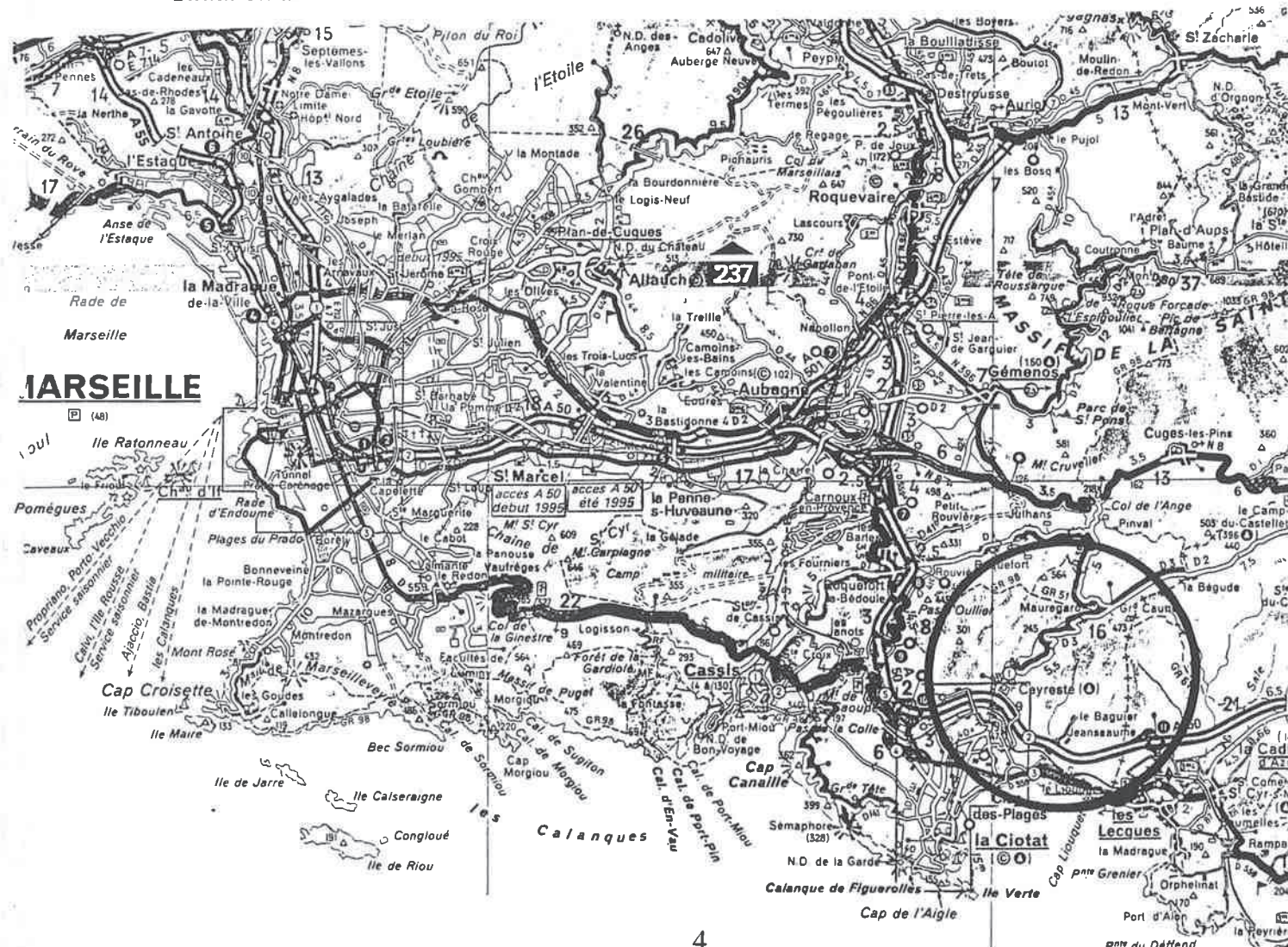
La commune de Ceyreste se situe au Sud est du département des Bouches du Rhône, en limite du département du Var. Elle domine la mer sur les hauteurs de la Ciotat.

Elle est desservie par plusieurs grands axes routiers:

- l'A 50 qui offre un accès rapide à Aubagne et Toulon,
- la RD 559, qui relie Ceyreste à Cassis en passant par la Ciotat.
- la RD3 qui traverse l'ensemble de la commune et remonte sur les lignes de crêtes

Le village et ses quartiers périphériques sont visibles depuis l'Autoroute Marseille-Toulon, qui traverse le sud du territoire communal.

*Situation de la commune dans le réseau routier*





La commune est située à :

- 35 km de Marseille,
- 6 km de La Ciotat,
- 20 km d'Aubagne.

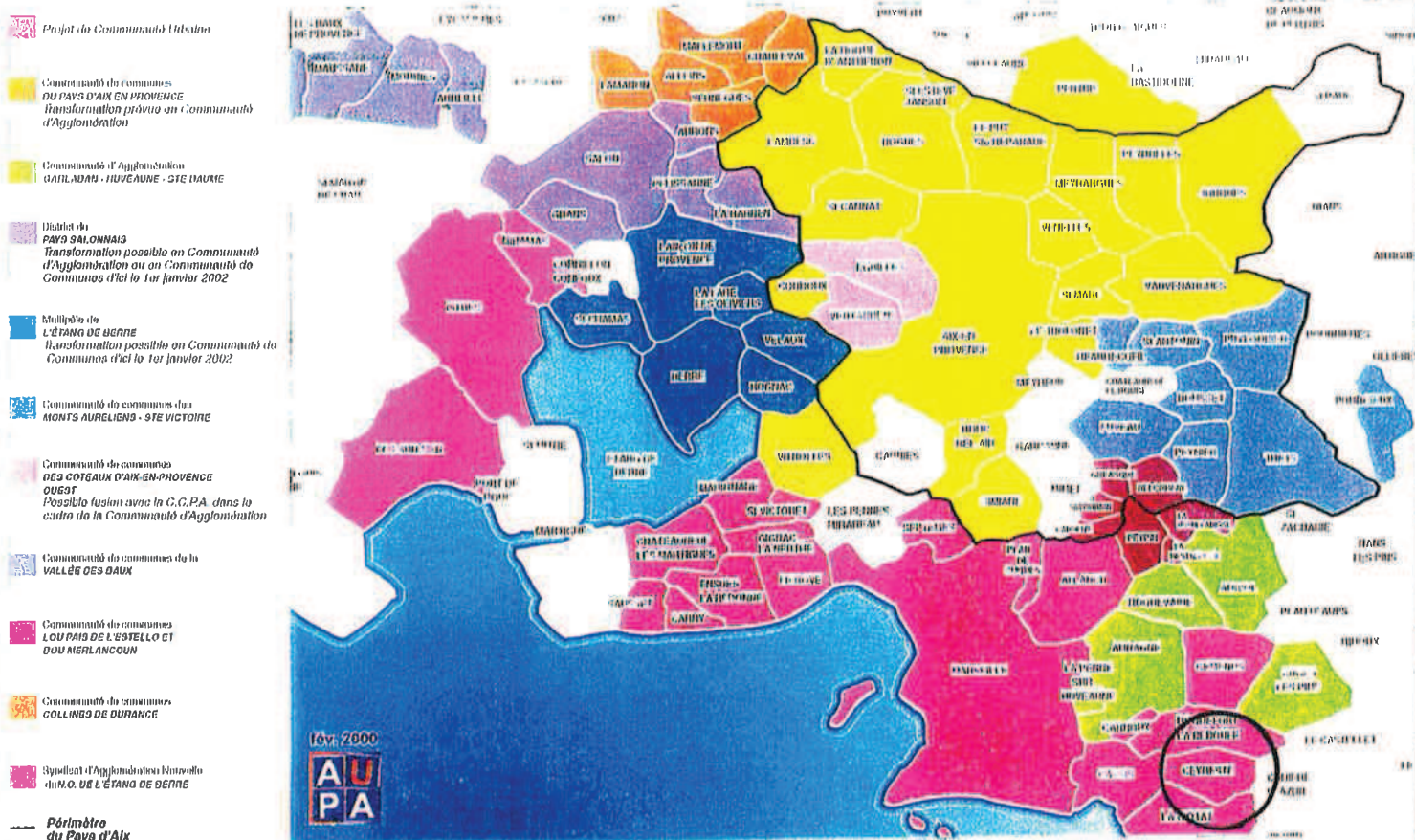
Elle est limitrophe des communes de:

Roquefort la Bédoule au Nord,  
Cassis à l'Ouest,  
La Ciotat au Sud,  
Saint Cyr les Lecques à l'Est (département du Var).

Elle appartient à l'arrondissement de Marseille, canton de La Ciotat et fait partie, de la communauté urbaine de Marseille.

### *Situation de la commune dans l'armature urbaine*

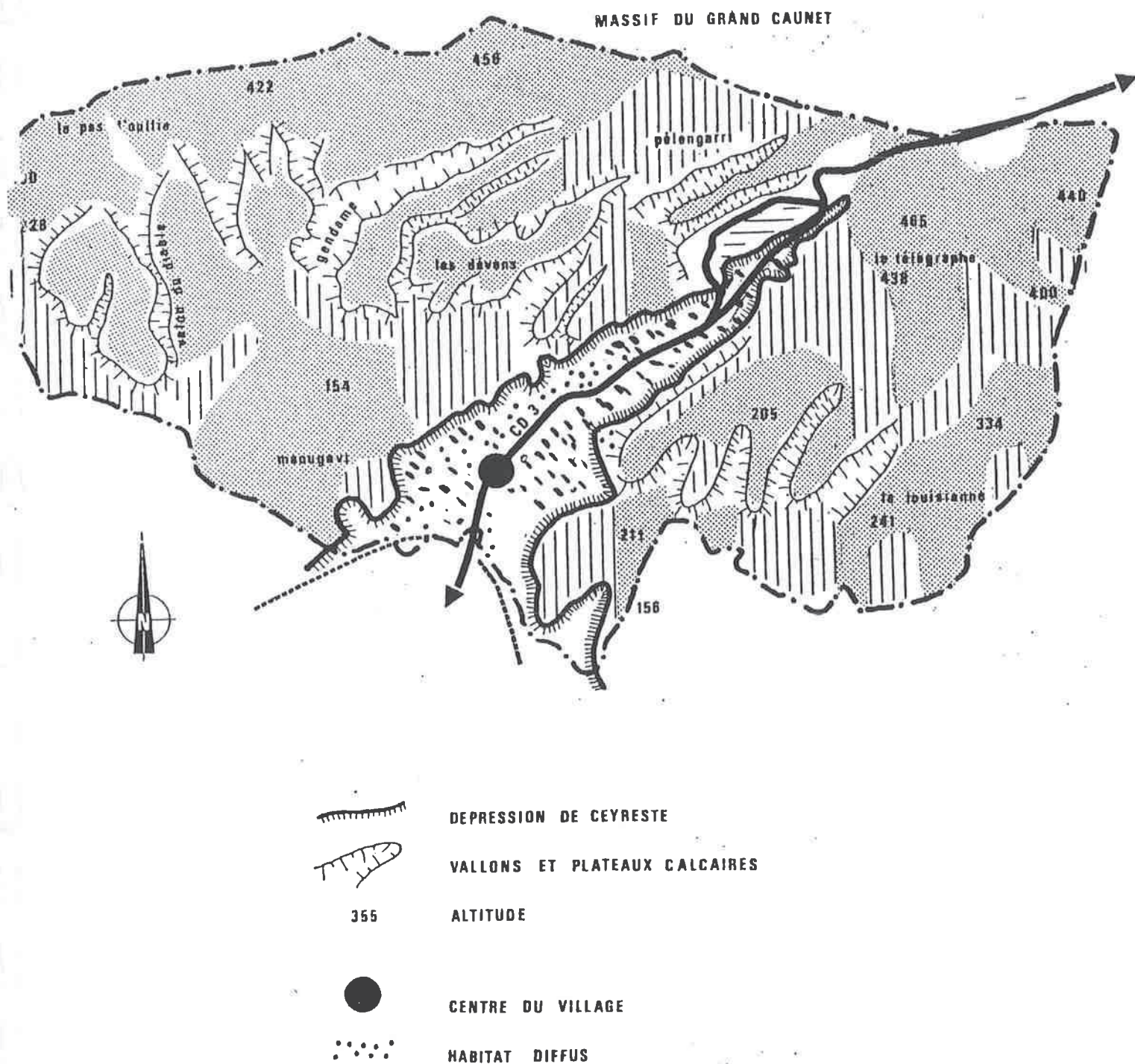
#### Situation l'IN JANVIER



## II - CARACTERISTIQUES DU SITE

### 21 - MORPHOLOGIE

*Site de la commune de Ceyreste*





La commune s'étend sur une superficie de 2 261 ha.

Son territoire est délimité par :

- la ligne de crête du massif du Grand Caunet au Nord,
- la plaine littorale de La Ciotat au Sud,
- le Pas d'Ouille et de Bellefille à l'Ouest,
- le télégraphe et la colline du Baguier à l'Est.

Il se différencie en 2 types d'espaces:

- **les espaces naturels du versant sud du massif du Grand Caunet** qui présentent un relief découpé du fait de la puissance des actions torrentielles. L'absence de végétation favorise l'attaque du gel dans les zones où les calcaires affleurent.

Le Grand Caunet atteint 456m au Nord. Il est constitué par un emboîtement de plateaux découpés, plats, séparés par des vallons étroits: Vallons du Diable des Conquettes, de la Poulinière, et de Gendarme.

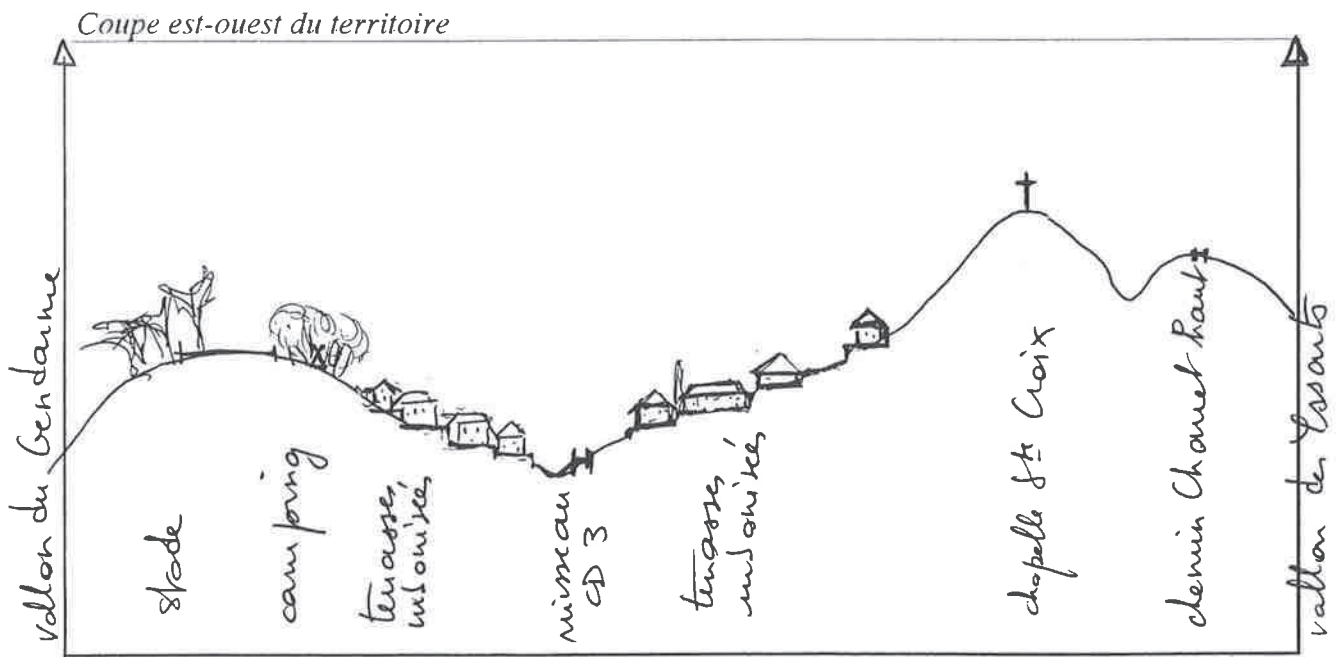
Plus à l'Est, le massif du Pelengarri s'abaisse jusqu'à la ferme du grand Caunet.

La colline du Télégraphe (465 m) domine le vallon de Ceyreste par un versant équilibré.

Les ravins du Faneau, de Saint Antoine entaillent le plateau et forment des croupes: les Yssards, le Baguier, la Louisiane.

- **la dépression de Ceyreste**, d'orientation nord/sud (plus de 7 km sur 1,5 km de largeur au maximum) se termine en limite de la Ciotat.

