



# PLU DE LA CADIÈRE D'AZUR REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES N° 3

(prescription du 27/06/2013)

**Jeudi 26 novembre 2015 à 14H30**  
**Espace Culturel de La Cadière d'Azur**

## Présents

JOURDAN René	Maire
MEYER Aurélie	DDTM
DANIAU Joël	DDTM
DEQUIROT Emilie	Département du Var
ALIBERT Fanny	Chambre Départementale d'Agriculture
DESPETIT Isabelle	INAO
THIOLLIER Anne	Association des Vins de Bandol
MAILHAN Joanin	Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
DROZ VINCENT Daniel	AUDAT
TOSCHI Magali	ESCOTA
PARRIAUX François	SITS Syndicat Intercommunal des Transports Scolaires
JOANNON Bruno	Adjoint au Maire de St Cyr/mer
BANC Philippe	Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - DGST
FEVRIER Eliane	Adjointe au maire de LA CADIÈRE d'AZUR
ARLON Daniel	Adjoint au maire de LA CADIÈRE d'AZUR
MERIC Renée	Adjointe au maire de LA CADIÈRE d'AZUR
MARTINEZ Sébastien	Adjoint au maire de LA CADIÈRE d'AZUR
BONIFAY Corinne	Adjointe au maire de LA CADIÈRE d'AZUR
JUANICO Jeanine	Conseillère municipale membre de la commission urbanisme
PASCAL Alain	Conseiller municipal membre de la commission urbanisme
CORTI Cyril	Conseiller municipal membre de la commission urbanisme
DULIEUX Isabelle	Conseillère municipale membre de la commission urbanisme
LUQUET Monique	Conseillère municipale membre de la commission urbanisme
LUYTON Christian	Urbaniste
FLORY Hélène	Urbanisme
PERNIER Christian	MAIRIE de La Cadière d'Azur – DST
LEAUTIER ROUX Catherine	MAIRIE de la Cadière d'Azur – Service Urbanisme

Monsieur le Maire ouvre la séance, remercie les participants et énonce la liste des personnes publiques absentes et excusées :

- SCOT
- STAP
- ONF
- SITTMAT
- RTE
- GRT
- MAIRIE DE CEYRESTE
- CHAMBRE DES METIERS
- AVIATION CIVILE

Le diaporama joint est présenté par Mme FLORY du cabinet LUYTON.

## **I - Commentaire du diaporama :**

### **I.1 - Informations générales :**

Il est précisé que le projet de règlement établi selon la nouvelle structure défini par l'ordonnance du 23 septembre 2015 prenant en compte la modification du Code de l'Urbanisme, fera l'objet d'une présentation lors de la prochaine réunion des Personnes Publiques Associées. Par ailleurs, les projets d'emplacements réservés pour la voirie n'ont pas été reportés de manière exhaustive. Le géomètre de la commune est en train d'établir des plans d'alignement. Ils seront intégrés dans le prochain projet de plan de zonage soumis aux PPA.

Seuls les emplacements réservés au profit du Département ont été indiqués. Un travail de terrain a été fait en collaboration avec les services du Département du Var afin de respecter au mieux le paysage, les murs et restanques en pierres sèches, et d'intégrer des voies réservées aux modes doux.

Pour cette réunion ont été communiqués aux PPA les documents suivants :

- Les principales orientations stratégiques définies par la commune :
  - o Maîtriser la consommation de l'espace
  - o Renforcer les deux secteurs économiques dominants – tourisme et activité agricole
  - o Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine (oratoires, cabanons...)
  - o Développer une mixité urbaine
  - o Maintenir le cadre de vie
  - o Assurer la prévention des risques
- Une proposition de pré-zonage pour laquelle les limites doivent être encore affinées. Il ne s'agit bien évidemment pas du zonage définitif qui évoluera en fonction des prochaines réunions de concertation et de l'avancée des études et de la réflexion.
- Une fiche de vocation des zones définissant la destination principale de chaque zone.
- Un tableau de capacité de production de logements sociaux répartis sur la zone urbaine et dans des zones à urbaniser.

