

**Révision du PLU de la CADIÈRE D'AZUR**  
**Réunion de travail avec les personnes publiques associées**  
**Le 3/06/2004 à 9h30**  
**Salle des Gardes**

**Présentation du projet d'équilibre général du territoire**

**Présents :**

M. René JOURDAN,	Maire
M. Hubert PERROUD,	Adjoint
M. Daniel ARLON,	Adjoint
M. Louis GRENA,	Adjoint
M. Dominique BARTET,	Adjoint
Mme Renée MERIC,	Adjoint
M. Dominique DUREAU,	Adjoint
M. Robert DELEDDA,	Adjoint
M. RENOUX,	DDE subdivision de Bandol
M. LOUBEYRE,	DDE
M. LERUDE,	DDAF
M. BLEYNAT,	Conseil Général du Var
M. FANTON,	Chambre d'Agriculture
M. JADAULT,	INAO
M. BRONZO,	AOC Vins de Bandol
Mme TARI,	AOC Vins de Bandol
Melle AUBRY,	cabinet LUYTON
Mme LEAUTIER-ROUX,	Mairie de La Cadière d'Azur

**Excusée :**

Mme Eliane FEVRIER      Adjoint

**Absents :**

AOC Cotes de Provence  
Vins du pays de Mont Caume

M. Le Maire remercie les membres présents et rappelle que l'objectif de la présente réunion repose sur la présentation des futures zones d'urbanisation.

M. Le Maire indique que la commune a besoin de surfaces pour satisfaire sa population en terme d'équipements rendus nécessaires suite à l'accroissement démographique ( groupe scolaire par exemple).

M. Le Maire souligne que sur la commune de La Cadière d'Azur, les surfaces plantées sont en continuelle augmentation.

Enfin il aborde un point important sur la commune ; l'importance des zones NB. Par conséquent, les principaux enjeux de la révision du PLU sont :

- le reclassement des nombreuses zones NB,
- la mise en place de zones d'urbanisation future pour répondre aux besoins en équipements publics, logements sociaux ....

Melle AUBRY expose rapidement les documents qui ont été remis lors de l'envoi de la convocation et qui présentent un premier schéma d'équilibre général du territoire :

- proposition de classements en zone A,
- secteurs d'urbanisation future,
- requalification de zones NB en AU,
- renforcement de la centralité villageoise, zones NB encore à l'étude,
- zones de logique de pare-feu.

Melle AUBRY rappelle les grands objectifs du PADD :

- rationaliser la gestion de l'espace,
- assure un meilleur équilibre du territoire,
- renforcer la centralité,
- développer des équipements collectifs,
- maintenir des actifs sur la commune,
- maintenir l'économie agricole,
- lutter contre le risque incendie.

Melle AUBRY indique que la zone agricole AOC représente 91,47 % du territoire (AOC Bandol, Côtes de Provence), ce qui est tout à fait exceptionnel.

Melle AUBRY précise que le développement de l'économie et des équipements va obligatoirement impliquer une diminution des surfaces agricoles compte tenu de la configuration de cette commune. Par ailleurs, elle ajoute que les conclusions de l'étude menée par le Conseil Général et l'ONF suite aux grands incendies de 2000 et 2001 ont été intégrées. En effet, cette étude préconise une logique pare-feu entre les massifs forestiers et les zones d'habitat du nord de la commune. Pour cela, il est proposé de développer l'agriculture dans ces secteurs qui constitueraient des pare-feux.

Melle AUBRY signale que l'ONF a pris en compte la valeur agronomique des sols. En ce qui concerne les zones d'urbanisation future, treize zones sont proposées et indiquées sur la carte. Enfin, Melle AUBRY signale que le schéma transmis comprend :

- 390 hectares gagnés au profit de l'agriculture suite à des demandes de classement de propriétaires ou à la mise en place de pare-feux.
- 34 hectares retranchés à la zone agricole afin de réaliser des équipements (logements sociaux, activités touristiques...).

Le bilan est donc largement favorable à l'agriculture.

Melle AUBRY indique qu'un nouveau tableau est distribué faisant état des impacts sur la zone classée AOC :

- 0,60% de la superficie totale AOC est concernée par les zones d'urbanisation future.
- 11,2% de la superficie totale en AOC est concernée par un classement en zone A.

Suite à cet exposé rapide, M. le Maire demande quelles sont les réactions.

