



La Cadière-d'Azur, le

MAIRIE  
DE  
LA CADIÈRE-D'AZUR

Réunion des PPA du 17/05/2005

\*\*\*

**Aménagement des zones du Toc, Saint Jean La Cambuse  
et de Saint Côme Le Haut, Analyse des impacts**

Présents	Qualité
M. René JOURDAN	Maire de La Cadière d'Azur
M. Daniel ARLON	Adjoint au Maire de La Cadière d'Azur
Mme Eliane FEVRIER	Adjointe au Maire de La Cadière d'Azur
Mme Renée MERIC	Adjointe au Maire de La Cadière d'Azur
Mme Catherine LEAUTIER - ROUX	Mairie de La Cadière d'Azur
M. Christian PERNIER	DST La Cadière d'Azur
m. François LERUDE	DDAF 83 / SERF
M. Marc ESPONDA	AUDAT
M. Bernard FANTON	Chambre Départementale d'Agriculture du Var
Mme Soledad TARI	Association des Vins de Bandol
Mme Isabelle Fernandel	INAO
M. Henri BERMICHON	SDISS 83
Mme Magali TOSCHI	ESCOTA
M. Pierre RENOUX	DDE Subdivision de Bandol- CG DRTPF
M. Lionel DUPERRAY	DDE / SUA 83
M. Christian LUYTON	Cabinet Luyton
Melle Laetitia LAMBINET	Cabinet Luyton

M. Le Maire transmet les excuses des personnes publiques associées suivantes :

- ❖ Préfecture du Var
- ❖ Mr L'Architecte des Bâtiments de France
- ❖ CAUE
- ❖ SITMAT

- ❖ Communauté de Communes SUD SAINTE BAUME
- ❖ Chambre des Métiers du Var
- ❖ Chambre de Commerce et d'Industrie du Var.

Il présente l'objet de la réunion : l'aménagement des zones du Toc, Saint Jean La Cambuse et de Saint Côme Le Haut, et l'analyse des impacts. Monsieur Le Maire rappelle que suite à l'envoi des comptes-rendus des réunions de travail de 2004, certaines personnes publiques associées ont manifesté le souhait de connaître plus précisément les besoins de la commune en terme de superficies ainsi que les impacts sur les activités agricoles de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs précités.

Monsieur Le Maire précise qu'une étude a onc été réalisée par le cabinet LUYTON et la commune et a été envoyée avec la convocation.

Il récapitule les différents besoins de la commune en matière d'équipements et de logements pour les 20 prochaines années ainsi que les contraintes auxquelles est soumise la commune : la pression foncière, la présence de l'A.O.C. Bandol, le risque d'incendie, les chemins dont la largeur est inférieure à 4 mètres.

M. Luyton indique que les besoins répertoriés par la commune sont des besoins immédiats correspondant à l'évolution naturelle de la population.

M. Lerude cite l'étude réalisée et exprime ses craintes concernant 3 exploitations agricoles (dont certaines sont en fermage) qui, si elles sont « dé zonées », ne seront plus rentables car elles perdent 20 % de leurs revenus. Le propriétaire a le droit de casser le bail. Le Code Rural définit ce qu'on entend par exploitation agricole fortement « déséquilibrée ».

Mme Léautier présente l'étude et précise que le périmètre de la zone de Saint Jean La Cambuse a été réduit par rapport à la proposition initiale compte tenu des impacts sur certaines exploitations agricoles et de la proximité de la fontaine St Jean. De plus, l'exploitation la plus touchée est désormais concernée par une perte d'environ 10% de sa superficie (au lieu des 20% initialement).

M. Lerude souligne que même si la vigne est actuellement arrachée sur certaines parcelles, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur aura de toute façon un impact puisqu'il est classé en AOC Bandol.

M. Le Maire indique que certains domaines souhaitent faire passer des parcelles classées en AOC Bandol en zone constructible. Leur argument est qu'il est facile de trouver par fermage ou acquisition de quoi compenser la perte de ces parcelles, et de trouver des parcelles plus proches de leur cave.