Mme FLORY ajoute que le travail d'étude est réalisé conjointement avec des bureaux spécialisés en :

- Environnement : MTD A et ECO MED
- Paysage : AKENE paysage
- Agriculture : TERRES ET TERRITOIRES et la Chambre d'Agriculture du Var
- Hydraulique et réseaux d'assainissement : CEREG

A l'occasion de la présentation du planning prévisionnel (avec pour objectif un PLU approuvé en mars 2017), Mme FLORY indique qu'il serait utile que le projet de PLU soit soumis une première fois avant son arrêt à la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). La Société Française des Urbanistes (SFU) a saisi sur ce sujet, Monsieur le Préfet et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer. A ce jour, l'Etat ne s'est pas encore positionné dans la mesure où la consultation de cette commission est prévue par les textes après l'arrêt du PLU.

En matière de patrimoine, un recensement important a été réalisé pendant l'été 2015 avec le concours d'une étudiante. Un inventaire des cabanons a été effectué afin de les localiser précisément et permettre dans le futur PLU leur réhabilitation (sans changement de destination ni extension possible).

Mme FLORY fait état d'une visite de terrain des zones à enjeux potentiellement constructibles qui a été organisée le 10 juillet 2015 par la DDTM et à laquelle ont été conviés l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM. A l'issue, un rapport a été établi par le paysagiste conseil. Pour chaque zone présentée ci-après, il sera fait état de l'avis exprimé par ce dernier.

### I.2 – Spécificités soulignées au niveau du zonage

- **La mise en place d'une zone agricole protégée (Ap)** en raison de sa qualité paysagère est soulignée au niveau du socle du village : à l'entrée sud (le Vallon) et au niveau des terrasses nord (Costes Gallines). Aucune construction ne sera autorisée dans ces secteurs.
- **D'autres protections sont identifiées dans le zonage :**
  - protection des richesses écologiques par la mise en place de zonages spécifiques A biodiversité ou N biodiversité ;
  - protection liées à la présence d'un risque inondation avec prise en compte de la cartographie de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et du PPRI prescrit du Grand Vallat ;
  - prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements de terrain ; présence de l'ancienne mine de lignite de Fontanieu ;
  - protection des captages ;
  - en complément des contraintes issues du PPRIF approuvé par arrêté préfectoral le 14 Avril 2014.
- **Des emplacements réservés pour création de jardins familiaux** dans la vallée de St Côme sont prévus. Il s'agit de 2 hectares en zone agricole pour lesquels les aménagements seront réalisés par tranches successives en fonction des demandes de la population cadicienne notamment.
- **Deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)** sont prévus dans la zone agricole pour permettre un zonage en adéquation avec ces activités et leur développement ; ils correspondent à des activités artisanales existantes : une carrosserie et une ferronnerie.
- Trois autres zones spécifiques à des activités et équipements sont envisagées : campings existants (UC ex IINBa du POS), zone commerciale de la Noblesse (UD ex NC du POS), zone affectée à des équipements dans et à proximité du village (UE ex ND du POS)

- **Les Trous** : (UB - ancienne zone IINB du POS – 2ha environ). Il est envisagé un emplacement réservé pour une opération mixte de logements 22 logements sociaux et 22 logements privés. Une réflexion peut aussi être engagée avec les propriétaires en vue d'aboutir dans un délai proche, et à partir d'une orientation d'aménagement, à la réalisation d'une opération d'initiative privée. Ce site a fait l'objet d'une visite le 10 juillet dernier avec l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM qui ont émis un avis favorable sur cette proposition.
- **St Marc** : (UBb ex IINB du POS -1,86 ha). Après l'étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise (AUDAT), il est ressorti que l'urbanisation de l'ancienne zone 2 NB de St Marc était très contrainte en termes d'équipements (notamment pour l'assainissement). L'occupation actuelle de la zone (mitage) rend aussi difficile tout schéma d'aménagement sans intervention sur le domaine privé bâti. La faisabilité économique d'une telle opération d'aménagement s'est donc avérée difficile. Il est aujourd'hui proposé de réduire le périmètre d'étude à la partie Est, secteur non construit, directement raccordable aux réseaux et contigu à la zone urbaine. Un emplacement réservé à la réalisation d'un programme mixte 20 logements sociaux et 20 logements libres, est ainsi prévu sur l'extrémité Est (2 unités foncières principales 1ha). Ce site a fait l'objet d'une visite le 10 juillet dernier avec l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM qui ont émis un avis favorable sur cette proposition. La capacité totale de cette zone serait d'une cinquantaine de logements.
- **Les actuelles zones NB** :
  - un important travail a été mené pendant l'été 2015 visant d'une part à recenser tous les permis de construire accordés récemment et toutes les divisions délivrées (qui à terme vont générer de nouvelles constructions). Les carrés bleus cartographiés sur la photographie aérienne de la page 17 du diaporama correspondent à ce recensement (extrait sur la partie nord-est de la commune).
  - Il s'agit d'une centaine de constructions en cours et à venir qui ont été recensées dans ces zones NB de la commune (essentiellement au nord).
  - Suite à « la mise à jour » de cette occupation du sol, une étude des dents creuses a été menée. Une dizaine de secteurs présentant une surface significative ont été identifiés à partir des photographies aériennes ; puis étudiés à partir d'un faisceau de critères tels que le classement au PPRIF, la desserte par la voirie et les réseaux, la défense incendie notamment.
  - La dernière étape a consisté à étudier ces zones sur le terrain afin d'appréhender la dimension paysagère et topographique de ces secteurs.
  - Peu de zones se sont avérées potentiellement intéressantes. En effet, la plupart présentait une qualité paysagère à préserver, un accès totalement insuffisant, une situation très éloignée des réseaux et équipements, une topographie trop accidentée (fond de vallon par exemple non propice à une urbanisation).