M. LOUBEYRE prend la parole. Il indique que les orientations lui semblent cohérentes. Les zones NA sont regroupées près du village, conformément à la loi SRU modifiée par la loi UH. Il met toutefois l'accent sur la nécessité de préserver le socle du village en terme de paysage pour la zone E notamment. Par ailleurs, pour les zones E et F proches du village, les dispositions de la loi Barnier devront être prises en compte (réalisation d'un projet architectural). Concernant le développement préconisé des activités touristiques, il apparaît logique. Le classement des zones NB tel qu'il est proposé semble cohérent compte tenu de la spécificité de ce territoire.

M. LOUBEYRE rappelle que dans la zone agricole, il sera nécessaire de faire un point technique : les constructions à usage agricole devront être identifiées et distinguées de celles habitées par des non-agriculteurs.

M. LOUBEYRE demande si les pôles d'urbanisation future seront mixtes : activités, logements sociaux....

Melle AUBRY le lui confirme, des emplacements réservés seront mis en place.

Concernant la logique pare-feu, elle est désormais nécessaire. Il faudra toutefois réaliser un travail précis concernant la desserte interne des zones d'habitats diffus (zones de croisement...)

Pour les modes doux, M. LOUBEYRE a bien conscience que la commune ne pourra pas faire grand chose et devra se rapprocher du Conseil Général.

M. RENOUX indique, qu'une bande cyclable a été mise en place sur la RD82. Il signale qu'un parcours cyclable est à l'étude entre Six Fours et La Ciotat (il emprunterait les RD559b, RD82, RD66, et peut être des voies communales).

M. RENOUX rappelle que pour la RD266, le projet d'élargissement n'a pas abouti suite à la pression de la profession agricole. Or, cette voie relie l'échangeur de l'autoroute à St Cyr, et permet l'accès à la plage, au golfe de Frégate, à Don Bosco.... Elle est donc très empruntée et des problèmes de sécurité se posent.

M. LERUDE émet des réserves sur la nécessité des secteurs E (Roucas des Ribottes) et F (Le Pey Neuf). Ces secteurs sont excentrés et ne répondent pas aux objectifs des lois SRU et UH. Il propose d'étudier les abords du camping de la Malissonne pour une éventuelle zone d'urbanisation future. Ce secteur ne présente plus d'intérêt agricole à la différence des secteurs E et F. Par ailleurs les zones E et F sont situées sur le glacis nord du village.

M. Le Maire signale que le secteur F est loin du village et sera peu perçu depuis ce dernier.

M. LERUDE signale qu'il faut éviter absolument les dérives en zone agricole (transformation de cabanons en résidences).

M. LERUDE demande aussi qu'une distinction soit faite entre :

- les secteurs agricoles qui peuvent être rapidement mis en culture,

- et les secteurs pour lesquels la remise en culture se fera plus tard.

M. FANTON fait état de la réalisation par la Chambre d'Agriculture, la DDAF et la DDE d'un règlement type de la zone A. Ce dernier sera beaucoup moins permissif que l'actuel.

M. LOUBEYRE confirme que ce règlement répond aux objectifs de la loi SRU.

M. LERUDE demande que la commune soit porteur et défenseur de ce règlement. Pour cela, les services de l'Etat sont à la disposition de la commune.

M. Le Maire précise qu'il ne faut pas oublier que de nombreux enfants d'agriculteurs vendent à de non agriculteurs.

M. FANTON rappelle que depuis 1976, les enfants d'agriculteurs ne peuvent pas construire en zone agricole (à la différence des BdR). Dans la future zone A, si un non agriculteur achète une maison, il ne pourra absolument pas étendre sa construction.

M. PERROUD indique, qu'à sa connaissance, depuis 1989 (soit depuis le POS), il n'y a pas eu de dérive dans la zone NC, ce qui n'est pas le cas dans la zone ND.

M. FANTON souhaiterait qu'une vraie logique de projet soit mise en place dans ces zones de pare-feu ( discussion avec les propriétaires qui détiennent les droits de plantations ). D'autres cultures que la vigne peuvent être envisagées : arboriculture par exemple.

M. BLEYNAT précise que ces zones pare-feu ont été proposées afin de protéger les zones d'habitat du piémont nord du risque d'incendie. Cet interface sera efficace si on arrive à obtenir une continuité géographique. Par ailleurs, le débroussaillage devra être amplifié.