D'anciennes terrasses cultivées occupent les piémonts étroits entre le fond de vallée et les versants boisés. Cet espace ouvert a été le site des premiers habitants



## 22 - GEOLOGIE

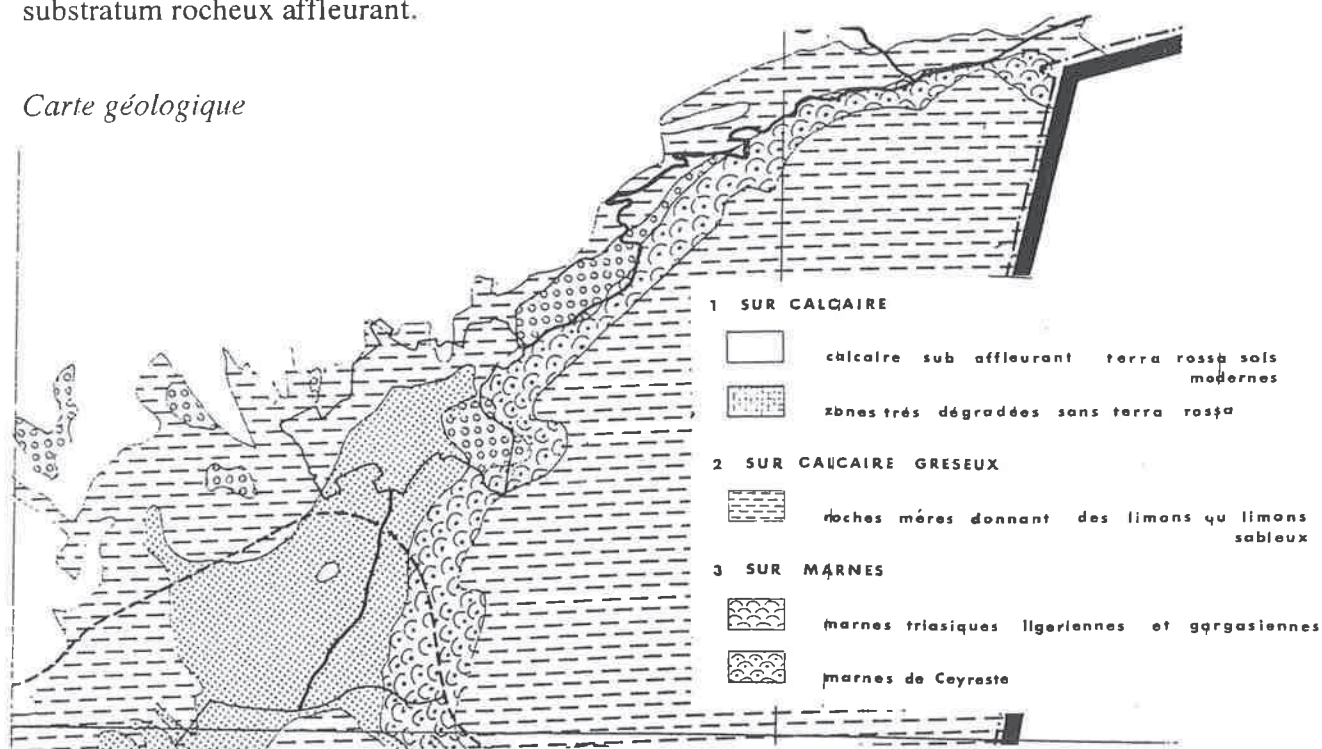
Le territoire communal forme la bordure nord d'un massif calcaires tertiaire du crétacé supérieur qui s'étend sur les communes de Ceyreste, St Cyr et la Ciotat. Sur le territoire de Ceyreste, les couches calcaires ont une direction générale nord à 70° et un pendage orienté vers le sud-Est.

- les calcaires à rudistes du Turonien affleurent sur toute la partie nord et ouest du territoire.
- des grès dits « de la Ciotat » se localisent au sud-Ouest et au Nord-Est intercalés dans les calcaires à rudistes.
- des marnes dites « de Ceyreste » affleurent en arc de cercle du sud au Nord-Est.
- des grès dits « du Baguier » sont attribués à une période plus avancée du tertiaire.

Des alluvions wurmiennes du quaternaire recouvrent la partie vallonnée avec quelques éboulis sur les collines environnant le village.

Du fond de vallon jusqu'au sommet des collines, le faciès des terrains superficiels est très variable : alternance restanques, fonds de vallon, couverture superficielle très faible et substratum rocheux affleurant.

Carte géologique



## 23 - CLIMATOLOGIE

La commune bénéficie d'un climat méditerranéen doux compte tenu de la proximité du littoral : étés chauds et secs, hivers doux, influence du vent atténuée par le relief sur certains versants. Il s'agit d'un secteur non gélif, avec de très rares chutes de grêle.

La pluviométrie est globalement faible mais très irrégulièrement répartie. Des précipitations abondantes et très rapides peuvent être suivies de longues périodes de sécheresse.



## 24 - HYDROLOGIE

---

Compte tenu de la perméabilité du grand massif calcaire et des infiltrations rapides en profondeur vers la nappe phréatique, le réseau hydrographique de surface est assez réduit.

Il se compose

- . d'un cours d'eau principal : le Caunet, petit ruisseau à régime temporaire et torrentiel.

- . de plusieurs vallons : vallon des Noisetiers, des Séveriers, de Maougavi, fossé de Guiraud, qui canalisent les eaux de ruissellement vers le ruisseau du Caunet en cas de pluies fortes et brusques.

Les sources sont rares et peu abondantes. Elles se localisent dans les grès de la Ciotat et du Baguier où l'on trouve quelques puits et sources.

Toutefois, compte tenu de la dimension du bassin versant drainé par ce réseau de surface très réduit, des débordements et inondations se produisent en cas de fortes pluies.

### Risques d'inondation

En 1994, l'Atlas départemental des Zones inondables repérait sur la commune de Ceyreste un important secteur de risques de ruissellement urbain. L'arrêté du Préfet en date du 23 août 1996 qualifiant cet Atlas de Projet d'Intérêt Général, mettait en demeure la commune de conduire les études permettant d'intégrer des dispositions réglementaires au POS et de rendre inconstructibles les zones concernées. Pour faire suite à cet arrêté, Marseille Provence Metropole, a engagé, en 1998, une étude réalisée par le BCEOM : « *Schéma directeur pluvial communautaire* » qui a dressé le diagnostic suivant sur ce réseau :

Le ruisseau du Caunet se caractérise par un petit bassin versant (6,1 km<sup>2</sup>), de fortes pentes, un fort encaissement en amont du village qui produit d'importants phénomènes d'érosion. Il est canalisé dans un canal béton de taille variable 700m en amont de la départementale jusqu'à l'ouvrage de franchissement de l'autoroute.

En cas de fortes pluies, des débordements se produisent dans la section aval en divers points : boulodrome, terrain de sport, parking, garages en rive gauche en amont du pont sur la RD, chaussée de la RD, proximité de l'autoroute. Ces débordements sont de faible hauteur mais peuvent atteindre des vitesses élevées > 1m<sup>3</sup>/s en cas de crue centennale.

Les écoulements provenant du fossé de Guiraud produisent des débordements au droit d'ouvrages hydrauliques sous-dimensionnés (chemin des Côtes, chemin Ste Catherine, cimetière) et à la confluence avec le ruisseau de Caunet.

Les écoulements provenant du vallon des Noisetiers s'accumulent en amont de l'entreprise Transexim qui barre le fond de vallon et dont le réseau d'assainissement pluvial est obturé.

Le vallon des Severiers ne génère que des écoulements faibles en aval grâce à la zone de stockage située en amont du chemin d'Aubagne. Par contre, en amont du remblai autoroutier, l'ouvrage de l'ancienne voie ferrée insuffisamment dimensionné provoque une accumulation des eaux avec de fortes hauteurs exposant le lotissement situé dans l'axe du vallon.

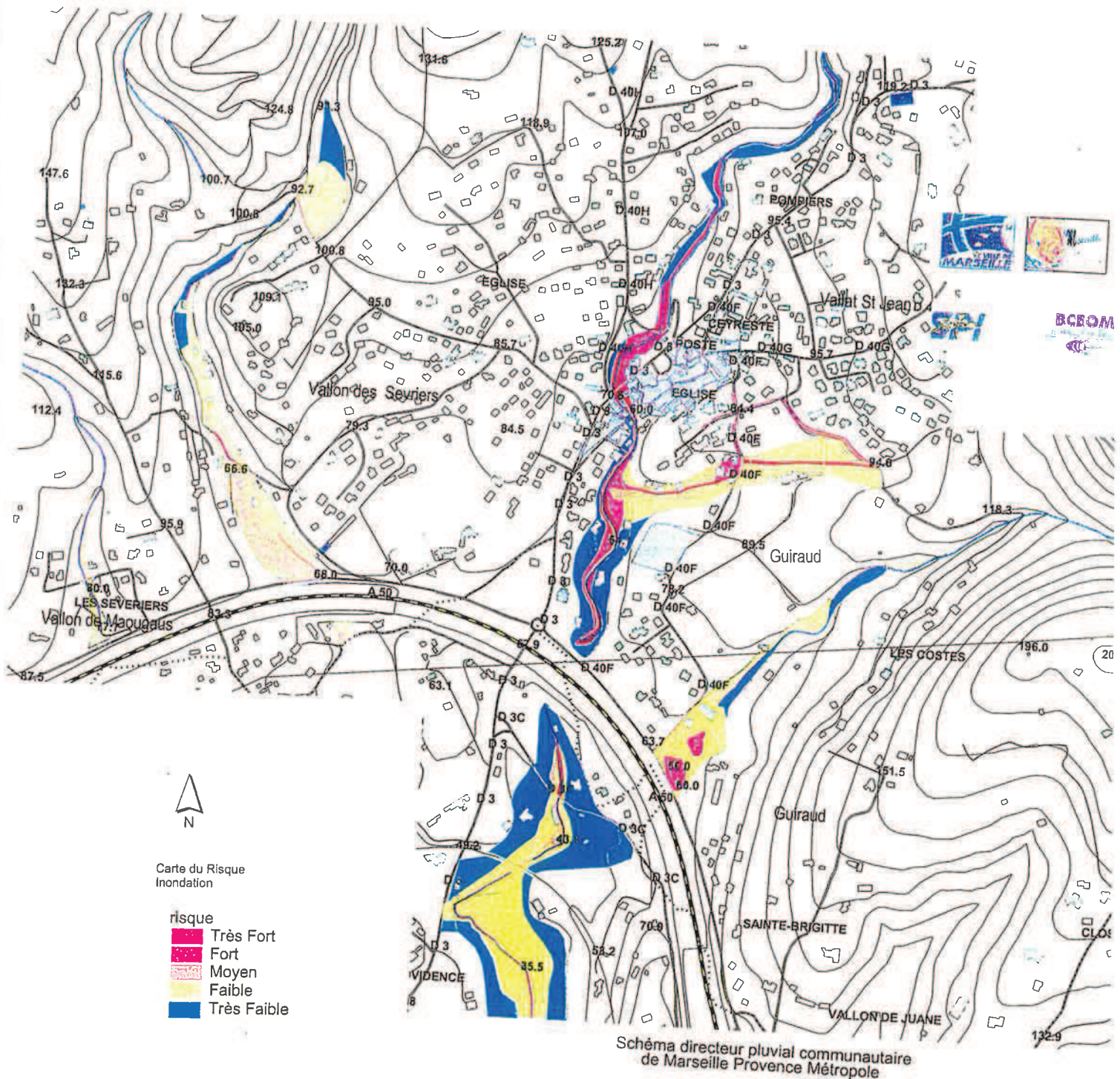
Au droit du vallon de Maougavi, la grille de l'ouvrage de franchissement peut se colmater et créer une accumulation d'eau en amont.

Ces phénomènes sont illustrés par une carte des aléas, qui définit :

- 4 catégories d'aléas pour le ruisseau de Caunet
- 3 catégories d'aléas pour les ravins

En fonction de la vulnérabilité des quartiers, a été établie une carte de risques.

Carte des risques





### III – CARACTERISTIQUES DE L'ENVIRONNEMENT

#### 31 – OCCUPATION DU SOL

L'aptitude des sols détermine l'occupation de l'espace actuel de la commune.

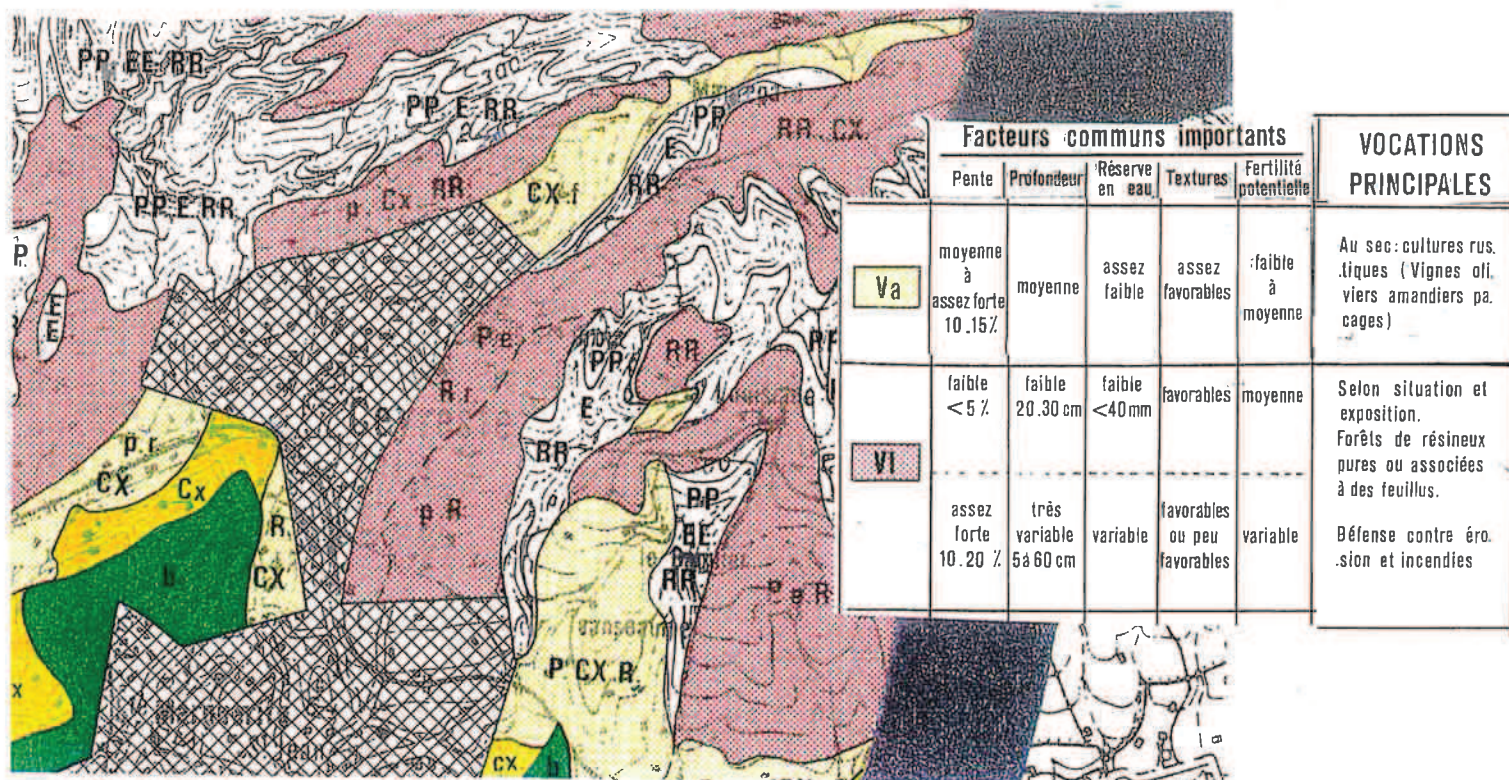
Le centre de la dépression de Ceyreste constituée de sols d'aptitude agronomique moyenne mais bien exposés au climat doux littoral, abritait par le passé une activité agropastorale. Les terrasses étagées sur le versant pour atténuer la pente étaient plantées en cultures sèches : vignes, oliviers, et vouées aux pacages en lisière de forêt. Des drailles sillonnaient les massifs pour les parcours à mouton.

Les traces de cette activité restent présentes à travers le modelé des terrasses encore souvent plantées d'oliviers et les nombreux murs de pierres sèches qui accompagnent le tracé des anciennes drailles.

Cependant, la quasi totalité de cet espace est aujourd'hui investi par l'urbanisation en dehors de quelques îlots dont le plus remarquable est la zone NA de Ste Catherine qui abrite de très belles olivaies près du village.

Les versants de la dépression et le plateau du Grand Caunet présentent des sols de faible aptitude et des pentes souvent fortes. Ils sont voués aux espaces forestiers où ils permettent le développement d'une végétation arborée dense. Dans les parties hautes des massifs et les zones les plus pentues, les sols sont rares et localisés. La roche affleure en de nombreux endroits. Ces conditions ne laissent place qu'à un couvert arboré très clairsemé. La végétation basse domine.

#### Pédologie





## 32 – VEGETATION

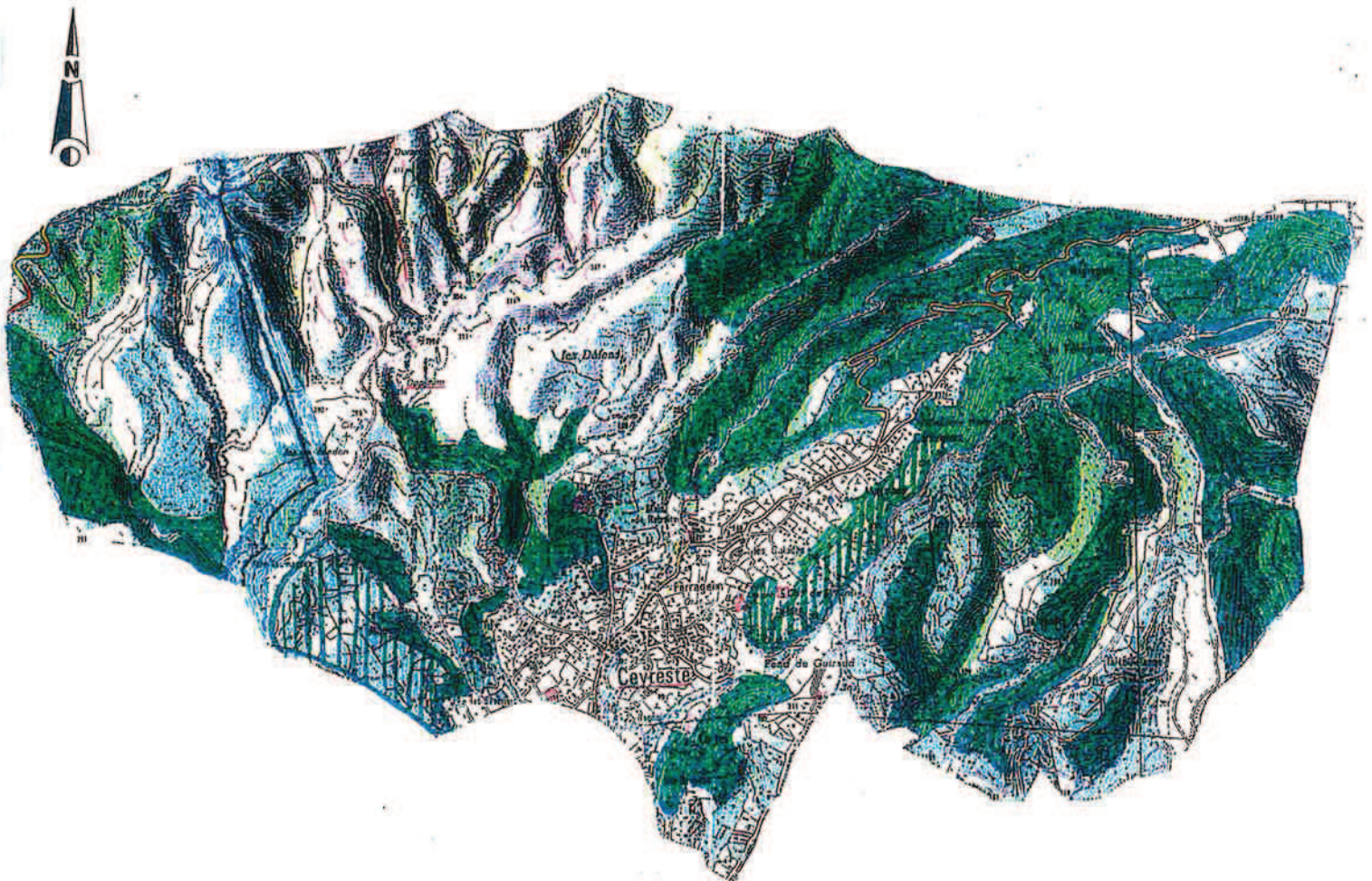
Dans les zones urbanisées, les terrasses, le plus souvent conservées dans leur modèle d'origine, portent une végétation horticole variée où alternent les plantations traditionnelles : oliviers, arbres fruitiers, et des espèces ornementales traduisant la douceur du climat : palmiers, arbres à fleurs. On constate cependant une reconquête rapide de la pinède sur les secteurs abandonnés par l'activité pastorale à proximité du massif : (ex : chemin des Devens, zone des bungalows, camping et parcelles alentours et chemin Charret dans sa partie basse limitrophe de la Ciotat)..