**Il est proposé de classer les secteurs construits des actuelles zones NB (qui ne présentent plus de caractère naturel et qui sont largement urbanisés) en zone UM, c'est-à-dire « zones d'Urbanisation Maîtrisée ».** La commune a sollicité l'expertise juridique d'un cabinet d'avocats spécialisés en urbanisme pour étudier le classement de ces zones. Dans ces zones urbaines, seules seront possibles des extensions des habitations existantes légalement autorisées.

Ne seront autorisés que les extensions et annexes aux habitations existantes, à raison de :

- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée maximum (40m<sup>2</sup> si la construction existante présente une Surface de Plancher inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup>)
- Et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée maximum ; dans la limite de 14 à 15% de l'emprise du terrain.

Cette proposition permet d'une part de limiter l'étalement urbain exigé par les lois successives (SRU, UH, Grenelle, ALUR ..) et d'autre part d'adopter un classement (UM) conforme au caractère largement urbanisé des secteurs déjà construits des zones NB.

- **Chemin de la Bégude** : (LA COLETTE – 1AUb ex INB). Il s'agit d'une « dent creuse » significative dans une actuelle zone INB d'environ 2,3 hectares comprenant une seule unité foncière.
  - Un emplacement réservé est mis en place pour la réalisation d'une opération de logements sociaux dans un jardin paysager (environ 45 logements locatifs sociaux)
  - création d'une station d'épuration autonome.
  - Ce site a fait l'objet d'une visite le 10 juillet dernier avec l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM qui ont émis un avis favorable sur cette proposition.
- **Les Capelaniers** : (1AUb ex IINB). Il s'agit d'une seconde « dent creuse » identifiée et directement desservie par la RD 87. Sa superficie d'environ 3,5 ha peut permettre une opération de logements sociaux (environ 50 logements locatifs sociaux).
  - Ce site n'ayant pas fait l'objet de la visite le 10 juillet dernier ; une nouvelle visite devra être programmée avec les services de l'Etat.
- **La Barbarie** : (1AUb ex INB) 7ha environ - Ce site correspond à l'ancienne maison de vacances du Ministère de l'Equipement.
  - Il appartient essentiellement à un opérateur privé, OCEANIS qui est disposé pour réaliser une opération d'environ 160 logements intégrant des logements (y compris locatifs sociaux et logements démembrés) et des activités touristiques.  
Logements démembrés : logements vendus à des investisseurs particuliers à un prix réduit mais avec obligation de location en social durant 15 à 20 ans.
  - Le raccordement au réseau public d'assainissement de St Cyr/Mer est étudié par l'opérateur. Une autre solution consisterait à mettre en place une station d'épuration autonome.
  - A noter que cette zone est située en bordure de l'autoroute A50 mais non perçu depuis l'axe autoroutier. En l'absence de nuisances (phoniques, sécuritaires, paysagères, et visuelles), un dossier de dérogation à la loi Barnier pourra être élaboré.
  - Ce site a fait l'objet d'une visite le 10 juillet dernier avec l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM qui ont émis un avis favorable sur cette proposition.
- **Colle de Reyne** : (1AUb ex IINB) ce secteur situé à l'extrémité sud du territoire communal
  - est desservi par la RD559 et bénéficiant d'une desserte en transport en commun ;
  - localisé en limite des communes de Bandol et St Cyr, il présente une superficie d'environ 5,7 ha ;
  - Il peut permettre une opération mixte de 80 logements avec mise en place d'une station d'épuration autonome ;
  - lors de la visite du 10 juillet dernier, l'architecte et le paysagiste conseil ont émis quelques réserves quant à la proximité d'une coupure d'urbanisation sur les communes littorales de St Cyr et Bandol.