M. Le Maire demande si des aides seront mises en place .

M. BLEYNAT indique qu'il y aura vraisemblablement des aides (rien n'est encore précis) :

- + aide à l'installation : COVAR (existe actuellement)
- + aides dans le cadre du futur PPRIF (non mises en place)

M. Le Maire signale qu'il craint que ces zones pare-feu ne soient pas efficaces si les mises en culture sont faibles.

M. JADULT propose qu'une visite soit réalisée sur le terrain avec les représentants de la profession agricole et de l'administration pour visualiser les zones d'urbanisation future et juger de leur intérêt agricole.

M. FANTON précise qu'il ne faut pas oublier les vins de pays. Concernant les zones d'urbanisation future, les zones A B C D, elles se situent en périphérie du village. En revanche, pour les zones E et F, il est plus réservé. Elles se situent au nord. Or, le village s'est historiquement développé vers le sud.

M. Le Maire répond qu'il est difficile de trouver des espaces assez proches du village. Par ailleurs, l'ancien POS a favorisé le développement de l'habitat loin du village ce qui

génère peu de retombées économiques. Enfin , le secteur de Roucas des Ribottes est marqué par une certaine désaffectation agricole.

M. Le Maire rappelle que la commune doit impérativement réaliser 340 logements sociaux pour se conformer aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Pour la zone NA du TOC, elle était inscrite à l'ancien POS et n'a pu aboutir suite à l'opposition de la profession agricole. Actuellement, cette zone est occupée par des activités non autorisées : chevaux , caravanes....visibles depuis le village.

M. Le Maire ajoute qu'à la rentrée scolaire 2004, une nouvelle classe de maternelle va être ouverte. A la rentrée 2005, une nouvelle création de classe est à envisager pour l'école primaire. Le groupe scolaire actuel va rapidement atteindre la saturation. Il est donc impératif de prévoir l'emplacement d'un nouveau groupe scolaire.

M. Le Maire signale que pour la zone F du Pey Neuf, il pourrait être envisagé d'installer une maison de retraite/repos (forte demande), un hôtel.... (la capacité d'hébergement de la commune est nettement insuffisante).

M. FANTON pense qu'il est dommage de descendre l'urbanisation sur le versant nord du village et demande s'il ne serait pas possible d'étendre l'urbanisation au dépens de la forêt (vers l'ouest).

Mme MERIC répond que la photo aérienne exposée dans la salle (des Gardes) est ancienne. Il n'existe plus d'espaces constructibles entre le village et la forêt. Par ailleurs, il s'agit d'une forêt communale sous gestion ONF, véritable poumon de la commune et lieu de promenade des cadisiens.

M. LERUDE dénonce l'absence de politique foncière dans ce département depuis 30 ans. Par ailleurs, si les communes ne mettent pas en place une véritable politique dans ce domaine, la situation va empirer compte tenu de la pression foncière actuelle.

M. BRONZO demande si la quasi totalité des zones NB actuelles vont être classées en zone AU (même au sud). Il indique qu'un classement en zone A pourrait être envisagé au sud. Mr BRONZO confirme la nécessité de réaliser une réunion sur place.

Melle AUBRY signale que dans les zones du sud, tous les nouveaux PC délivrés ont été pointés sur la photographie aérienne. Ces secteurs sont très mités. En ce qui concerne les secteurs de la Barbarie et des Vaussiers, Melle AUBRY indique qu'une rencontre est prévue prochainement avec la commune de St Cyr afin d'avoir une vision intercommunale de ces zones.

M. BLEYNAT craint que les zones E et F représentent une porte ouverte vers l'étalement urbain sur le versant nord du village.

M. Le Maire indique que les problèmes d'exposition sont relativement limités. Ces secteurs sont tout à fait habitables.

Mr LOUBEYRE pense que toutes les zones d'urbanisation future doivent être passées au crible du paysage. Il pense que la zone E sera peu perçue de l'autoroute en venant de l'ouest, ce qui risque de ne pas être le cas en venant de l'est.

Mme TARI signale que le secteur du Pey Neuf est située en pleine zone agricole.

Il a donc été décidé de fixer la visite de terrain au mardi 6 juillet 2004 à 8h30 devant la cave "La Cadièrenne".

Dernière précision, le sursis à statuer ne sera pas appliqué avant au moins la fin de l'année 2004 dans la mesure où les documents présentés concernant l'équilibre général de la commune ne sont que des pré-projets à affiner, modifier et à présenter au public.

La Cadière d'Azur.

16 JUIN 2004



Le Maire

René JOURDAN.