Dans les zones naturelles, la végétation est présente sous deux formes selon la nature des sols, :

- des zones de garrigue rare et clairsemée, avec prédominance de la pelouse à brachypode rameux et de chêne kermès sur la plus grande partie du massif du Grand Caunet.

- des boisements denses de pins d'Alep se localisent sur les versants porteur d'une certaine épaisseur de sols. Ils présentent une forêt de qualité en mélange de chênes pubescents sur le massif de Pelengarri traversé par la RD, et sur la colline du Télégraphe. Cependant de nombreuses autres zones regroupent des pinèdes denses ou en cours de reconquête : secteur de Maougavi en bordure de la Ciotat, versant des Côtes au sud du village, versant est des Yssards, pinèdes sous le Baguier et la Louisiane.

*Carte du boisement*



## Exposition aux risques incendie

La situation de l'urbanisation entourée de massifs forestiers de toutes parts et ceinturée de pinèdes denses crée une situation délicate au regard des risques d'incendie de forêt.

A ce titre, le schéma départemental de prévention des incendies de forêts signale la sensibilité de la zone de Ceyreste qui est rattachée à l'unité de massif n°29 : massif Ste Baume / Fontblanche et qui représente 2071 ha de surface combustible

Il repère des zones sensibles sur lesquelles il engage la commune à prendre en considération les risques afin d'y remédier par de nouvelles dispositions réglementaires au POS.

- zones de **risques subis**, exposition des constructions à des feux venant du nord-ouest. Ces risques concernent en particulier :

- les zones NB situées à l'ouest de la zone urbaine au dessus de l'Autoroute
- des zones NB situées à l'est
- l'extrémité de la zone NB au lieu dit Mauregard, le long de la RD3
- des zones aménagées pour recevoir du public : camping.

- zones de **risques induits**, les constructions créent des risques pour l'urbanisation de la Ciotat.

En 1994, le syndicat mixte créé sur le massif de la Marcouline, regroupant 11 000ha du sud d'Aubagne jusqu'à la Ciotat a établi un Plan Intercommunal d'Aménagement Forestier (PIDAF) afin de mettre en place des mesures de prévention contre ces risques. Ce plan met en évidence les données suivantes :

La commune de Ceyreste est située dans une zone météo n°4 où les situations à risques très sévères sont les plus souvent enregistrées pour le département. L'orientation sud avec une pente générale peu accentuée affaiblit peu le mistral en comparaison des lignes de crêtes, et le versant du télégraphe à l'autoroute présente une pente favorable à l'accélération du vent.

Au siècle dernier, le village entouré de vignes et d'olivaies se défendait seul contre le feu. Depuis la dernière guerre, la déprise agricole a favorisé l'enfrichement, l'installation spontanée du pin sur les restanques, et le développement de l'urbanisation jusqu'au contact immédiat des massifs.

De grands incendies ont touché la commune en 1962 et 1988, menaçant les franges des habitations du Grand Caunet. Trois incendies partis de la RN8 à Gemenos ont pu être arrêtés au Grand Caunet.

Peu de départs de feu ont été recensés depuis 10 ans sur la commune même, toutefois le risque reste permanent car la biomasse augmente rapidement, la végétation présente une combustibilité et une inflammabilité fortes, et les vigies de Roquefort la Bédoule et Ceyreste disposent d'un point de vue limité sur les zones de risques.

Le PIDAF constate la situation dangereuse des franges de massif. Alors que les zones urbanisées centrales et le cœur du massif sont bien équipées au regard des risques incendies, ces zones regroupent des conditions défavorables à l'intervention des moyens de secours :

- voies étroites, secteurs enclavés,
- absence des ressources en eau

Il identifie les secteurs à risques suivants :





### 33 – PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

#### Patrimoine biologique / Faune -Flore

La commune est entourée de sites de qualité environnementale exceptionnelle : Ste Baume – Calanques.

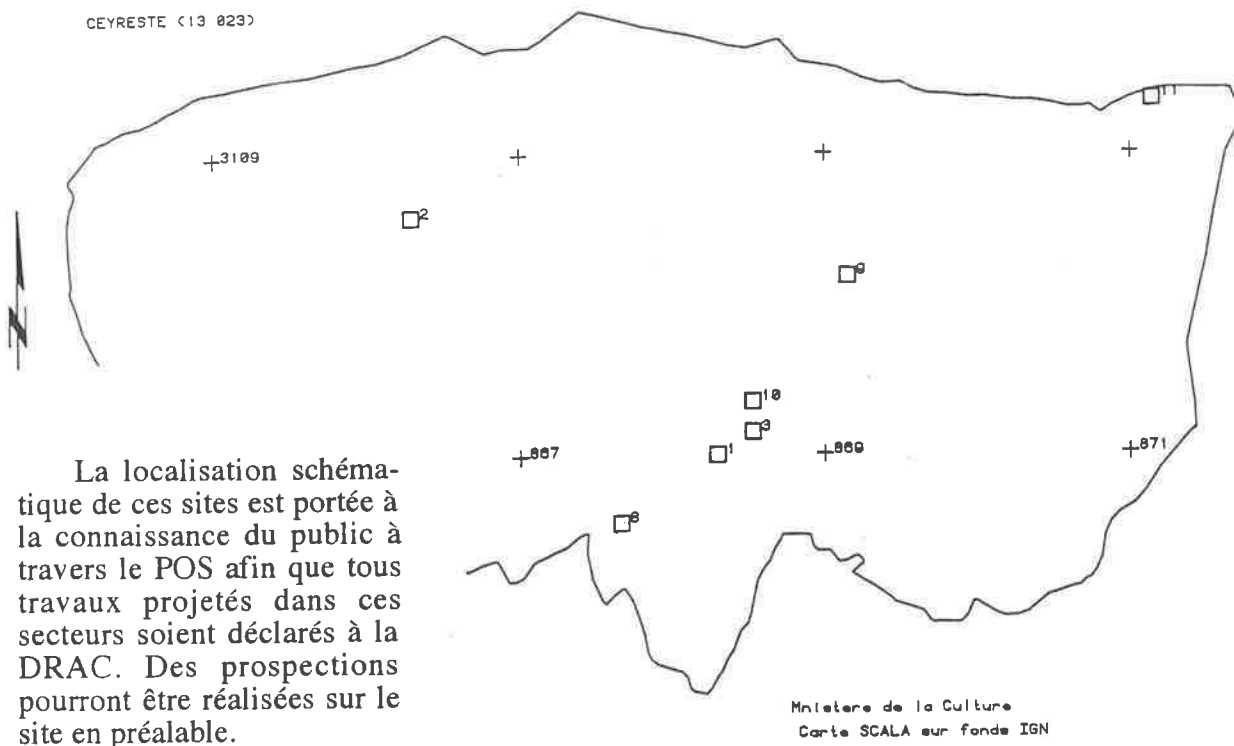
Quelques espèces végétales remarquables sont signalées sur son territoire comme la Sabline de provence et les orchidées sauvages. Toutefois, peu d'inventaires ont été réalisés.

Au niveau de la faune, les espaces forestiers du massif enregistrent une forte expansion du gros gibier (sanglier) et les espèces communes font l'objet de nombreux repeuplements à l'initiative de la société de chasse, active sur Ceyreste.

#### Patrimoine archéologique

Le ministère des affaires culturelles signale en outre la présence de vestiges archéologiques sur la commune.

- 1 - Canalisation du 1<sup>er</sup> siècle après JC à Font D'amont
- 2 - Oppidum de l'Age de fer / vallon du Gendarme
- 3 - Oppidum d'âge indéterminé / Chapelle Ste Croix
- 4 - Traces d'occupation gallo-romaines au Château
- 5 - Traces d'occupation gallo-romaines sous le rempart
- 6 - Traces d'occupation gallo-romaines au puits du Grand Caunet
- 7 - Aven d'époque indéterminée au Grand Caunet
- 8 - Stele funéraire du 1<sup>er</sup> siècle après JC à la Fontaine de ville
- 9 - Voie gallo romaine et source d'âge indéterminé à la Font Romaine
- 10 - Traces d'occupation gallo-romaine à la Calade
- 11 - Traces d'occupation néolithique, gallo-romaine, voie gallo-romaine, voie médiévale, et puits au Grand Caunet.





## IV - PAYSAGE

---

### 41 - PERSPECTIVES PAYSAGERES

---

La commune de Ceyreste épousant un versant sud de massif tourné vers la mer, en retrait du littoral en surplomb de la commune de la Ciotat, bénéficie à la fois d'une ambiance calme et d'une position en balcon qui offre des perspectives paysagères lointaines et variées.

#### *De la dépression de Ceyreste*

Du haut de la zone urbaine et du versant est de Ceyreste, c'est le grand arc de cercle des sommets du massif du Grand Caunet qui redescend vers la mer jusqu'aux calanques qui s'offre à la vue.

Du versant ouest de Ceyreste adossé au massif du Defend, la perspective s'étend des sommets des calanques jusqu'à l'extrémité de la baie de la Ciotat.

Quatre points d'appels majeurs restent visibles dans ces deux perspectives : Le sommet pointu du télégraphe, le clocher du village, la chapelle Ste Croix, le port de la Ciotat, le bec de l'Aigle.

Plus l'on monte sur les versants et plus les vues lointaines sont étendues.  
Plus l'on descend vers la RD et plus les vues sont canalisées par les versants du massif.

#### *Du Chemin Charret, du Baguier, de la Louisiane*

La ligne de crête nord-est / sud-ouest qui s'étend du sommet du télégraphe jusqu'à la chapelle Ste Croix, puis se prolonge à une altitude plus basse jusqu'à l'Autoroute, isole la partie est de la commune de la dépression centrale.

Le site d'orientation sud, toujours en balcon sur le littoral dégage des perspectives lointaines et étendues sur la baie de la Ciotat et sur la mer. Le bec de l'Aigle, le port de la Ciotat restent des points d'appel constants, mais, le village n'est plus perçu.

Ce fractionnement du territoire en deux unités paysagères distinctes séparées par un relief marqué, rappelle le partage du territoire de la commune de Ceyreste qui autrefois s'étendait jusqu'au bord de mer.

La commune de Ceyreste fut jusqu'au XV<sup>e</sup> siècle une seigneurie de l'abbaye de Saint Victor qui créa une nouvelle communauté à la Ciotat en 1429.

La Ciotat devint alors le port de Ceyreste à partir duquel étaient exportés la vigne et l'olivier.

Les limites de 2 terroirs ont été définitivement fixées en 1675. La Ciotat conserva alors toute la dépression littorale riveraine de sa baie. Ceyreste garda les reliefs et collines en surplomb de la mer.



### Points d'appel

Axes de vues

### Points de vue remarquables

Espaces forestiers denses cloisonnant des vues

Végétation basse laissant une large ouverture visuelle





## 42 - CARACTERISTIQUES DES UNITES PAYSAGERES

---

L'urbanisation de la dépression centrale de Ceyreste s'organise en divers quartiers caractérisés par l'orientation, la pente, et le couvert végétal.

Les deux versants se font face. Toutes les constructions bénéficient de vues panoramiques sur les collines qui entourent la dépression de Ceyreste. Seules les plus haut placées bénéficient d'une vue sur la mer et les calanques.

### « Plateforme du village »

- 1 - Le village s'est implanté sur le seul site plat qui s'étend en rive gauche du ruisseau du Caunet. Tourné vers la vallée, resserré autour de l'église qui domine l'ensemble bâti, il occupe le centre de la dépression, en premier plan de l'écrin vert de la colline Ste Croix.

Découvert à son entrée même qui est signalée par des palmiers, il laisse entrevoir plusieurs de ses façades, places et constructions anciennes sur la rivière, mais la majeure partie du centre ancien, déportée par rapport à la route départementale reste à l'écart du passage.



Ce village, entouré de quartiers résidentiels sous forme de lotissements a conservé sa dimension d'origine et son caractère pittoresque. Toutefois, en dehors des deux grandes places, longées par le trafic de la départementale, il n'offre pas d'espaces publics et de services à la dimension de sa population ce qui limite son attractivité.

- 2 - La plateforme du village se prolonge vers l'est par une zone résidentielle dense (quartier de Ferrageon). La faible pente, la proximité du village ont favorisé le développement de lotissements assez structurés autour d'un réseau de voies récentes. Le traitement minéral des espaces publics et des clôtures prédomine sur la trame végétale des jardins dans ces quartiers



- 3 – La plateforme du village se prolonge vers le sud en surplomb du ruisseau où sont implantés divers équipements publics : cimetière, écoles. Toutefois, le développement de l'urbanisation dans cette direction est limité par le maintien du domaine de Ste Catherine qui occupe la dernière partie de cette plateforme, la plus au sud et la plus ouverte vers la mer. La qualité paysagère de ce domaine est exceptionnelle tant par sa situation que par la conservation de la trame culturelle : parcellaire, murets, allées d'oliviers centenaires.

#### « Les zones « sous le village » »

Quelques zones situées en contrebas du village et en contrebas de l'Autoroute, se sont partiellement urbanisées. La situation en creux et l'absence de vue a incité des implantations à autres usages que l'habitat : salle polyvalente, zone d'activités.

#### Les restanques des versants ouest

Les versants des quartiers ouest abritent les terres les mieux exposées et bénéficiant de la plus belle vue sur la mer. La trame viaire et le parcellaire différencient les quartiers cultivés des quartiers de pacage. Ce furent les premiers sites résidentiels urbanisés, qui se sont accommodés des voies étroites et tortueuses du quartier.

Les constructions les plus anciennes occupent les restanques les plus basses, plus proches du village. Les maisons sont de petite dimension, de faible hauteur, entourées d'une trame végétale à connotation agricole (oliviers, potagers, arbres fruitiers, vignes). L'urbanisation récente occupe les parties plus hautes du site, avec des constructions plus volumineuses, implantées jusque sous couvert forestier.

L'étendue de l'urbanisation fait maintenant ressortir l'insuffisance des voies et l'imbrication de l'urbanisation et de la forêt, la construction progressant vers le massif alors que le boisement tend à redescendre sur les terrasses insuffisamment entretenues. Toutefois la qualité du site, l'exposition, la pente assez modérée, le modelé des restanques accompagnées de nombreux murets, et la présence de sols qui favorise l'entretien d'essences variées sont autant de facteurs favorables à une valorisation à terme de ces quartiers.

#### Les restanques des versants est

Les versants des quartiers Est ont des caractéristiques plus contraignantes : une exposition nord-nord/ouest plus ventée, une pente beaucoup plus prononcée, des sols plus rares, une belle vue sur les massifs mais pas de vue directe sur la mer. L'urbanisation y est encore clairsemée, agrémentée de plantations d'oliviers. L'impact visuel des maisons les plus hautes ressort de ce fait très fortement.

#### Les terres du fond de vallon

Entre la RD3 et le ruisseau de Caunet, s'étend une autre zone urbanisée qui occupe le fond du vallon. Les terrains sont relativement plats et assez bien exposés vers le sud à l'exception de quelques terrains situés en bord même du ruisseau. Les vues sont assez lointaines bien que l'angle de perception se referme déjà vers l'est et vers l'ouest par la proximité des grandes pinèdes. Cette ancienne zone agricole à l'abandon est en cours d'urbanisation.



### Les Camegiers et Mauregard

Les quartiers des Camegiers et de Mauregard, tous deux situés le long de la RD qui monte au Grand Caunet, diffèrent par la vocation de la zone sur laquelle ils sont implantés. Le site des Camegiers est un ancien site pastoral, qui forme une large clairière dans la forêt.