- **Le Toc :** (1AUc ex NA du POS) ce site d'une superficie de 4,5ha est actuellement classé en zone NA au POS (la zone NA du POS présente une superficie plus importante que la zone actuellement étudiée- Zone NA du Toc inscrite au POS : 5,83 ha).
  - Il pourrait accueillir des logements sociaux, une résidence seniors et des activités connexes ainsi que des jardins familiaux.
  - Le périmètre proposé ce jour ne comprend aucune parcelle plantée en vignes. La zone étudiée a été réduite sur la partie Est. Les parcelles exploitées en vignes ont été soustraites. En revanche, il a été agrandi sur la partie nord afin de permettre un accès depuis la RD 66 et la possibilité de raccordement sur les réseaux. La partie nord serait réservée notamment à l'aménagement de jardins familiaux liés aux logements sociaux.
  - Lors de la dernière réunion des PPA du 7/10/2014, ce site avait déjà fait l'objet de réserves par les services de l'Etat (il n'a pas fait l'objet d'une visite le 10 juillet dernier).
  
- **St Jean :** (2AUa ex NC du POS) site de 5,4 ha en bordure de la RD 266, au niveau d'un secteur en déprise agricole mais totalement raccordé aux réseaux publics et en continuité de la zone urbaine.
  - Le schéma d'aménagement permettrait la réalisation d'environ 160 logements dont 50% de logements sociaux et des équipements publics.
  - Il a fait l'objet de plusieurs visites le 7/10/2014 lors de la précédente réunion des PPA et le 10 juillet 2015 avec les services de la DDTM qui ont émis des avis défavorables.
  
- **Les Vannières :** (2AUa ex NA du POS) d'une superficie de 5,2 ha,
  - il est situé dans une zone NA du POS actuel (la zone NA du POS présente une superficie plus importante que la zone actuellement étudiée- Zone NA des Vannières inscrite au POS : 31,3 ha).
  - Il s'agit d'un terrain non cultivé correspondant en partie à une zone de remblaiement.
  - Une opération de logements y est envisagée (environ 50 logements)
  - Assainissement par micro-station
  - Lors de la visite du 10 Juillet dernier, il avait été proposé une zone spécifique pour de l'écotourisme ce qui pouvait être éventuellement envisagé par les services de l'Etat.
  
- **La zone urbaine :** une analyse des capacités de densification a été menée. Les potentialités s'avèrent très limitées. Il faut rappeler que la zone urbaine correspond largement au village perché et ses abords immédiats et doit faire l'objet d'une protection paysagère.
  - Quelques emplacements réservés sont prévus pour des opérations de logements ou de parkings. A ce sujet, une étude capacité en matière de stationnement a été réalisée par le CAUE à la demande de la commune et a permis de dégager quelques sites potentiels supplémentaires pour du stationnement public.
  - Par ailleurs, il est prévu de mettre en place sur toutes les zones UA et UB, une servitude de mixité sociale (les seuils au-delà desquels une obligation de production de logements sociaux sera exigée restent à définir).
  
- **La zone agricole :** ce sont environ 250 hectares supplémentaires qui seront classés en zone agricole, essentiellement au nord (dans l'appellation AOP Bandol), suite à des demandes de conquêtes agricoles formulées par des exploitants.
  - De nouvelles demandes sont encore en cours de traitement. Chacune étant analysée par les bureaux spécialisés en environnement et paysage, ce qui permettra l'ajustement du zonage agricole.
  - Il s'agit essentiellement de projets de plantations de vignes et d'oliviers.
  - L'importance de ces demandes traduit le dynamisme du secteur agricole.

- **La problématique du logement social :**
  - L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) reçues en mairie depuis août 2011, date de mise en carence de la Commune et du transfert du droit de préemption au Préfet, fait état des difficultés rencontrées compte tenu du prix très élevé du foncier. (142 DIA reçues – aucune préemption exercée).
  - L'objectif triennal pour 2014/2016 est fixé à 119 logements à produire.
  - L'objectif à 2025 est de 475 logements sociaux supplémentaires (25% du nombre des résidences principales).
  - Actuellement, 23 logements sont en cours de construction, 65 en cours d'étude ce qui permet de répondre à 74% de l'objectif triennal.
  