M. Renoux indique qu'il est nécessaire de penser aux accès et à la voirie dans les secteurs envisagés. Le Chemin de La Cambuse notamment devrait être élargi. D'autre part, un carrefour devrait aussi être aménagé au niveau de la zone du Toc avec la RD 66. Une vraie réflexion sur les accès à ces zones doit être menée. Le fonctionnement de la zone envisagée risque d'amputer la vigne aux alentours pour réaliser les accès, notamment le giratoire.

M. le Maire souligne que le Chemin de La Cambuse est communal mais son usage sert plutôt d'accès à l'autoroute.

M. Renoux indique que sur le principe, l'échange avec le Conseil Général est acquis.

M Duperray souligne que la zone du Toc est désormais isolée de Saint Jean / La Cambuse, il faudrait donc envisager un aménagement fort permettant la liaison avec d'autres quartiers.

Il indique également que le SDAP envisage de modifier les deux périmètres autour de monuments inscrits sur la commune pour faire un périmètre unique, selon les dispositions de l'article 40 de la loi SRU. Ce changement serait réalisé en parallèle à la révision du PLU. Un contact doit donc être pris avec le SDAP à ce sujet.

M. Lerude indique que l'étude conforte la visite réalisée sur le terrain, c'est-à-dire que le secteur Saint Jean devrait conserver sa destination agricole. Les secteurs du Toc et de Saint Côme ne lui posent pas de problème au niveau des enjeux sur le territoire agricole. Il souhaite conserver le secteur Saint Jean en zone agricole afin de ne pas obérer les exploitations agricoles.

Il rappelle que l'article R 352-2 du Code Rural définit

*« comme gravement déséquilibrée toute exploitation agricole qui, du fait des expropriations, répond à l'une au moins des conditions ci-après :*

*(...)*

*3° Le pourcentage des terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 10% et la surface restante est inférieure à la surface minimum mentionnée à l'article L. 312-5 »*

M. Le Maire rappelle la volonté de la commune de maintenir et protéger l'agriculture sur la commune. Il demande s'il est possible d'envisager des emplacements réservés dans la zone agricole de la commune ? Il souligne le fait que rares sont les communes, comme La Cadière d'Azur, demandant aujourd'hui le classement en zone agricole d'une superficie conséquente.

M. Lerude acquiesce mais souligne qu'on tend vers un glissement pernicieux consistant à rendre constructible des zones agricoles et à classer des zones naturelles classées en AOC en zone agricole nouvelle.

M. Fanton remarque que le débat se resserre sur des points de plus en plus précis.

- Il souligne que le secteur de La Noblesse ne lui pose pas de problème.
- Le secteur du Toc déjà classé en NA au POS pose moins de problème de perte du territoire agricole (cf. le courrier de la Chambre d'Agriculture de février 2005).
- Saint Côme Le Haut pourrait faire partie des secteurs ouverts à l'urbanisation.
- En revanche le secteur de Saint Jean pose véritablement problème. Le nouveau périmètre est réduit de moitié par rapport au périmètre étudié, mais pose toujours problème.

Il souhaite organiser une réunion avec les professionnels de l'agriculture pour aboutir rapidement à une décision.

Monsieur Fanton demande si le secteur de la Noblesse est maintenu.

Monsieur Le Maire le lui confirme. Il s'agit d'un secteur limitrophe du Plan du Castellet. L'urbanisation sera très limitée et correspondra essentiellement à une régularisation de la vocation actuelle (quelques activités artisanales et commerciales).

M. Le Maire indique que le travail aurait dû être fait avant la présente réunion. Monsieur Le Maire demande que les propriétaires concernés soient conviés à cette réunion.

Mme Tari répond qu'un accord sera trouvé lors de la prochaine réunion du conseil d'administration.

Elle demande si la création de deux déchetteries sur la communauté de communes est vraiment justifiée (une sur St Cyr et une sur La Cadière).

Elle s'interroge également sur la création d'un gymnase sur la commune dans la mesure où un gymnase va être construit en relation avec le futur collège du Castellet.