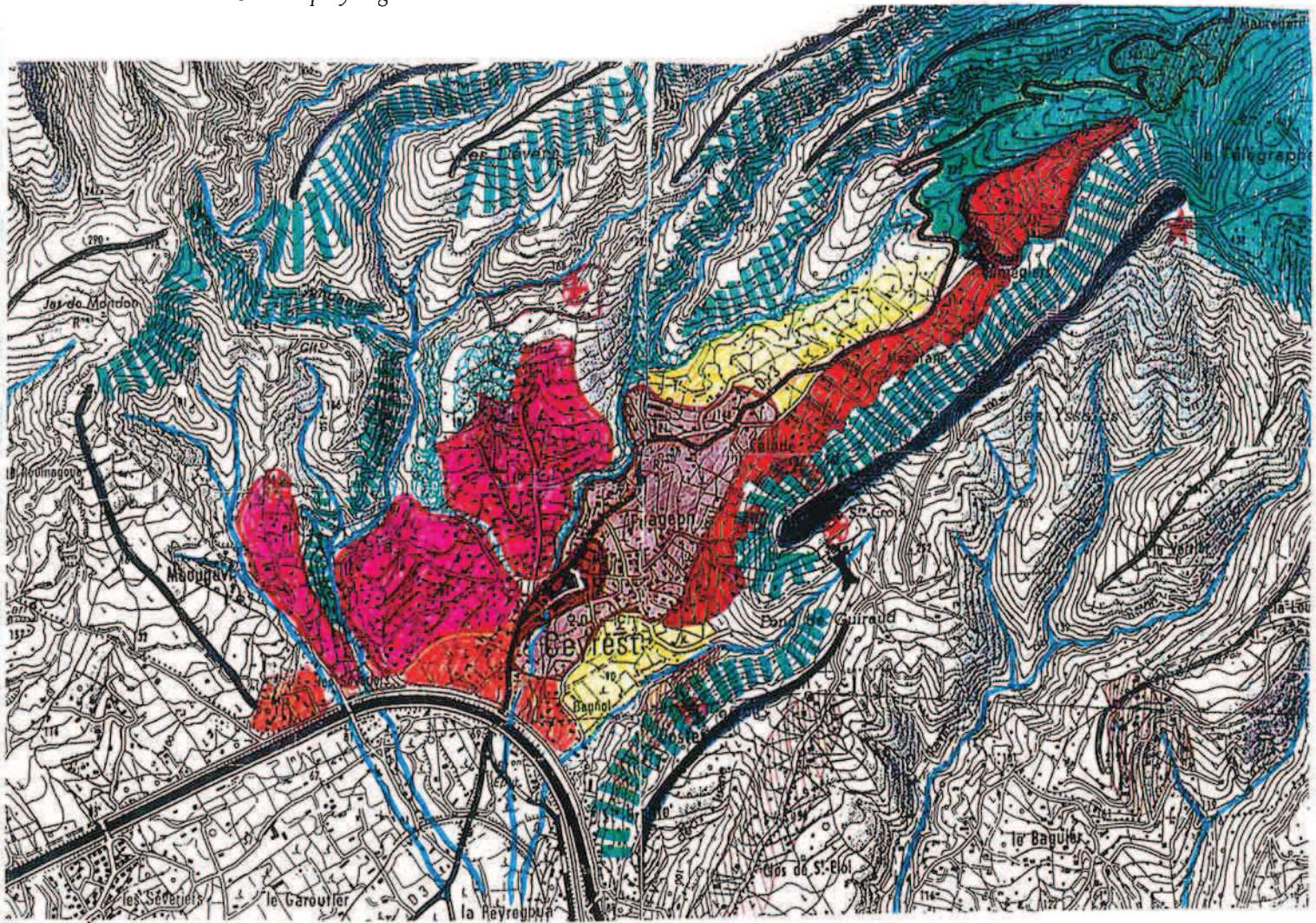
Le quartier de Mauregard est au contraire totalement cloisonné en milieu forestier. Dans les deux cas, l'environnement forestier prédomine et isole visuellement ces deux quartiers du reste de la zone urbanisée.

### Les zones NB isolées

Hors de la zone centrale, les zones NB constituent autant de quartiers présentant chacun leur spécificité, mais tous coupés du fonctionnement du centre urbain. :

- Etroit balcon sous couvert forestier du quartier des Cotes tourné vers le village,
- Vue superbe sur la mer du bas du chemin Charret, du Baguier et de la Louisiane, trois quartiers tournés vers la Ciotat
- Ambiance de massif sur le haut du chemin Charret, développé sur plateau forestier sans aucune vision d'autres zones habitées.

### Unités paysagères



- Plateforme du village
- Terres planes
- Contrebas Autoroute

- versant ouest
- versant est



## 43 - IMPACTS PAYSAGERS MAJEURS

---

L'urbanisation de Ceyreste forme, à l'exception des derniers quartiers cités, une zone agglomérée continue qui occupe la totalité de la dépression jusqu'aux franges de la forêt.

Vue de loin cette zone agglomérée ne révèle pas ses détails mais est appréhendée dans sa forme.

- Elle donne une image de cohésion si le front bâti adopte un niveau d'implantation régulier par rapport aux massifs boisés.

- Elle donne une image incohérente si le front bâti est implanté très irrégulièrement sur le versant.

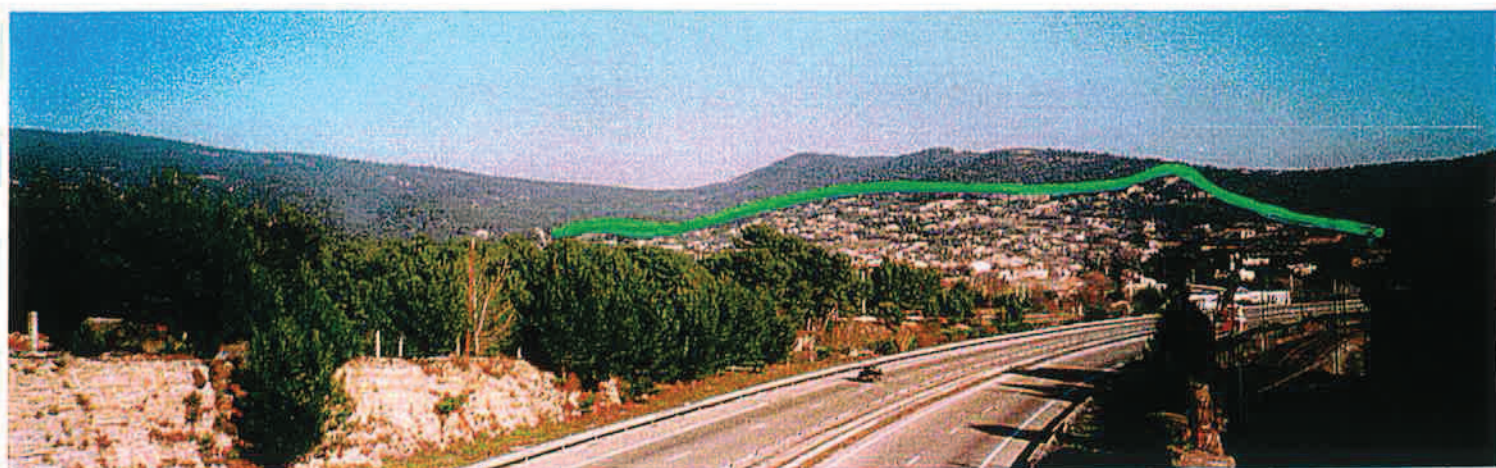
Le premier cas prédomine sur le versant ouest.

*Versant ouest: forme agglomérée de l'urbanisation, moutonnements du massif en arrière-plan, relief adouci des premières collines boisées au contact de l'urbanisation*



Le second cas prédomine sur le versant très sensible de la chapelle de Ste Croix qui comporte plusieurs maisons neuves, très haut placées sur le versant, qui marquent un décroché de fort impact visuel sur la perception globale du site.

*Versant Est forme discontinue de l'urbanisation, relief pentu, urbanisation proche de la ligne de crête, constructions dispersées très haut placées à l'approche de la ligne de crête*





Dans la perception rapprochée, la qualité de traitement des quartiers devient une composante majeure du paysage.

- le quartier de Ste Catherine présente au sein de la zone agglomérée, le dernier site agricole intact avec ses murets de pierres sèches et des allées d'oliviers monumentales à protéger

- les quartiers de restanques présentent les paysages les plus pittoresques, du fait du maintien du patrimoine des lieux, de l'étagement de la construction, et de l'accompagnement végétal plus riche. Mais ce sont aussi les paysages les plus sensibles. La maîtrise des mouvements de sol, des hauteurs, des types de clotures, et une incitation à l'entretien soigné des espaces extérieurs permettent de valoriser la gestion dans ces quartiers.

- les sites planes (plateforme du village, fond du vallon) sont des sites moins pittoresques mais aussi moins sensibles quant à l'impact visuel de l'urbanisation. Les premiers plans sur l'espace public (murs de clôture, portails, traitement des haies) prennent une grande importance alors que les constructions sont moins perceptibles.

- l'urbanisation en forêt exerce le plus fort impact visuel de proximité. Quelque soit la qualité ou l'implantation de la construction, les éléments minéraux ressortent de la trame sombre des boisements et la proximité des arbres pose des problèmes délicats de gestion. Les problèmes de cohabitation habitat/forêt se posent en milieu fortement urbanisé comme en milieu d'urbanisation diffuse. Il est important que les espaces urbanisés en milieu naturel deviennent des espaces entretenus et jardinés, en interface de la forêt quelques soit leur situation.

*Deux stades  
d'urbanisation  
en forêt:*

*espace  
jardiné*



*fermeture  
du  
couvert  
forestier*





#### 44 - SITE INSCRIT DU VILLAGE

---

Le village de Ceyreste, implanté sur la plus large plateforme au centre de la dépression, reste le seul ensemble bâti groupé dense dans l'écrin de verdure du site.

Il regroupe un centre ancien épousant le bâti et traces moyen-âgeuses, et les extensions en alignement ou isolées du 19ème et 20ème siècle.

Les façades sont tournées vers l'espace public, rues, ruelles et places, tandis que les jardins restent à l'arrière des maisons.

Une seule rue principale forme l'axe structurant du village et regroupe les commerces.

L'ensemble bâti de l'entrée sud du village, entrée traditionnelle donnant accès à la rue principale, fait l'objet d'un site inscrit.



Ce périmètre englobe des éléments remarquables du patrimoine ancien du village:

- rue centrale
- église
- fontaine romaine

Tous les travaux entrepris sur les constructions situées dans ce périmètre sont soumis à un examen particulier.



*Périmètre du site inscrit*

## L'EGLISE



## LA FONTAINE ROMAINE



Un cahier de recommandations architecturales établi en décembre 2000 par le CAUE, à la demande de la commune, donne une analyse détaillée du patrimoine actuel du village et suggère les règles à suivre pour une harmonie architecturale des constructions.



## B - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

### I - DEMOGRAPHIE

#### 11 - EVOLUTION DE LA POPULATION

La population de la commune de Ceyreste est en forte augmentation depuis 1960. Elle a été multipliée par 3 en 40 ans.

*évolution de la population*

*recensements successifs*

Cette croissance s'est effectuée de façon progressive, à une moyenne de 3 à 4% d'augmentation par an entre 1960 et 1980, puis à un rythme un peu ralenti jusqu'à aujourd'hui où la croissance se situe autour de 2% par an.

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Ceyreste	1298	1581	2025	2457	3004	3 634
Évolution	+ 283 + 3,3%	+ 444 + 3,6%	+ 432 + 2,8%	+ 547 + 2,6%		+ 630 hab. + 2,1%

Source: RGP 1975, 1999

L'évolution est similaire à celle des autres communes périphériques de la Ciotat (Roquefort la Bédoule, Cassis) alors que la population des centres urbains a du mal à se stabiliser (légère augmentation après une forte baisse à la Ciotat, chute de population sur Marseille).

Les nouveaux arrivants représentent 38% des habitants de la commune, ce qui est significatif d'un renouvellement de population non négligeable puisque dans les autres communes des Bouches du Rhône ce taux dépasse à peine 27%. Par contre, on peut estimer la rotation interne faible entre les deux recensements (moins d'une personne sur 5).

#### 12 - REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

La population de Ceyreste, qui était très jeune en 1975 du fait de l'arrivée d'une population nouvelle attirée par un cadre de vie calme et agréable et par la proximité des grands axes routiers, parvient à une maturation aujourd'hui.

En l'espace de 25 ans:



L'évolution est similaire à celle des autres communes périphériques de la Ciotat (Roquefort la Bédoule, Cassis) alors que la population des centres urbains a du mal à se stabiliser (légère augmentation après une forte baisse à la Ciotat, chute de population sur Marseille).

Les nouveaux arrivants représentent 38% des habitants de la commune, ce qui est significatif d'un renouvellement de population non négligeable puisque dans les autres communes des Bouches du Rhône ce taux dépasse à peine 27%. Par contre, on peut estimer la rotation interne faible entre les deux recensements (moins d'une personne sur 5).

## 12 - REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

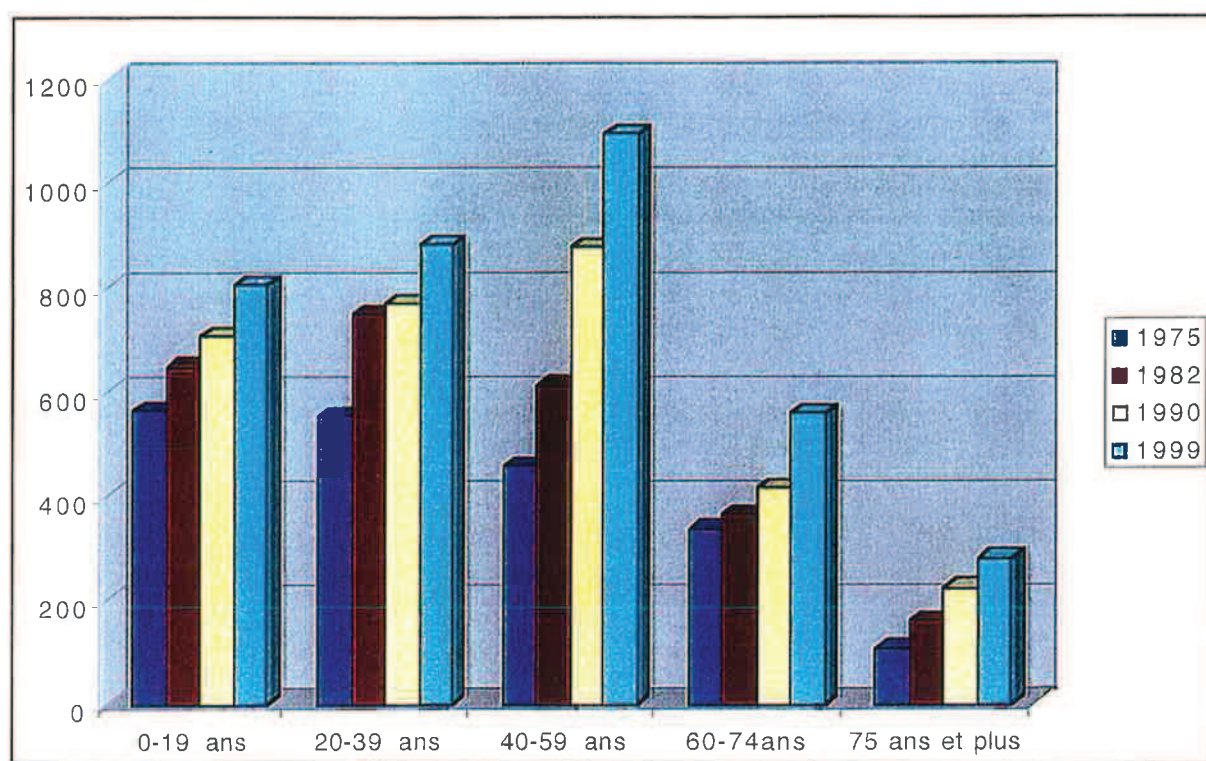
La population de Ceyreste, qui était très jeune en 1975 du fait de l'arrivée d'une population nouvelle attirée par un cadre de vie calme et agréable et par la proximité des grands axes routiers, parvient à une maturation aujourd'hui.

En l'espace de 25 ans:

- la part des moins de 20 ans dominante en 1975 décroît progressivement :  
28% en 1975 / 22,3% en 1999.
- la part des "actifs" a fortement augmenté, en particulier la tranche des 40 à 60 ans :  
49,6% en 1975 / 54,6% en 1999.
- la part des personnes de plus de 60 ans reste stable avec une augmentation régulière des plus de 75 ans  
22% en 1975 / 6,6% en 1982 / 23,2% en 1999.

Population Par tranche d'âge	1975		1982		1990		1999	
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	Nbre	Part
0-19 ans	567	28%	651	25,5%	712	23,7%	809	22,3%
20-39 ans	556	27%	752	30,6%	770	25,6%	886	24,4%
40-59 ans	457	22,6%	616	25,1%	879	29,3%	1096	30,2%
60-74 ans	338	16,7%	365	14,9%	418	13,9%	561	15,4%
75 ans et +	107	5,3%	163	6,6%	225	7,5%	282	7,8%
<b>Pop. totale</b>	<b>2025</b>		<b>2547</b>		<b>3004</b>		<b>3634</b>	

Source: RGP 1999



Au terme de ces évolutions, la population de Ceyreste montre une moyenne d'âge un peu plus élevée que l'ensemble de la communauté urbaine.

répartition par tranche d'âge en 1990	0-19 ans	20-59 ans	60 ans et plus
Ceyreste	22,3%	54,6%	23,2%
MPM	23,9%	53,5%	22,6 %

Cette tendance pose le problème de renouvellement de la population. Le détail de la répartition par tranche d'âge des jeunes de 1975 à 1990 montre une tendance à la baisse des enfants très jeunes au profit des adolescents.