- **La technique des stations d'épuration autonome :** En raison de l'éloignement du réseau collectif d'assainissement de certaines zones étudiées, la commune a travaillé sur la possibilité de mettre en place des stations d'épuration autonomes pour des opérations d'aménagement d'ensemble conséquentes.
  - Plusieurs visites ont été réalisées dans le Var dont l'une au centre équestre de Gassin. Cette vaste opération d'aménagement (comprenant outre un centre équestre, des logements et un golf) est assainie de manière autonome.
  - La visite a permis de mettre en évidence les avantages suivants : absence de nuisances, emprise très faible des équipements et drains, efficacité du dispositif, coût modéré.

La présentation étant terminée, **Mme FLORY** précise qu'il serait souhaitable que chaque participant s'exprime sur l'ensemble des objectifs poursuivis et de leur traduction dans le projet de pré-zonage.

Au préalable, **Monsieur le Maire** tient à souligner l'importance du classement de terrains en zones agricoles. La superficie d'environ 250 hectares est exceptionnelle, et devrait évoluer pour tenir compte des nouvelles demandes en cours d'analyse.

Par ailleurs, il rappelle la contrainte énorme qui pèse sur la commune en matière de production de logements sociaux. La commune n'est pas opposée au principe de production de logements sociaux mais les conditions qui lui sont demandées (475 logements à produire d'ici 2025) sont irréalisables compte tenu de la spécificité du territoire communal (qualité paysagère, zones cultivées situées aux pieds du village, présence du risque incendie). A ces contraintes, s'ajoute celle du prix très élevé du foncier qui bloque la plupart du temps toute opération d'acquisition (les opérations de logements sociaux ne peuvent être décemment équilibrées sans une subvention importante demandée à la commune dont les capacités budgétaires demeurent limitées).

Monsieur le Maire rappelle que la commune est déjà très fortement impactée financièrement par les obligations liées au PPRIF. Les travaux déjà réalisés sont de l'ordre de 5 M€.

Il explique qu'il a eu l'honneur de recevoir le 16 octobre 2015 Monsieur le Ministre de la Ville à qui il a expliqué tous ces problèmes. Monsieur le Maire réitère sa demande en faveur d'un examen attentif de la situation afin qu'un compromis soit trouvé pour des objectifs en adéquation à la fois avec la demande en logements et les contraintes du territoire.

Il aurait souhaité un soutien plus marqué de la profession agricole sur ce dossier. En effet, la production massive de logements sociaux telle que demandée par l'Etat et les équipements publics qui seront nécessaires, va inévitablement impacter à terme les zones agricoles cultivées ... et ainsi impacter par voie de conséquence directement la profession agricole.

Enfin, il indique que pour le secteur de la Barbarie, il a été contacté par la société OCEANIS (actuel propriétaire) qui lui a fait part de son souhait de lancer rapidement une opération de logements comprenant des logements sociaux et logements démembrés. Un courrier a été envoyé en ce sens par la Commune à la DDTM pour étudier la faisabilité de ce montage, sachant que diverses opérations d'aménagement dans le Var notamment envisagent actuellement ce principe.

## II – Les avis sur le projet présenté

### II.1. DDTM

- **Mme MEYER** rappelle que l'Etat est tout à fait conscient des difficultés rencontrées par la commune. Compte tenu de ce contexte, le Ministre de la Ville a été saisi et s'est donc rendu sur la commune. La volonté d'agir de la commune est reconnue par la DDTM. Toutefois, malgré les contraintes, de nouveaux sites ont pu être dégagés grâce à des études poussées.
- Cependant, **Mme MEYER** fait état de réserves très importantes sur les secteurs suivants qui portent atteinte à des terroirs agricoles :
  - **St Jean**
  - **Le Toc**
  - **Les Vannières.**

Elle explique que l'absence de cultures sur le secteur de St Jean ne constitue pas un argument recevable. Le terroir demeure exceptionnel et intéressant pour la mise en culture.

Pour St Jean et Le Toc, avec l'urbanisation de ces deux zones, une limite physique est franchie (RD 266 pour St Jean et RD 66 pour Le Toc). On commence alors à grignoter sur un secteur agricole (vallons de St Jean et de l'Argile).