M. Le Maire rappelle le besoin en terme de déchetterie et d'équipement sportif.

Mme. Tari demande s'il est possible de construire des logements pour actifs dans les anciennes zones NB et quel est leur devenir par rapport au PPRIF.

Mme Tari demande si la commune connaît la vocation future de ces zones.

Monsieur Le Maire lui indique que des études de détail n'ont pas été réalisées pour la simple raison que la commune n'est pas sûre que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones soit acceptée.

M. Bermichon indique que le zonage des anciennes zones NB est suspendu pour certaines parties aux largeurs des voies et à l'alimentation en eau.

Pour les trois zones en discussion, le risque incendie est minime. En revanche, l'accessibilité est à prendre en compte ainsi que les points d'eau.

Il ne voit pas d'objection, sauf au niveau de la desserte qui doit être compatible avec l'urbanisation prévue. Il rappelle néanmoins que le débroussaillage doit être réalisé, ainsi que la création d'interfaces dans les anciennes zones NB.

M. Renoux rappelle l'importance de trouver un équilibre entre les différentes fonctions urbaines. Si le secteur de La Cambuse a vocation à être urbanisé, un maillage intelligent devra être organisé afin de conserver un équilibre entre les besoins de la commune et la préservation du paysage. Il indique qu'il s'inquiète plus de l'importance des zones NB que d'un petit « grignotage » en zone agricole.

Mme Tari demande si la commune connaît l'emprise des aménagements de voirie au niveau du chemin de la Cambuse, par exemple.

Monsieur Le Maire précise que ces aménagements seront sous maîtrise d'ouvrage du Département. De plus, ces travaux sont indépendants de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de St Jean. L'élargissement aurait dû être fait depuis plusieurs années.

Le Cabinet Luyton indique que certaines zones AU envisagées ont été abandonnées : il s'agit de l'ancienne zone NA des Salettes, des zones situées au Nord du village.

M. Renoux indique aussi son inquiétude quant au devenir des anciennes zones NB situées dans le Sud de la commune, qui vont être très difficiles à maintenir en zone constructible en raison de leur éloignement du village et du fait de l'étroitesse des chemins.

Madame Tari souhaite préciser que la proximité d'activités agricoles et commerciales est difficile à gérer (menace d'extension des locaux commerciaux).

Monsieur ARLON ajoute que la cohabitation sera aussi difficile avec un groupe scolaire par exemple.

M. Lerude cite le rapport de M. Boisson sur l'avenir de l'agriculture en France et indique que des solutions peuvent être trouvées par le biais de politiques foncières.

Tous les 10 ans, en France, la perte de l'agriculture est estimée à la superficie d'un département moyen.

Monsieur Le Maire rappelle que les besoins exprimés dans ce dossier sont loin d'être exagérés. Il s'agit de besoins vitaux. La municipalité démontre bien qu'elle ne souhaite en aucun cas dénaturer le paysage et le cadre de vie de La Cadière.

M. Renoux souligne que le secteur Saint Jean lui paraît condamné au titre de l'agriculture. Il faut réfléchir au fonctionnement de la zone.

Mme Toschi rappelle le projet d'élargissement de l'autoroute au niveau du Toc (2 fois 3 voies, sans doute dans les emprises actuelles sauf pour les bassins de rétention et la protection acoustique). L'APS n'est pas encore disponible.

M. Le Maire invite les participants à conclure.

Mme Tari indique que le bilan de l'étude est plutôt positif. Une décision va être prise rapidement par le conseil d'administration, il y aura une réponse écrite claire adressée à la commune.

M. Lerude souhaite organiser une réunion avec la commune et le cabinet d'études au sujet du règlement des zones agricoles et naturelles.

Le Cabinet Luyton rappelle les deux principaux problèmes en suspens : le périmètre de la zone Saint Jean La Cambuse et la régulation du zonage avec le PPRIF.

M. Le Maire remercie les participants. La séance est levée.

La Cadière d'Azur, le 17/05/05