	1975		1982		1990	
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part
0-4 ans	115	20%	139	21%	136	19%
5 - 9 ans	148	26%	165	25%	169	24%
10 - 14 ans	159	28%	179	27%	185	26%
15 - 19 ans	147	26%	168	26%	222	31%
Pop. totale	569		651		712	



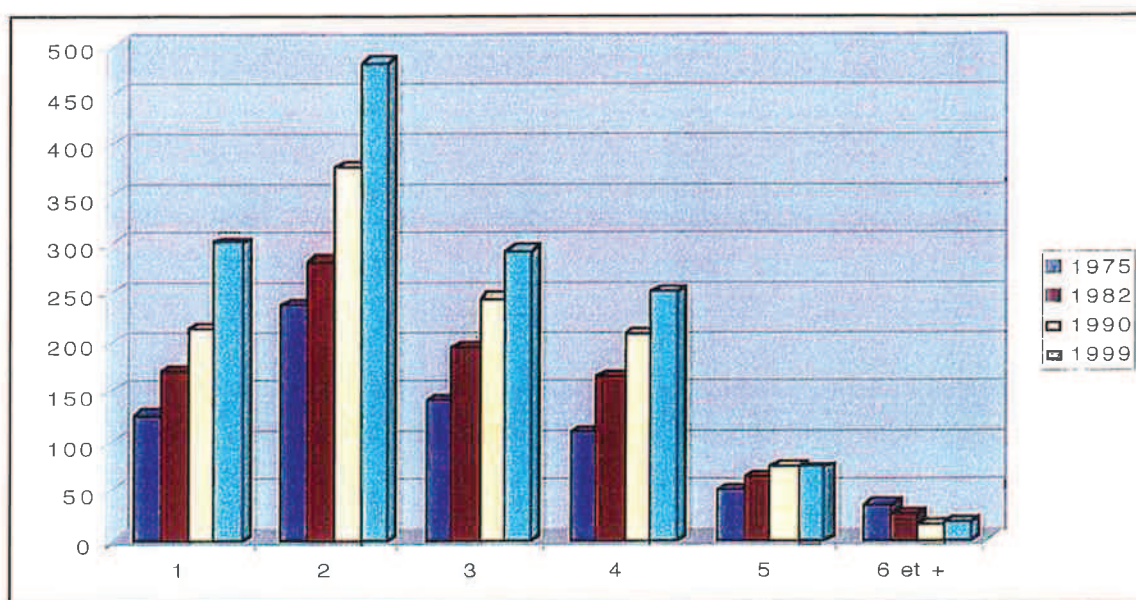
De plus, les chiffres de 1999 montrent un solde naturel plus défavorable que dans les communes voisines:

- 265 naissances et 264 décès à Ceyreste entre 1990 et 1999 (solde naturel nul ),
- 3165 naissances et 2969 décès à la Ciotat sur la même période (solde positif).

### 13 - TAILLE DES MENAGES

La structure des ménages est très traditionnelle, constituée à 74% de familles avec couple. Ce taux est en progression depuis 1982 contrairement à ce qui est couramment observé.

Les ménages de petite taille (2 - 3 personnes) sont les plus nombreux (55% en 1999)  
Les ménages de taille moyenne à grande (4 personnes et plus) sont peu représentés.



	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +
<b>1975</b>	128 18,1%	239 33,9%	142 20,1%	110 15,6%	51 7,2%	36 5,1%
<b>1982</b>	171 18,9%	283 31,2%	196 21,6%	166 18,3%	64 7,1%	26 2,9%
<b>1990</b>	214 18,9%	378 33,3%	245 21,6%	209 18,4%	74 6,5%	15 1,3%
<b>1999</b>	301 21,2%	483 34%	294 20,7%	252 17,7%	73 5,1%	18 1,3%

Source: RGIP 1999

## II - LES ACTIVITÉS

### 21 - LA POPULATION ACTIVE

La commune de Ceyreste comptait 1 232 actifs au recensement de 1990, soit un taux d'activité de 41%.

Ce taux élevé n'a pas cessé d'augmenter depuis la fin des années 60 où il est passé de 32% en 1968 à 45% en 1999, parallèlement à l'augmentation de la tranche d'âge des 20 à 60 ans. Ce taux dépasse légèrement la moyenne du canton.

	Pop. totale	Population active		Chômage	
		Nombre	Taux	Nombre	Taux
1999	3634	1 648	45,34%	233	14,1%
1990	3004	1232	41%	179	14,50%
Canton			40,9%		20,2%
1982	2457	1010	39,70%	120	11,90%
Canton			39,1%		14,8%
1975	2025	719	35,10%	66	9,20%
Canton			37,1%		7,2%

Source: RGP 1999

On constate également que le taux de chômage est très élevé. Il touchait en 1999, 14,1% des actifs, soit 233 personnes. Ce taux de chômage est lui aussi en nette progression depuis une quinzaine d'années.

La commune compte cependant une forte proportion de couples où homme et femme sont inactifs (23,2%) . Ce chiffre traduit la présence d'un grand nombre de retraités.



## 22 - LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS HABITANT CEYRESTE

La commune offre peu d'emplois sur place. Seulement 1 actif sur 5 travaille sur la commune même.

La majorité des actifs travaille sur les communes de la Ciotat et Marseille

	Population active travaillant			migrants actifs
	dans commune	hors commune	dans 13	
1990	255	796	726	526
1982	235	655	594	406
1975	159	494	468	347

Source RGP 1990

## 23 - LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Avec une forte proportion de cadres, commerçants, chefs d'entreprise et professions intermédiaires, la population de Ceyreste, est composée de catégories sociales plutôt aisées. :

	Ceyreste	MPM
artisans- commerçants, chefs d'entreprise	10.8%	7.3%
cadre, professions intellectuelles	15.2%	11.9%
professions intermédiaires	24.5%	19.9%
employés	23.2%	32.6%
ouvriers	20.4%	24.9%
agriculteurs	1.2%	0.2%
sans activité	4.6%	3 %

Le revenu moyen par foyer fiscal s'est accru de 36% de 1982 à 1990 pour s'établir à 95 997 F.

A la même date, le revenu moyen par foyer fiscal sur l'ensemble du département et de 79 379 F.

## 24 – ACTIVITES LOCALES

### L'agriculture

	1970	1979
Nombre d'exploitations	70	31
Superficie utilisée	50 ha	39 ha
Terres labourables	6 ha	6 ha
Cultures fourragères		1
STH		0
Vignes	31 ha	19 ha
vergers	4 ha	6 ha

Fiche communale (RGA 1979)

Alors que le recensement agricole de 1979 faisait encore état de 40 ha cultivés, la commune ne compte plus aujourd'hui qu'une seule exploitation agricole à plein temps mais en fin d'activité, située au Grand Caunet (carrefour CD3 Ceyreste / Le Castelet et CD 3d Ceyreste / Cuges - Gémenos) .

Elle produit des céréales, scindées par des bandes boisées ("saouques").  
Elle est limitrophe, au sud de la forêt domaniale de Font -Blanche.

### Les commerces et services

La commune offre une trentaine de commerces et services de proximité :

boucherie - charcuterie - traiteur (3)  
poissonnier (1)  
boulangerie - pâtisserie (2)  
primeur (1)  
épicerie - primeur (1)  
maison de la presse (1)  
tabac (1)  
restaurant (1)  
cafés (3)  
coiffeurs (3)  
souvenirs (2)  
institut de beauté (1)  
habillement (1)  
garage (1)  
banque (1)  
agence immobilière (1)  
maison de repos (30 emplois)



### III - URBANISATION

#### 31 - EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS

Le parc des logements augmente entre 1990 et 1999 de + 236 logements soit une progression de 1,7% /an.

Cette progression est un peu plus faible que la progression démographique (2,1% / an) mais s'accompagne d'une transformation de nombreuses résidences secondaires en résidences principales (+ 61 transformations).

Le taux de vacance est faible.

CEYRESTE	Tot. log.	RP	RII	Vacant
1990	1 481	1 135 76,6%	269 18,2%	77 5,2%
1999	1 717	1 422 83,4%	208 12,1%	87 5,1%

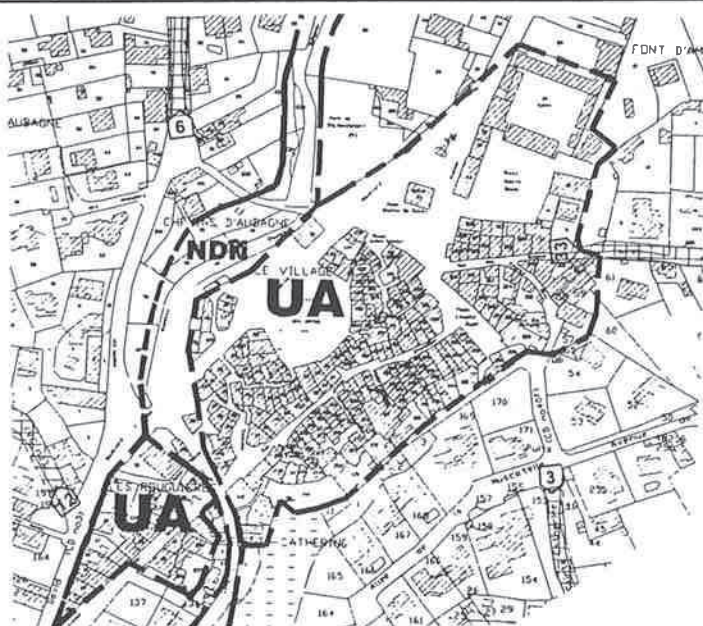
A l'issue de ces évolutions, l'occupation des logements reste sensiblement identique :

- 1 135 résidences principales en 1990 / 3 004 habitants soit 2,6 habitants / logement
- 1 422 résidences principales en 1999 / 3 634 habitants soit 2,5 habitants / logements

#### 32 - AGE DU PARC IMMOBILIER

Le parc de logements de Ceyreste est majoritairement composé de logements construits après 1950.

Seulement 1/4 du parc est composé de logements anciens formant le village.



Les enquêtes récentes montrent que ces commerces traitent de très petits volumes mais sont dans un bon état d'entretien et sont parfaitement complémentaires. Toutefois, ils ne répondent qu'aux stricts besoins de la clientèle locale compte tenu de l'attractivité commerciale des grands centres commerciaux situés à proximité.

La pérennité de cette activité n'est pas assurée.

### **Artisanat**

La zone d'activités située au sud du territoire communal près de l'Autoroute (route de Ste Brigitte) abrite deux activités :

- Transexim (30 emplois)
- Plombier (10 emplois)

Les autres activités sont dispersées sur le territoire :

- Artisans BTP dispersés :
- Siège social de « Multirestauration » (10 emplois)

### **Tourisme – loisirs**

La commune dispose d'un Camping situé près du stade ainsi que de Tennis.

Sa capacité hébergement touristique : si l'on cumule le camping et les 200 résidences secondaires varie de 1000 à 1500 personnes au maximum.

\*\*\*



	Nombre	Part en %	Rythme de construction
<b>avant 49</b>	411	23.9%	
<b>49-74</b>	534	31.1%	<b>21 lgts/an</b>
<b>75-81</b>	273	15.9%	<b>39 lgts/an</b>
<b>82-90</b>	263	15.3%	<b>33 lgts/an</b>
<b>90 - 99</b>	236	13.7%	<b>26 lgts/an</b>

Le rythme de construction a été particulièrement élevé entre 1975 et 1990. Il tend à se ralentir légèrement au cours des 10 dernières années, comme le développement démographique.

### 33 - CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

---

#### Individuel / collectif

A l'inverse du canton, le parc de Ceyreste se caractérise par la forte prédominance des logements individuels.

Les logements collectifs se regroupent dans le parc ancien composé de petits immeubles. Aucune réalisation récente ne s'est faite sous forme de collectifs.

	Total RP	individuel	collectif	Autres
<b>Ceyreste</b>	1 135	890 78,4%	220 19,4%	25 2,2%
<b>Canton</b>	19 863	8334 42%	11 089 55,8%	440 2,2%

Source RGP 1990

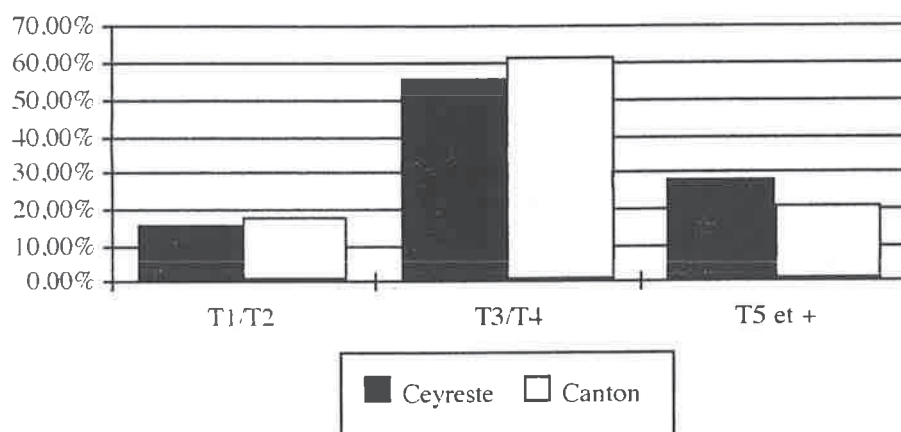
Cette forme d'habitat s'accompagne d'une prédominance de propriétaires :

757 propriétaires  
207 locataires  
71 logés gratuitement

### Taille des logements (1990)

Les logements de grande taille (T4/T5) sont majoritaires.  
Ils cumulent 56% du parc.

Les logements de petite taille (T1/T2) sont peu représentés.



1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
33	146	312	323	321
3%	13%	27%	28%	28%

### Niveau de confort

Le parc des logements, composé à 80% de logements récents présente un bon niveau de confort.

Seulement quelques logements du parc ancien, qui comprend 411 logements antérieurs à 1948, ne présentent pas les normes de confort.

En 1982 :     42 logements sans WC intérieurs  
                  38 logements sans sanitaire.

### Le logement social

La commune ne compte aucun logement social.

\*\*\*



## IV - LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

---

### 41 - SUPERSTRUCTURES

---

La commune dispose des services publics suivants :

Mairie

Poste

Caserne des pompiers

Eglise, chapelle Sainte Croix

Ecoles

primaire	216 (place Albert Blanc)	8 classes
maternelle	110 (Ste Catherine)	4 classes
cantine scolaire		
collège à la Ciotat		

Les chiffres détaillés des effectifs scolaires de 1994 à 1997 montrent un plafonnement des effectifs en maternelle (90 enfants). Une nouvelle classe a été créée depuis et permet l'accueil d'une vingtaine d'enfants supplémentaires.

On constate également une augmentation des enfants scolarisés sur place :

Augmentation de + 6% des effectifs en primaire

Augmentation de + 2% en moyenne de la population dans le même temps.

### 42 - INFRASTRUCTURE

---

#### Voirie départementale

La commune compte quatre RD :

- La RD40f aménagée à 20m d'emprise, et qui ne justifie pas d'aménagements supplémentaires dans les années à venir.
- La RD3, dont l'emprise de 20m reste un objectif d'aménagement
- Les RD40g et la RD40h, dont l'objectif d'aménagement est de parvenir à une emprise de 8m.

La RD 40h est en cours de déclassement de voies départementale en voie communale.

#### Voirie communale

La voirie communale est dense mais de gabarit extrêmement limité en particulier sur le quartier Ouest. : Chemin d'Aubagne.

## Réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable est géré par la Société des eaux de Marseille dans un cadre intercommunal.

Il dessert l'ensemble des quartiers par l'intermédiaire de plusieurs pompages et réservoirs de stockage :

Stations de pompage		
Station de 3000m3	3 pompes de 17l/s	
Camegiers	3 pompes de 9l/s	
Voie romaine	2 pompes de 6 l/s	

Réservoirs		
Village	3 000 m2 - cote 119.9 m	
Camegiers	500 m3 - cote 199 m	
Stade	500 m3 - cote 198.7 m	
Charré	250 m3 - cote 318 m	
Caunet	250 m3 - cote 439.5 m	

Les caractéristiques du réseau de distribution sont limitées sur le quartier ouest, et ne permettent pas d'assurer une protection incendie.

## Ressources

Une convention passée entre la Ciotat et Ceyreste limite le débit disponible pour Ceyreste à 30 l/s.

Le rapport d'activité de juin 2001 montre que la consommation à cette date est de 22.9 l/s .

Les ressources réservées dans le cadre de la convention permettent d'assurer la desserte de 300 logements supplémentaires.

## Réseau collectif d'assainissement

Un réseau collectif d'assainissement , raccordé à la station d'épuration de la Ciotat, par convention du 05/01/1989, dessert l'ensemble de la zone agglomérée dense : Centre village, Chemin d'Aubagne, Maison de retraite, Ferrageon, Font d'Amon.

Le fonctionnement actuel du réseau est satisfaisant. Les extensions projetées à court terme permettront de raccorder les constructions situées autour de la Maison de retraite et du camping.

Le programme complet d'assainissement en cours d'étude au plan intercommunal fixera le programme de travaux à réaliser avant le 31/12/2005, conformément à la loi sur l'eau.

## Assainissement individuel

La commune comprend plus de 600 foyers (soit 35% des constructions) qui ne sont pas raccordés au réseau collectif d'assainissement, et ont recours à des dispositifs d'assainissement autonomes.



L'étude sur l'assainissement autonome, conduite dans le cadre de la révision du POS par JM Deschamps (1998) pour établir un diagnostic : sur le fonctionnement actuel des dispositifs individuels, sur l'aptitude des sols à la mise en place de tels dispositifs et sur les filières d'assainissement adaptées au contexte local aboutit aux conclusions suivantes :

50% des constructions qui disposent d'un dispositif individuel d'assainissement rencontrent des problèmes de fonctionnement :

- 39% des constructions rejettent leurs eaux usées dans un « puit perdu » ou une « éponge », dispositifs non conformes à la réglementation de la loi sur l'eau.
- 7% font état de problèmes au niveau de l'épandage (difficultés d'infiltration, débordements, odeurs),
- 11% indiquent un rejet des effluents dans le milieu naturel, cas le plus critique.

Les principaux problèmes tiennent à la nature des sols :

- le faciès très hétérogène entraîne une très grande variabilité d'aptitude des sols pour l'épandage,
- la couverture de sol meuble est très peu épaisse (0,5 à 0,9m) voire totalement absente en de très nombreux secteurs où le substratum rocheux affleure (zone 2, partie du quartier de Maougavi, totalité de la zone Sainte Brigitte, Saint Eloi et totalité de la zone 5.
- La valeur de la pente est excessive.

On trouve ainsi à Ceyreste une majorité de zones réunissant ces facteurs : faible perméabilité, forte pente, substratum affleurant, où tout dispositif d'épandage dans le sol devrait être proscrit.

L'étude suggère les mesures suivantes :

- privilégier partout où cela sera possible, un raccordement au réseau collectif, en privilégiant les quartiers : Magarane, les Calades, quartiers Maougavi et Séveriers.
- en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, engager un programme de réhabilitation de l'assainissement autonome
  - . réhabilitation des installations aux Camegiers, au camping, au quartier de Maougavi, Magnae, les Calades, les Severiers).
  - . mise en place de dispositifs adaptés à la nature du sol :
    - lit d'épandage en zone verte
    - filtre à sable en zone jaune
    - tertre d'infiltration en zone rouge.

Dans ces zones rouges, où l'on ne peut avoir recours qu'aux solutions de substitution de sol et de tertre d'infiltration à un coût élevé (50 à 60 000 F HT), l'étude recommande de ne pas développer l'habitat, et de le maintenir sur de grandes parcelles.

\*\*\*

## C – LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

### I – BILAN DU POS PRECEDENT

#### 11 – LES OBJECTIFS PROJETES

Le POS précédent, établi en 1986, partait sur les bases suivantes (chiffres du recensement de 1982) :

- 2 500 habitants.
- 1 200 logements

Il prévoyait :

- une croissance raisonnable de la construction  
30 logements / an. et 4ha /an  
soit une prévision de 400 logements supplémentaires en l'an 2000.
- un renforcement des équipements  
voirie, eau, assainissement, superstructures de loisir

Pour mettre en oeuvre ces objectifs, le zonage réservait 186 ha de zones urbaines à vocation d'habitat.

Ces zones urbaines contenaient environ 1 000 logements (densité de 5 logements /ha) et annonçaient une capacité résiduelle de :

- 100 logements supplémentaires dans les zones U (6 logements /ha à terme).

Zones	Vocation	Surface	disponible	capacité
UA	Habitat	3,64 ha	-	
UD1	Habitat	46,93		
UD2	"	102,27		
UD3	"	24,76		
UD4	"	8,84		
<i>Total UD</i>		<i>182,8 ha</i>	10 ha	100 logts
UE	Activités	3,50 ha		
<b>Total U</b>		<b>189,94 ha</b>		



### - 200 logements dans les zones NA

27 ha de zones d'urbanisation future offraient une capacité complémentaire de 200 logements (7.5 logements /ha) et devaient être en mesure de prendre le relais du développement.

### + capacité des zones NB

Une capacité résiduelle restait disponible dans les 179 ha de zone NB mais n'était pas chiffrée.

Zones	Vocation	Surface	disponible	capacité
NA	Habitat	15.84 ha	16 ha	200 lgts
NAF	Tourisme	11 ha		
Total NA		26,84 ha		
NB1	Campagne	44.9 ha		
NB2		134.20 ha		
Total NB		179,1 ha		
ND	Naturelle	1865.12 ha		
Total N		2 071,06 ha		

## 12 - LES OBJECTIFS ATTEINTS

---

L'évolution de la commune s'est produite de façon assez différente :

Les objectifs démographiques maximum ont été atteints voire dépassés puisqu'en 2000 on compte :

- 3 600 habitants
- 1 717 logements.

L'urbanisation s'est produite presque exclusivement par densification des zones U. Si l'on exclut le centre ancien, la capacité d'accueil des zones U a été beaucoup plus forte que celle initialement prévue.

Les zones NA n'ont pas bougé.

Les zones NB, sur une surface équivalente à la zone urbaine (180 ha), ont accueilli une très faible proportion de constructions. La taille moyenne des terrains reste supérieure à 1ha par logement.

nombre de constructions	1986	2000
zone UA	380	380
zone U	620 3.4 logements / ha	970 5.3 logements /ha
zone NA	—	—
zone NB	145 1.2 ha par logement	171 1.1 ha par logement

Le développement s'est produit préférentiellement en rive gauche de la rivière (2/3 du développement) à l'appui de plusieurs lotissements qui ont permis des améliorations de voirie et des extensions de réseaux.

En rive droite le développement a été plus modéré de même que les aménagements d'amélioration de voirie (nombreux chemins étroits).

Le développement a ainsi été plus important que prévu mais cohérent avec le niveau d'équipement des quartiers bien que certains problèmes restent entiers (mauvais fonctionnement des assainissements individuels sur des terrains peu adaptés, exposition au risque incendie des constructions en milieu forestier).

Ce constat préside à la définition des objectifs du POS révisé.



## II – LES OBJECTIFS DU POS RÉVISÉ

---

### 21 - POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

---

La municipalité souhaite poursuivre le développement communal sous forme d'un habitat résidentiel à l'image de l'agglomération actuelle, et en s'adaptant au niveau d'équipement des quartiers :

- **Permettre la poursuite de la densification de l'urbanisation des zones U** (zone UA, UD1 et UD2) dans les quartiers bien desservis en voirie et assainissement collectif .

La densification actuelle de l'urbanisation (1 construction / 1 800m<sup>2</sup>) montre une capacité résiduelle encore importante dans ces zones où la taille minimale exigée pour construire n'excédait pas 500m<sup>2</sup> dans le POS précédent.

Toutefois, pour ne pas aboutir à une zone urbaine trop dense, le POS révisé prévoit de remonter cette taille minimale de terrain, et d'accroître un peu le COS afin que les constructions puissent aisément s'agrandir .

De plus, les capacités du POS révisé doivent être compatibles avec les capacités des réseaux actuels. En particulier, la capacité d'épuration réservée à la commune de Ceyreste, est déjà atteinte aujourd'hui en équivalents habitants et devra être renforcée pour permettre la poursuite du développement.

- **Préparer l'urbanisation des zones NA** en révisant éventuellement les limites de zones et en portant au POS révisé les projets de voies nouvelles de desserte, afin que ces zones puissent devenir opérationnelles dans le POS révisé.

- **Permettre ponctuellement l'extension des zones NB**, en bordure de zones déjà urbanisées et sans préjudice pour l'environnement .

Compte tenu de la situation de la zone urbaine enserrée entre les massifs forestiers, et des limites imposées par la capacité des équipements (voies étroites, assainissement collectif limité) les périmètres d'urbanisation ne pourront pas s'accroître de façon importante à travers le POS révisé.

Les capacités de développement reposeront essentiellement sur les capacités résiduelles des zones U, et les capacités nouvelles dégagées par les zones NA et NB.

Dans ce contexte, le rythme de construction va poursuivre son ralentissement selon la tendance des 20 dernières années :

- 33 logements/an entre 1982 et 1990
- 26 logements/an entre 1990 et 1999
- 20 logements/an entre 2000 et 2010

Le POS fera face à ce développement s'il dégage une capacité de :

- 200 logements (équivalent à environ 25ha de zones urbanisables en U et NA)
- ce qui permettrait l'accueil de 500 habitants supplémentaires

## **22 - DIVERSIFICATION DES ÉQUIPEMENTS :**

---

Pour accompagner le développement, la priorité revient à l'amélioration des voies :

poursuite des élargissements  
création de tronçons de voies nouvelles de désenclavement,  
voie de bouclage des quartiers périphériques

Le POS précédent prévoyait de nombreux élargissements sur tout le réseau de desserte. Or, compte tenu de la densification de l'urbanisation le long des voies et de la présence de murs de clôtures récents, de dénivelés et de très beaux murs anciens en pierre sèche, très peu d'aménagements ont pu se réaliser.

Pour remédier à cette situation qui pose d'importants problèmes de sécurité en limitant les accès des services de secours, le POS révisé prévoit de réserver des voies nouvelles de bouclage permettant de relier entre elles les voies aujourd'hui sans issue et de créer des plateformes de retournement plus nombreuses à l'extrémité des voies.

D'autres projets d'équipements sont projetés et font l'objet de mesures spécifiques au POS : emplacements réservés ou zonage adapté :

- mise en valeur du complexe sportif
- déplacement du cimetière
- aménagement de la traversée du village.
- implantation d'une nouvelle caserne pour les pompiers

## **23 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT FORESTIER**

---

La commune de Ceyreste se heurte à un difficile problème de gestion des espaces boisés :

- l'agglomération, entourée d'espaces forestiers s'étend progressivement au-delà des lisières boisées,
- les espaces agricoles désertés laissent place à une reconquête de la végétation forestière qui regagne jusqu'au bas des versants,
- de nombreuses constructions diffuses se trouvent en milieu forestier fortement exposées aux risques incendie.



- en dépit de quelques propriétés bien entretenues, y compris sous couvert forestier, l'ensemble de l'urbanisation située en frange de massif présente un très fort embroussaillage.

- le POS précédent qui incluait de grands espaces boisés en zone NB tout en maintenant une possibilité de construire sur une partie des terrains, a favorisé cette urbanisation en franges de forêt, voire en clairière.

Il est impératif que le POS révisé prenne parti sur la vocation des espaces d'interface **urbanisation / forêt**, et que cette vocation soit nettement identifiée par les habitants et les constructeurs, afin d'aboutir à une véritable prise en charge de l'entretien des abords des constructions.

Dans cet objectif, le POS révisé propose de :

- réduire les surfaces des espaces boisés classés en zone constructible. Aux abords des zones construites, la végétation doit être entretenue et jardinée. Les habitants qui souhaitent conserver leur végétation arborée doivent l'éclaircir, l'élaguer autour des constructions et maintenir au sol un espace parfaitement nettoyé.

- reculer les espaces boisés classés aux abords immédiats des constructions situées en milieu forestier afin de leur permettre le même type d'entretien.

- renforcer la protection des espaces boisés intéressants sur le plan écologique mais aussi paysager : lignes de crête, pentes très perceptibles, entrée du village, etc...

## 24 - CONTROLE DE L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

---

La loi sur l'eau fait obligation aux communes qui autorisent l'assainissement autonome des constructions de définir la filière adaptée aux zones concernées à travers le POS.

Sur Ceyreste, plus de 600 constructions ne sont pas raccordées au réseau public.

L'étude conduite sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome montre qu'une majorité de zones réunissent des facteurs défavorables : faible perméabilité, forte pente, substratum affleurant. Elle conduit à constater que dans ces zones, tout dispositif d'épandage dans le sol doit être proscrit.

Les conclusions de l'étude sont reprises dans le POS qui met en place les prescriptions suivantes.

- privilégier partout où cela sera possible, un raccordement au réseau collectif, dans la mesure où les capacités du réseau peuvent être renforcées.
- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, obligation de recours aux solutions de substitution de sol, de terte d'infiltration, ou de filtre à sable sous réserve que ces dispositifs restent limités.

\*\*\*

## **D – LES DISPOSITIONS DU POS RÉVISÉ**

### **I – ZONAGE**

#### **11 - LES ZONES URBAINES**

##### **UA**

La zone UA correspond au centre ancien du village de CEYRESTE.

Il se caractérise par un bâti dense et en ordre continu le long des voies. Il est constitué exclusivement de maisons anciennes, dont il convient de préserver le caractère pittoresque.

Le POS révisé reconduit les dispositions du POS précédent sur les zones UA, revues et complétées sur l'aspect architectural.

##### **UD**

Les zones UD délimitent l'ensemble des quartiers résidentiels qui forment la zone agglomérée autour du village.

Ces zones proches des fonctions centrales de la commune sont équipées. Leurs limites correspondent aux limites de desserte du réseau collectif d'assainissement .

Elles se différencient en trois types de zones :

UD1, UD2 et UD3

qui traduisent des règles un peu différentes de construction (différence de densité, ou différence de hauteur), revues au POS révisé en fonction des études paysagères.

##### **UE**

La zone UE correspond à la zone d'activité située en bordure de l'Autoroute afin de lui appliquer un règlement approprié.

Cette zone est réduite au POS révisé à la vue des risques d'inondation.

##### **UF**

La zone UF est réservée au couloir de l'Autoroute. Elle est créée à la demande des services concernés.



## 12 - LES ZONES NATURELLES

---

Le POS conserve 3 types de zones naturelles : NA, NB, ND.

### NA

Les zones NA sont réservées pour une urbanisation future. Elles ne sont pas constructibles dans le POS révisé en dehors des procédures de ZAC ou d'une modification du POS.

Leurs vocations à terme sont diversifiées :

- la zone de Ste Catherine pourra accueillir des activités liées à la proximité du village : habitat, services, équipements publics.
- la zone de Simoregre située sur le versant face au village a plus vocation à accueillir de l'habitat résidentiel.
- la zone NA<sup>r</sup> du Grand Caunet conserve des potentialités pour des équipements de tourisme et loisir compatibles avec l'environnement naturel du site.

### NAD

Les zones NAD sont des zones d'opérations d'ensemble, constructibles dans le cadre du POS révisé, sous réserve du respect des contraintes mentionnées au POS :

- réalisation des dessertes internes selon les emplacements réservés mentionnés au POS
- respect des tailles d'opérations fixées par le règlement

Ce classement concerne deux secteurs différents :

#### - NADa

Elle englobe la zone encore vierge des Devens, située sur un replat du haut de versant, qui doit permettre la mise en place d'une voie de désenclavement de l'ensemble du quartier. Cette voie par son emplacement est stratégique pour la défense incendie et doit avoir un gabarit adapté aux véhicules de secours. La conception de l'opération devra intégrer cette contrainte.

La zone s'étend vers l'Est au quartier des bungalows existants qui est fortement boisée et insuffisamment desservie au regard des capacités d'accueil. Le classement en zone NAD permet de contrôler les évolutions de l'installations, avec en particulier une maîtrise de la voie qui permettrait de boucler la desserte du quartier.

#### - NADb

Cette zone englobe un petit quartier résidentiel situé en bordure du stade. Il ne peut s'urbaniser que dans le cadre d'une opération d'ensemble mais seulement pour quelques maisons.

## **NAF**

Les zones NAF sont réservées aux équipements de loisir, de tourisme et aux équipements publics diversifiés. Elles englobent à la fois les équipements existants : le stade, le camping et les sites susceptibles d'accueillir de nouveaux équipements: futur cimetière, nouvelle caserne des pompiers .

## **NB**

Le POS reprend en zone NB les secteurs déjà en grande partie bâtis, plus excentrés, moins équipés et qui peuvent encore accueillir quelques constructions. Ils n'ont pas vocation à se densifier.

Quatre secteurs différents NB1.NB2.NB3 et NB4 sont ainsi différenciés selon la taille minimale des terrains imposée.

Les zones NB1 et NB2 concernent les secteurs proches du village.

Les zones NB3 et NB4 concernent les quartiers excentrés en milieu naturel :  
Chemin Charret, Baguier, Louisiane.

## **ND.**

La zone ND protège les espaces naturels et forestiers, sensibles sur le plan paysager comme sur le plan des risques incendies.

Les espaces boisés classés sont maintenus sur les sites d'enjeu paysager majeur, mais réduits dans les zones où l'on souhaite une gestion active autour des constructions, y compris par des coupes d'arbres.

## **Les indices de risques**

Les indices « **rf** et **Ri** et **ri** » identifient exclusivement les zones de risques.

Un grand nombre de zones du POS cumulent ces indices qui indiquent à la fois une particularité du règlement de la zone et une exposition à un risque naturel.

\*\*\*

## II – TABLEAU DES SURFACES

Zone	Quartier	Surface en ha	total sous-zones	total zones
UA	village	3,7	3,7	3,7
UD1	versant ouest versant est	30 55	85	183 ha
UD2	versant ouest versant est	47 18	65	
UD3	camegiers	33	33	
UE	Bagnol	2,1	2,1	2,1 ha
UF	Autoroute	7	7	7 ha
<b>TOTAL U</b>				<b>192,1 ha</b>
NA	Simoregre Ste Catherine Grand Caunet	1,5 7,7 11	20,2	20,2 ha
NADa	les Devens	3,1	11,4	26,4ha
NADb	David stade	5,8 2,5		
NAF	stade chemin d'Aubagne Severiers	11,8 1,8 1,4	15	
<b>TOTAL NA</b>				<b>46,6 ha</b>



Zone	Quartier	Surface en ha	total sous-zones	total zones
NB1rf	Mauregard Bourgogne	12.5 3,9	16,4	99,4
NB2	Vautendre	3.3	17,9	
NB2rf	ch de Valtendre	9.1		
NB2rif	ch des cotes ch d' Aubagne	4.5 1.0		
NB 3	Vautendre	0.9	28,9	
NB3rf	ch des Ecureuils ch Charret ch du Moulin	5.7 14.6 7,7		
NB4rf	Baguier	36.2		36,2
ND				1 923 ha
TOTAL NB/ND				2 022,4 ha

<b>TOTAL U</b>	<b>192 ha</b>
<b>TOTAL NA</b>	<b>46,6 ha</b>
<b>TOTAL NB</b>	<b>99,4 ha</b>
<b>TOTAL ND</b>	<b>1 923 ha</b>

### III - CAPACITÉ DU POS REVISE

Sur la base du tableau des surfaces affectées à chaque zone au POS révisé, les capacités totales théoriques du POS sont estimées à selon le détail ci-dessous.

Zone	Taille totale	surface affecté à la construction (70 % en U 80 % en NB)	COS	Taille de terrains	Capacités	
					SHON	Nombre de logements
<b>Total UA</b>	<b>3,7 ha</b>	<b>2,6 ha</b>	-	-	-	<b>200 lgts</b>
UD1	85 ha	59 ha	0,3	-	177 000m2	1 180 lgts
UD2	65 ha	45 ha	0,25	-	112 500 m2	625 lgts
UD3	33 ha	23 ha	(0,20)	1 000m2	-	230 lgts
<b>Total UD</b>	<b>183 ha</b>	<b>127 ha</b>				<b>2 035 lgts</b>
NADa	8,9 ha	6,2 ha	0,2	-	12 400m2	82 lgts
NADb	2,5 ha	2 ha	(0,05)	5 000m2	5 000m2	4 lgts
<b>Total NA</b>	<b>11,4 ha</b>	<b>8,7 ha</b>				<b>86 lgts</b>
NB1	16,4 ha	13,1 ha	( 0,15 )	1 000m2	-	131 lgts
NB2	17,9 ha	14,3 ha	( 0,15 )	1 500m2	-	95 lgts
NB3	28,9 ha	23,1 ha	( 0,05 )	4 000m2	-	58 lgts
NB4	36,2 ha	29,0 ha	( 0,02 )	10 000m2	-	29 lgts
<b>Total NB</b>	<b>99,4 ha</b>	<b>79,5 ha</b>				<b>313 lgts</b>
<b>Total POS</b>						<b>2 634 lgts</b>

RE/

\* 20 à 30% des surfaces sont affectées aux espaces publics (voies, constructions diverses)

\* la traduction de la SHON en nombre de logements s'établit sur la base de logements à 150m2 de SHON en UD1 et 180m2 en UD2.

Sachant que le nombre de logements est de :

- 1 717 en 1999

La capacité résiduelle théorique du POS s'établit à :

- 2 634 logements soit 917 logements supplémentaires

Cette capacité « théorique » ainsi calculée représente une hypothèse où tous les terrains seraient urbanisés en utilisant tous le maximum de leur densité

Dans la réalité, on constate une dynamique moyenne du marché foncier lorsque 1/3 des capacités sont libérées pendant la durée du POS.

<b>La capacité réelle du POS s'établirait à <math>917 / 3 =</math> soit 300 logements supplémentaires</b>
---

Cette capacité provient essentiellement de la densification des zones constructibles créées par le POS révisé :

- passage de zone UD2 et UD1
- passage de zones NB3 en zone NB2 et NB1.

Les seules zones notablement étendues au POS révisé (cf tableau de comparaison des surfaces) sont les zones NAD qui ne représentent à elles seules que 86 logements au total soit 1/3 ème des capacités du POS.

Cette capacité est à même de satisfaire aux besoins pour les dix années à venir et permet à la fois de répondre aux exigences de croissance et d'organiser progressivement l'urbanisation des zones NAD, en fonction des renforcements complets des réseaux publics (voies, égout), sans avoir recours aux zones NA pour le développement de l'habitat.

\*\*\*



#### IV - COMPARAISON ANCIEN POS / POS RÉVISÉ

Zones	Surface ancien POS	Surface POS révisé	Evolution
UA	3,64 ha	3,7 ha	-
UD1 UD2 UD3 UD4	46,9 102,3 24,8 8,8	85 ha 65 ha 33 ha -	+ 38 - 37 + 8 - 9
<b>Total UD</b>	<b>182,8 ha</b>	<b>183 ha</b>	-
UE	3,50 ha	2,1 ha	- 1,4 ha
UF	-	7 ha	+ 7 ha
<b>Total U</b>	<b>189,94 ha</b>	<b>192 ha</b>	
NA NAD NAF	15,8 ha  11 ha	20,2 ha 11,4 ha 15 ha	+ 4,4 ha + 11,4 ha + 4 ha
<b>Total NA</b>	<b>26,8 ha</b>	<b>46,6 ha</b>	<b>+ 19,8 ha</b>
NB1 NB2 NB3 NB4	  44,9 ha 134,20 ha	16,4 ha 17,9 ha 28,9 ha 36,2 ha	+ 16,4 ha + 17,9 ha - 16 ha - 98 ha
<b>Total NB</b>	<b>179,1 ha</b>	<b>99,4 ha</b>	<b>- 79,7 ha</b>
ND	1865,12 ha	1 923 ha	+ 58 ha
<b>Total N</b>	<b>2 071 ha</b>	<b>2 069 ha</b>	<b>- 1,9 ha</b>
Espaces boisés classés	365 ha	258 ha	- 107 ha

## **UA**

### **Pas de modifications de limites de la zone UA.**

à l'exception de la trouée NDri de la rivière

## **UD**

### **Légères rectifications de la zone UD.**

Maintien des limites mais ajustement des règles pour une meilleure densification

Quartier des Cotes sud

- création d'une zone UD1 pour permettre la gestion du lotissement existant
- zone desservie par le réseau d'assainissement le long de l'autoroute
- modification des règles, passage de NB en UD1 avec COS de 0.30.

## **UF**

### **Création d'une zone autoroutière**

## **NA**

### **Maintien des zones NA / ZAC**

Les zones NA de Ste Catherine, du Grand Caunet et de Simoregre (pour partie) sont reconduites dans le POS révisé car elles conservent de forts enjeux pour une urbanisation future .

### **Renforcement des zones NAD**

Extension des zones NAD en haut du versant sud pour créer une voie de bouclage du chemin d'Aubagne.

### **Légère extension des zones NAF**

La zone du stade est maintenue pour tous les équipements de sport et loisir.

Deux nouvelles petites zones sont créées pour répondre aux besoins en matière d'équipements publics spécifiques :

- projet de cimetière hors des zones urbaines denses, en haut du chemin d'Aubagne,
- projet de caserne des pompiers à l'extrémité du quartier des Severiers. L'emplacement en limite de la zone urbaine et des massifs forestiers est susceptible de favoriser une intervention rapide des services de secours.

## NB

### Importante réduction et remaniement des zones NB

#### Suppression des zones NB de Caunet, de Maougavi et du haut du chemin Charret

- quartiers densément boisés
- situation très à l'écart
- urbanisation très réduite voire inexistante.
- très peu de changements depuis 15 ans

#### Quartier des Cotes nord

- forte réduction de la zone NB, exclusion des zones boisées inconstructibles.
- maintien des règles permettant la gestion du bâti existant
- protection des boisements denses environnant
- réserve d'emprise pour des voies nouvelles susceptibles de désenclaver le quartier à terme

#### Quartier du Baguier :

- légères extensions
- maintien des règles : terrains constructibles à 10 000m<sup>2</sup>, COS de 0.02
- affichage du risque : indice « rf » et règles d'entretien des espaces extérieurs
- protection du pourtour boisé
- maintien de quelques espaces boisés classés marquant la rupture de pente entre la partie haute et la partie basse du quartier.
- Réserve pour un élargissement du chemin d'accès.

#### Bas du Chemin Charret

- zone maintenue le long du chemin au quartier St Eloi.
- modification des règles pour permettre la constructibilité des terrains encore disponibles en bordure de chemin, face aux constructions de la Ciotat  
passage de zone à 10 000m<sup>2</sup> / COS de 0.02 à NB3 à 4 000m<sup>2</sup> / COS de 0.05.
- affichage du risque : indice « rf » et règles d'entretien des espaces extérieurs
- protection du pourtour boisé

#### Quartier Sainte Brigitte

- extension du quartier vers la zone NB des Cotes
- maintien des règles (zone à 4 000m<sup>2</sup> et COS de 0.05)
- projet de liaison de désenclavement avec le quartier des Cotes
- affichage du risque : indice « rf » et règles d'entretien des espaces extérieurs
- protection des boisements qui occupent la ligne de crête entre Ceyreste et le Baguier

## ND

Création d'un axe vert sur la rivière en dehors du centre-ville.



## **Réduction des EBC**

La surface en espaces boisés classés est nettement réduite :

- Dans toutes les zones constructibles, elle répond à une volonté de gestion des espaces libres de toute construction plus orientée vers les espaces jardinés.
- Dans les zones de massif, l'état des boisements après incendie et les conditions de gestion (forêts soumises) conduisent à alléger les contraintes réglementaires sans risque de mise en péril des boisements
- Les espaces boisés classés sont par contre renforcés sur le pourtour de la zone agglomérée pour préserver l'écrin vert du village.

## **V - REGLEMENT**

---

Le règlement du POS a été revu afin :

- d'établir une plus grande hiérarchie entre les différentes zones urbaines;
- de réglementer les zones de risques
- d'affiner les règles d'aspect des constructions

## **VI - LES EMPLACEMENTS RESERVES**

---

Le dossier de POS révisé établit la liste des emplacements réservés, consacrés essentiellement à l'amélioration de la voirie .

## **VII - LES ANNEXES**

---

Les annexes du POS dressent l'état actuel des réseaux et exposent le programme des renforcements à prévoir pour les prochaines années.

\*\*\*

## **E – RESPECT DES REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR**

### **I – MESURES PRISES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

---

#### **11 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

---

Conformément au décret du 12 Octobre 1977 (art. 1) sur la protection et la mise en valeur de l'environnement, le POS reconduit les protections des grandes entités naturelles du patrimoine local, déjà engagées par les POS antérieurs.

L'équilibre entre les surfaces affectées aux zones naturelles et les surfaces affectées aux zones urbaines n'est pas remis en cause.

Mais il assure de plus une meilleure protection des espaces boisés classés en les classant presque dans leur intégralité en zone ND protégée.

#### **12 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

---

La commune de Ceyreste est concernée par l'Atlas des Risques Inondation des Bouches du Rhône, déclaré Projet d'Intérêt Général par le Préfet du département.

Ce PIG impose la traduction réglementaire, dans le POS, de la carte des risques établie dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales sur la communauté de communes de Marseille, selon les modalités suivantes :

- risque très fort et fort	zones inconstructibles
- risque moyen	zones constructibles avec prescriptions
- risque faible et très faible	information sur le risque.

A ce titre, le POS révisé crée dans la traversée d'agglomération, un axe vert sur la rivière « NDRI » correspondant à la zone inconstructible en raison des risques d'inondation élevés.

Les zones exposées à un risque moyen ou modéré sont indicées : « ri » qui signale les risques et fait référence au règlement qui indique les mesures à prendre pour s'en prémunir.

La commune est également exposée à des risques d'incendies de forêt répertoriés par le schéma départemental de prévention des incendies de forêt : la commune de Ceyreste appartient à l'unité 29 du massif St Baume – Fontblanche).

Ces risques ont été pris en compte dans l'établissement du POS révisé qui:

- reclasse en zone ND les quartiers trop exposés
- signale par des indices rf les zones de risques en faisant référence à un règlement spécifique.
- propose des mesures actives de prévention incendie (création de voies de désenclavement en frange de massif.

Toutefois, l'état actuel de l'urbanisation diffuse en forêt laisse de nombreuses constructions en état d'exposition aux risques.

### **13 - MESURES DE PRESERVATION DES PAYSAGES**

---

La Loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages impose aux Plans d'Occupation des Sols de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

La qualité du paysage communal repose sur le maintien d'une hiérarchie entre les formes d'urbanisation et les unités paysagère dans lesquelles elles s'implantent. Cet équilibre fragilisé mais encore perceptible aujourd'hui, est appuyé par les mesures du POS:

- maintien en espaces naturels et espaces boisés des grands ensembles forestiers et des sommets et promontoires les plus élevés qui forment l'écrin du paysage communal
- équilibre entre des formes urbaines denses et structurées du centre de la dépression aux abords du village et des zones d'urbanisation résidentielle plus diffuse accompagnées d'une trame verte dès que l'on monte sur les versants visuellement sensibles.
- respect d'une dégressivité de l'urbanisation diffuse en altitude, de la plaine jusqu'aux promontoires et sommets.

Les quartiers d'urbanisation diffuse isolés de la dépression ne s'intègrent pas dans cette préoccupation paysagère d'ensemble et créent des quartiers autonomes.

Entourés d'espaces forestiers, ils ne sont pas toujours visibles de la commune même mais sont parfois très perceptibles de loin depuis les communes riveraines.

Pour ne pas aggraver cette situation, le POS limite l'urbanisation des zones isolées (Baguier, chemin Charret) et privilégie la densification des zones déjà partiellement urbanisées.

Le règlement du POS intègre des mesures relatives à l'aspect des constructions : clôtures, couleurs, prospect, volumétrie, pour une meilleure intégration paysagère en tout quartier.



## 14 – LOI SUR L'EAU

---

Selon les dispositions nouvelles introduites par la Loi du 3 janvier 1992 (Loi sur l'eau) au niveau des articles L. 372-3 du Code des Communes et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les communes doivent déterminer, dans leurs documents d'urbanisme:

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elle le décident, de leur entretien;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."

Le POS met en place les mesures relatives à la loi sur l'eau, en particulier par le contrôle des assainissements autonomes.

Le schéma d'assainissement est en cours d'établissement au plan intercommunal.

\*\*\*

## **II - COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES REGLEMENTATIONS**

---

### **21 - LOI D'ORIENTATION SUR LA VILLE**

---

La commune est soumise aux dispositions de la LOV qui demande aux communes de respecter le principe de diversité de l'habitat en créant une proportion de logements sociaux et de logements aidés dans son parc de logements .

Actuellement, la commune ne satisfait pas à ces dispositions, puisqu'elle ne dispose d'aucun logement social et présente un parc constitué exclusivement de maisons individuelles, généralement de grande dimension.

De plus, le règlement du POS qui maintient un COS résidentiel, une taille minimale de terrain et limite la hauteur des constructions rend difficile la réalisation de logements sociaux

Pour parvenir à se mettre en conformité avec la loi, la commune devra :

- soit favoriser la création de logements sociaux dans le parc ancien du village
- soit intégrer dans ses opérations d'ensemble, des logements sociaux dans les années à venir.

L'objectif est de parvenir à disposer de 238 logements sociaux en 20 ans.

A compter du 1/01/2002, la commune sera soumise au versement d'une taxe tant que le parc de logements sociaux restera déficitaire sur la commune.

### **22 – SCHEMA DIRECTEUR**

---

Aucun schéma directeur ne s'applique au territoire communal.

### **23 - AMENDEMENT DUPONT**

---

L'Article L 111-4 du code de l'Urbanisme sur les entrées de ville, faisant suite à l'Amendement Dupont, impose un recul des constructions à usage d'habitation, le long des voies à grande circulation.

De part et d'autre de l'axe de l'Autoroute s'appliquent des marges de recul de 100m le long aux zones non urbanisées.

Ces marges sont portées au document graphique.

\*\*\*

## **F – RESPECT DES SERVITUDES ET PROJETS D'INTERET GENERAL**

### **I – SERVITUDES**

---

Le POS permet l'application des servitudes qui s'exercent sur le territoire communal :

- Les forêts soumises en totalité inscrites en zone ND.
- Le site inscrit de l'église et du quartier de la Fontaine romaine ont été pris en compte dans la gestion du zonage et du règlement du POS.
- Les servitudes liées au passage des lignes électriques, des canalisations de gaz et de proximité de la voie ferrée sont jointes au POS.

### **II – PROJETS D'INTERET GENERAL**

---

Les améliorations du réseau départemental s'appliquent en tant que Projets d'Intérêt Général (PIG) sur le territoire .

Ils figurent à ce titre les emplacements réservés au bénéfice du département au POS révisé.

Le POS révisé reprend également les dispositions de l'Atlas des risques déclaré PIG.

---





**PLU**  
**PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**

## CEYRESTE

**MODIFICATION N°2**  
Approuvée le : 26.06.14

**REVISION**  
Approuvée le : 15/03/02



**RAPPORT DE** | **2**  
**PRÉSENTATION**

\* sous forme  
**POS**

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE  
PROVENCE METROPOLE  
DIRECTION DE L'URBANISME, DE LA  
PLANIFICATION,  
DE LA PLANIFICATION ET DU FONCIER  
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02

MAIRIE de CEYRESTE



# **COMMUNE DE CEYRESTE**

## **MODIFICATION N°2 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

#### **I – RAPPEL DES PROCEDURES ANTERIEURES.**

Le Conseil de Communauté a approuvé la révision du POS de Ceyreste en séance du 15 mars 2002.

La présente modification, engagée au Conseil de Communauté du 21 octobre 2011 à la demande de la commune, doit permettre, la réalisation d'un programme de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale, des adaptations du règlement, des emplacements réservés de voirie, ainsi que la mise à jour des annexes.

#### **II – OBJET DE LA MODIFICATION n°2 :**

La présente modification du Plan d'Occupation des Sols est engagée pour permettre:

- 1 → une modification du zonage d'un terrain sis chemin du Réservoir en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux
- 2 → des modifications du règlement
- 3 → la modification de la liste des emplacements réservés
- 4 → la mise à jour des annexes.

Conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, ce projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS ; il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en faveur des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

### **III – PROJET DE MODIFICATION :**

#### **III.1 - Modification des documents graphiques au format SIG :**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ayant procédé à une numérisation et une harmonisation de la représentation cartographique des Plans Locaux d'Urbanisme de son territoire, une nouvelle légende et un nouveau découpage des planches graphiques de la commune de Ceyreste sont mis en place à l'occasion de cette procédure. Ce travail a nécessité une nouvelle saisie de l'ensemble des données PLU sur la base d'un nouveau plan cadastral. Des modifications mineures ou des réajustements ont pu avoir lieu par rapport aux anciennes planches graphiques. Ces corrections matérielles relèvent d'adaptations prévues au code de l'urbanisme.

#### **III.2 - Modification de zonage et création d'une servitude de mixité sociale, chemin du Réservoir (planche 3) :**

Dans le cadre de la politique du logement et dans le respect des obligations imposées par la loi SRU, la commune de Ceyreste souhaite réaliser un programme de logements locatifs sociaux sur un terrain lui appartenant.

Le projet est situé sur la parcelle cadastrée AR 174, d'une superficie de 14 425 m<sup>2</sup> et classée en zone NAF ; elle est desservie par le chemin du Réservoir.

Il convient de modifier le zonage de la parcelle AR 174 par un classement en zone UD2, dédiée à l'habitat, pour permettre la réalisation du programme de logements.

Le COS de 0,25 étant insuffisant pour réaliser la surface de plancher utile, il peut être fait application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme qui permet une majoration du volume constructible. Ainsi le coefficient d'occupation des sols peut être majoré à hauteur de 50 % maximum pour les logements sociaux sur la parcelle AR 174. (cf. annexe 5.6)

Les restrictions à la construction sur les espaces concernés par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme (entrée de ville) sont maintenues sur les documents graphiques du POS par une marge de recul.

Le programme consiste en la construction de 64 logements sociaux sous forme d'habitats groupés se trouvant en continuité d'un tissu pavillonnaire dans l'environnement de pinède. Les différentes unités de logements proposent soit de l'habitat individuel (24 bâtiments), soit de petits collectifs (14) limités à du R+1, totalisant 3 926,6 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'enjeu principal du projet est de proposer un programme social offrant un cadre de vie agréable et mettant en valeur le paysage naturel du site.

De par sa typologie d'habitat groupé, le projet tend à reconstituer un tissu du quartier résidentiel. Il cherche à mettre en place un paysage urbain agréable et adapté à un usage en « bonne «intelligence » :

- Juxtaposition de cellules privées mais également liées par des intérêts communs et de vie de quartier. Un bâtiment de services communs prévu au programme pourra constituer une petite centralité, associé à un espace public de rencontre et d'échange,



- Larges espaces verts aménagés,
- Circulations douces,
- Aires de jeux et de sports,
- Préservation au maximum de la pinède,
- Chaque logement est doté d'une place de stationnement couverte (paysagère et ombragée) ; il est prévu 25 places de stationnement pour les visiteurs,
- Jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée.

Le projet offre une variété de typologie aussi bien dans le traitement des façades que dans les volumes des bâtiments.

Les 64 logements sont répartis entre 24 maisons individuelles et 14 petits collectifs de la façon suivante : 10 T4, 32 T3 et 22 T2.

Ces logements sont également répartis entre les différents conventionnements PLS/PLUS et PLAI.

Le parti architectural vise à rendre l'ensemble du projet sobre et élégant d'architecture ; il se caractérise par une architecture contemporaine mais s'inspirant de la tradition, notamment par les toitures en pentes recouvertes en tuiles canal apparentes ; l'altérité volumétrique et colorimétrique dans l'ensemble du projet crée une urbanité variée qui se traduit par la mise en place des volumes foncés répartis régulièrement dans le projet qui mettent en valeur le reste du bâti clair. De plus, l'ensemble des façades sont animées par les volets bois coulissants ainsi que les soubassements en pierre. La pierre est apparente également sur l'ensemble des murets de soutènement très présents dans le projet.

Après enquête publique et à la demande des services de l'Etat, une servitude de mixité sociale de 100% est rajoutée sur la parcelle AR 174, terrain d'assiette du projet, afin de garantir la réalisation effective de logements sociaux.

Il convient de préciser que les travaux de raccordement aux réseaux eau et assainissement sont en voie de réalisation. L'opération sera donc raccordée aux réseaux eau potable et assainissement.

### **III.3 – Modification du règlement :**

**Dans toute les zones :** remplacement des termes S.H.O.N et S.H.O.B. par celui unique de Surface de Plancher.

En application de l'ordonnance gouvernementale n°2011- 1539 du 16 novembre 2011, tous les termes de SHOB et SHON mentionnés dans le règlement du PLU sont remplacés par « surface de plancher ».

Cette ordonnance instaure un nouveau mode de calcul pour les surfaces prises en compte dans la détermination des droits à bâtir, réglementés notamment dans les PLU. La principale modification provient du fait que les surfaces ne sont plus calculées « hors œuvres », c'est-à-dire épaisseur des murs comprise, mais au « nu intérieur des façades », c'est-à-dire en excluant l'épaisseur des murs des constructions. Cette réforme est entrée en vigueur le 1er mars 2012.

#### **Dispositions générales :**

##### **Article 5 - Zones de risques :**

Suppression de la référence au décret du 14 mai 1991.

Il est cité le décret du 22 octobre 2010 qui classe la commune de Ceyreste en zone de sismicité modérée.

##### **Article 6 - Nuisances phoniques :**

Cet article est modifié.

Il est dorénavant fait référence à la loi du 31 décembre 1992 relative au bruit. Les arrêtés préfectoraux relatifs aux voies bruyantes sur la commune de Ceyreste (RD 559a, autoroute A50 et voie ferrée Marseille-Vintimille) sont joints en annexe du POS.

##### **Article 12 - Rappel des procédures :**

Suppression de toutes les références aux articles du code de l'urbanisme qui est en constante modification et suppression de la phrase « ~~les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.2 du Code de l'Urbanisme~~ » qui n'a plus lieu d'être.

##### **Article 13 – Augmentation du volume constructible (COS) :**

Cet article est rajouté :

« Dans les secteurs, délimités sur les documents graphiques, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements locatifs sociaux, il est autorisé un dépassement du volume constructible comme suit :

- Parcelle AR 174, sise chemin du Réservoir (zone UD2): augmentation du COS dans la limite de 50%. »

## **Article 14 - Liste des annexes opposables à toutes réalisations de constructions :**

### **5.3: Servitudes d'utilité publique : mise à jour**

Cette annexe est mise à jour par l'intégration de la liste et du plan des servitudes d'utilité publiques communiqués par les services de l'Etat.

### **5.4 : Protection contre le bruit : mise à jour**

Les arrêtés préfectoraux relatifs aux voies bruyantes sur la commune de Ceyreste (Autoroute A50, Voie ferrée Marseille-Vintimille, RD559a) sont joints en annexe.

### **5.5 : Nuisance diverse (plomb): mise à jour**

L'arrêté préfectoral instituant les zones à risque d'exposition au plomb et s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal est joint en annexe.

### **5.6 : Majoration du volume constructible (COS) :**

Un plan de situation de la parcelle cadastrée AR 174 sise chemin du Réservoir, sur laquelle s'applique une majoration du COS pour les logements sociaux, est joint en annexe.

Sur cette parcelle, une servitude de mixité sociale de 100% est rajoutée.

## **ZONE UA**

**Préambule:** notification de la présence d'un secteur UAri

Motif : ce secteur avait été oublié dans le règlement de la zone.

### **Article UA 1 :**

Paragraphe 2 : rajout des conditions à respecter pour les affouillements et exhaussements.

Rajout d'un dernier paragraphe concernant les prescriptions à suivre pour les projets situés en zone UAri.

Motif : Ces prescriptions avaient été oubliées dans le règlement de la zone.

### **Article UA 7 : rajout des termes "à la moitié"**

Motif : il s'agissait d'un oubli : dans toutes les zones du règlement la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 m.

**Article UA 11 :** Ajout dans le paragraphe concernant les clôtures des prescriptions à suivre pour les clôtures situées en zone UAri.

Motif : Ces prescriptions avaient été oubliées dans le règlement de la zone.



## **ZONE UD :**

**Article UD2 :** suppression de la référence à l'article R442-2 du code de l'urbanisme pour les installations et travaux divers.

**Article UD 3 :** paragraphe 2 : ajout du terme accès : "Les accès et voiries publiques ou privées ....."

Motif : il s'agit d'un oubli du POS.

## **Article UD 5 :**

-L'article 5 est complété comme suit : « Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

- 500 m<sup>2</sup> pour les terrains existants à la date d'approbation du POS,
- 700 m<sup>2</sup> pour les terrains issus de nouvelles divisions parcellaires, en cas de raccordement au réseau public d'assainissement,
- 1 000 m<sup>2</sup> pour les terrains non raccordés au réseau public d'assainissement.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division parcellaire. »

Il convient de préciser que la superficie minimum d'un terrain s'applique aussi aux terrains issus de divisions.

-rajout d'un paragraphe précisant la superficie minimum à prévoir pour un système d'assainissement non collectif :

Projet : « En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent disposer d'une surface telle qu'elle permet de disposer d'au moins de 550 m<sup>2</sup> par logement en aval de la construction, entièrement réservée à ce procédé, hors constructions, zones étanchées, parkings et chemin d'accès.

Cette surface peut être éventuellement réduite si le dossier d'assainissement approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) le prévoit.

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du POS dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- l'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements.
- le dispositif d'origine est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins ».

**Article UD 6 :** suppression du recul minimal de 3 m imposé aux constructions par rapport à l'alignement des voies privées (le recul par rapport aux voies publiques est maintenu).

Motif : cette règle n'a pas lieu d'être dans une zone dédiée à l'urbanisation de l'agglomération. En effet, des permis de construire ont été refusés pour une implantation du bâtiment à usage d'habitation à moins de 3 m d'une simple servitude de passage.

**Article UD 11 :** rajout d'un paragraphe imposant un local à poubelle pour des projets comprenant plus de 2 logements afin de remédier aux problèmes liés au ramassage au porte à porte.

Motif : ce paragraphe s'impose suite à une recrudescence des opérations d'ensemble et notamment les 64 logements sociaux prévus chemin du réservoir.

**Article UD 14 :**

Il est rajouté le paragraphe suivant en zone UD2 : « Sur le secteur délimité en annexe 5.6 (majoration du volume constructible - parcelle AR174, sise chemin du Réservoir), la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux, bénéficie d'une majoration du volume constructible tels qu'il résulte du Coefficient d'Occupation des Sols, dans la limite de 50%. »

Motif : La parcelle AR 174, sise chemin du Réservoir, peut faire l'objet d'une majoration de COS à hauteur de 50 % maximum, en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme.

## **ZONE UE**

**Article UE 2 :** suppression de la référence à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

Motif : cet article a évolué et ne se rapporte plus à l'ouverture de carrières et les travaux susceptibles de modifier le sol ;

**Article UE 7 :** rajout des termes "à la moitié"

Motif : il s'agissait d'un oubli : dans toutes les zones du règlement la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 m.

## **ZONE UF**

**Article UF 4 :** rajout des prescriptions concernant l'interdiction du rejet des eaux de pluie dans le réseau des eaux usées.

Motif : il s'agissait d'un oubli du POS.

### **ZONE NA**

**Article NA 6** : suppression du recul minimal de 4 m imposé aux constructions par rapport à l'alignement des voies privées (le recul par rapport aux voies publiques est maintenu).

Motif : cette règle est un frein à l'urbanisation dans une zone dédiée au développement de l'agglomération.

### **ZONE NAD**

**Article NAD 5** : ajout d'un paragraphe précisant la superficie minimum des terrains supportant une habitation et raccordés à un réseau d'assainissement non collectif

Motif : Précisions destinées à clarifier pour le pétitionnaire la superficie de terrain minimal à prévoir pour un système d'assainissement non collectif.

**Article NAD 11** : Ajout d'un paragraphe imposant un local à poubelle pour des projets comprenant plus de 2 logements afin de remédier aux problèmes liés au ramassage au porte à porte.

Motif : ce paragraphe s'impose suite à une recrudescence des opérations d'ensemble. Le ramassage des ordures ménagères est un point particulièrement sensible dans les permis d'aménager, qui n'était pas pris en compte dans le POS de Ceyreste.

### **ZONE NAF**

**Article NAF 1** : suppression de la référence à l'article R.441-2 du code de l'urbanisme se rapportant aux parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

Motif : Cet article a été modifié et ne définit plus les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public. Il est préférable de ne plus mentionner de numéro d'article du code.

### **ZONE NB**

**Préambule**: suppression de la phrase suivante "Les lotissements sont interdits"

Motif : l'article L.442-1 du code de l'urbanisme définit que : "constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis". Le lotissement ainsi redéfini ne peut donc pas être interdit.

**Article NB 1 - Paragraphe 2** : remplacement des termes "SHOB s'il s'agit de garages" par "d'emprise au sol s'il s'agit de garages"

Motif : mise en conformité avec l'ordonnance du 16 novembre 2011.



## Article NB 5 :

L'article 5 est complété comme suit : « Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

- 1 000 m<sup>2</sup> en NB1,
- 1 500 m<sup>2</sup> en NB2,
- 4 000 m<sup>2</sup> en NB3,
- 10 000 m<sup>2</sup> en NB4.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division parcellaire. »

Il convient de préciser que la superficie minimum d'un terrain s'applique aussi aux terrains issus de divisions.

- Suppression du paragraphe 2 : "En cas de détachement d'une propriété bâtie, les surfaces minimales s'appliquent à l'unité foncière restant attachée à la construction."

Motif : cette exigence est illégale.

-rajout d'un paragraphe précisant la superficie minimum à prévoir pour un système d'assainissement non collectif :

Projet : « En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent disposer d'une surface telle qu'elle permet de disposer d'au moins de 550 m<sup>2</sup> par logement en aval de la construction, entièrement réservée à ce procédé, hors constructions, zones étanchées, parkings et chemin d'accès.

Cette surface peut être éventuellement réduite si le dossier d'assainissement approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) le prévoit.

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du POS dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- l'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements.
- le dispositif d'origine est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins ».

Motif : Précisions destinées à clarifier pour le pétitionnaire la superficie de terrain minimale nécessaire à un système d'assainissement non collectif.

**Article NB 11 :** Ajout d'un paragraphe imposant un local à poubelle pour des projets comprenant plus de 2 logements afin de remédier aux problèmes liés au ramassage au porte à porte.

Motif : ce paragraphe s'impose suite à une recrudescence des opérations d'ensemble. Le ramassage des ordures ménagères est un point particulièrement sensible dans les permis d'aménager et déclarations préalables de lotissement, qui n'était pas pris en compte dans le POS de Ceyreste.

## **ZONE ND**

**Article ND 5 :** nouvelle rédaction pour les terrains supportant un assainissement non collectif :

Projet : « Les terrains support de constructions existantes à usage d'habitation doivent présenter une surface de terrain d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent disposer d'une surface telle qu'elle permet de disposer d'au moins de 550 m<sup>2</sup> par logement en aval de la construction, entièrement réservée à ce procédé, hors constructions, zones étanchées, parkings et chemin d'accès. Cette surface peut être éventuellement réduite si le dossier d'assainissement approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) le prévoit. Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie

ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du POS dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- l'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements.
- le dispositif d'origine est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins. »

Motif : Précisions destinées à clarifier pour le pétitionnaire la superficie de terrain minimale nécessaire à un système d'assainissement non collectif. »

**Article ND 11 :** modification du paragraphe concernant les clôtures :

Comme dans les zones urbaines, les murs de soubassement sont autorisés pour les clôtures sur voie à condition qu'ils soient recouverts de pierres sèches afin de préserver l'harmonie visuelle le long des voies.

Les murs de soubassement sont interdits en limite de propriété pour laisser place à un paysage ouvert qui doit être préservé en zone naturelle mais aussi afin de faciliter le passage des véhicules de secours en cas de feux de forêts.

Projet :

« Clôtures :

- le long de la voie publique, les clôtures et les portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

Elles seront constituées d'un mur de soubassement en pierre sèche ou d'un mur de soutènement en maçonnerie recouvert de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m de hauteur surmonté de grilles, grillages ou haies végétales.

La hauteur du mur bahut est ramenée à 0,30 m lorsque la clôture est édifiée en surplomb d'un mur de soutènement.

- En limite de propriété, seules sont autorisées les clôtures grillagées d'une hauteur maximale de 2,00 m doublées d'une haie végétale. »

### **III.4 Modification des emplacements réservés de voirie :**

- **Suppression de l'emplacement réservé n°28 (planche 2) :** Aménagement d'une liaison entre le chemin des Calades et la RD3.

Il convient de supprimer cette liaison dont le débouché sur la RD3 offrirait une mauvaise visibilité aux usagers.

- **Modification de l'emplacement réservé n°38 (planche 3):** Création d'une liaison entre le chemin des Côtes et le chemin du Moulin.

Il s'agit d'une modification mineure qui consiste à décaler sur les parcelles AM 24 et AM 134 (NB3rf) le tracé de cet emplacement réservé voirie afin de libérer les parcelles AM 126 et AM 128 (UD1).

- **Création de l'emplacement réservé de voirie n° 42 : élargissement du chemin du Réservoir (planche 3) :**

Après enquête publique et dans le cadre des observations formulées par le commissaire enquêteur, un emplacement réservé de voirie d'une emprise de 2 mètres est rajouté, au profit de la Communauté urbaine MPM, sur le linéaire Est du chemin du Réservoir, depuis le chemin des Peupliers jusqu'au Nord de la parcelle AR 174.

La parcelle AR 174 va accueillir 64 logements sociaux. Si la chaussée d'une largeur de 6 m environ est suffisante pour l'accessibilité des véhicules de secours et la desserte des futures habitations, il convient d'aménager un trottoir pour la sécurité des piétons.

L'annexe 5.1 correspondant à la liste des emplacements réservés est modifiée.



### **III.5 – Mise à jour des Annexes :**

Sont intégrés en annexe les documents suivants :

- **5.1 Liste des emplacements réservés**
- **5.3 S.U.P :** Cette annexe comprend le plan et la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) mis à jour par les services de l'Etat.
- **5.4 Voies bruyantes :** Les arrêtés préfectoraux relatifs aux voies bruyantes sont rajoutés.

Sur le territoire de Ceyreste, sont considérées comme voies bruyantes les voies suivantes :

Autoroute A 50 (Arrêté du 11 décembre 2000 « Autoroutes concédées ESCOTA »)  
Ligne de Marseille à Vintimille (Arrêté RFF du 11 décembre 2000)  
RD 559a (arrêté zone 2 du 11 décembre 2000)

- **5.5 Nuisance diverse (plomb) :** il convient de rajouter l'arrêté préfectoral suivant :

Arrêté préfectoral du 24 mai 2000 modifié le 7 juin 2000 : délimitation des **zones à risque au plomb** dans le département des Bouches-du-Rhône

- **5.6 Majoration du volume constructible (COS) (chemin du Réservoir)**

Cette nouvelle annexe comporte un plan de localisation de la parcelle cadastrée AR 174, classée en zone UD2, située chemin du Réservoir où le COS peut être majoré à hauteur de 50 % maximum, en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme. Une servitude de mixité sociale de 100% est également inscrite.

## **IV – COMPOSITION DU DOSSIER**

Le présent dossier est composé des pièces suivantes :

- **1** : Pièces Administratives
- **2.1** : Rapport de présentation
- **3** : Documents graphiques (planches 3.1 à 3.5)
- **4** : Règlement
- **5** : Annexes
  - **5.** Annexes
  - **5.1** Liste des Emplacements réservés
  - **5.3** Servitudes d'utilité publique
  - **5.4** Arrêtés Préfectoraux relatifs aux voies bruyantes
  - **5.5** Nuisance diverse (plomb)
  - **5.6** Majoration du volume constructible (COS) (chemin du Réservoir)