Quant au secteur des Vannières, il est situé en plaine zone agricole, en plein terroir (même s'il s'agit d'une ancienne zone NA). L'Etat ne ferme pas la porte concernant cette zone si sa vocation future présente un lien avec l'activité agricole (par exemple un projet d'œnotourisme). Or, le projet présenté fait état d'un programme de logements.

- **Pour les micro-secteurs en zone agricole** liés à une activité de ferronnerie et de carrosserie, les services de l'ETAT exigent deux conditions :
  - que ces activités soient implantées avant le POS,
  - qu'elles aient fait l'objet d'autorisations d'urbanisme.

En l'absence d'existence légale, aucun classement spécifique ne pourra être autorisé.

La mise en place de ces deux STECAL en zone agricole (zone Aa), n'est pas forcément justifiée. Un classement en zone U (activités) serait préférable.

- **Colle de Reyne** : l'Etat doit revoir en interne sa position suite notamment à la visite de terrain du 10 juillet dernier (le paysagiste conseil ayant émis des réserves).  
**Mme FLORY** précise que l'autocariste situé en partie Est a été inclus dans la zone.

- **Le patrimoine :** Mme MEYER demande des précisions sur les étoiles figurant sur le projet de zonage. Il lui est précisé qu'il s'agit de la localisation d'un inventaire du patrimoine réalisé par la paysagiste AKENE (la localisation précise doit faire encore l'objet de vérifications) ; des fiches descriptives seront annexées au règlement du PLU. Un travail sur les cabanons existants dans la zone agricole a également été réalisé. Il vise à permettre la réhabilitation de ces éléments du patrimoine (sans changement de destination ni extension).
- **La Barbarie –** Mme MEYER confirme avoir reçu le courrier de la Commune. Le dossier porté par OCEANIS est à l'étude à la DDTM ; toutefois l'ETAT se positionne d'ores et déjà sur l'obligation de réaliser 50% de logements locatifs sociaux. Dans ces conditions, elle confirme que cet aménagement aurait un caractère d'intérêt général, et pourrait faire l'objet dès à présent d'une Déclaration de Projet visant à mettre en compatibilité le POS. L'intégration de logements démembrés doit être étudiée en collaboration avec le service Habitat de la DDTM. La commune va être prochainement destinataire d'une réponse sur ce dossier.
- **Zone située le long du chemin de la Bégude** (à renommer de préférence « La Colette » afin de ne pas semer la confusion avec le lieu-dit « La Bégude » à l'extrémité nord de la commune). L'Etat se positionne favorablement sur ce secteur suite à la visite du 10 juillet. Il faudra veiller à respecter les préconisations du paysagiste conseil (« jardin habité » ce qui impliquera une densité relativement faible.
- **Zone des Capelaniers :** cette zone nouvelle n'a pas fait l'objet d'une visite. Il est proposé à Mme MEYER d'organiser rapidement une visite de terrain.
- **Traitement des zones NB :** Mme MEYER fait part de l'avis favorable de l'Etat sur la proposition faite par la commune de classement en zone UM des parties construites des anciennes zones NB dans la mesure où seules des extensions limitées sont autorisées. La position de l'Etat a évolué depuis le porter à connaissance de février 2012 ; considérant que ces zones NB sont en fait déjà largement urbanisées.
- **Les conquêtes agricoles :** Mme MEYER craint qu'il ne s'agisse pas de terrains cultivables pour certains.  
Monsieur le Maire lui indique que les classements proposés reposent largement sur de véritables projets de mise en culture.

#### **Observations de la commune sur les avis formulés par la DDTM et discussions :**

Monsieur le Maire précise que les 10 hectares que représentent les zones de St Jean et le Toc sont très largement compensés par les 250 hectares évolutifs classés en zone agricole ailleurs sur la commune. Il est rappelé qu'environ 40% du territoire communal est en zone agricole et 36% en zone naturelle.

Ce blocage au niveau de ces deux zones pose le problème d'implantation des équipements nécessaires à la population croissante de la commune. La construction de logements y compris des logements sociaux implique la réalisation d'équipements publics (scolaires, de petite enfance, sportifs...) qui ne peuvent être implantés ailleurs !!

**Monsieur le Maire** explique qu'il connaissait déjà la position de l'Etat sur ces deux zones suite aux différentes réunions et visites organisées, mais a souhaité maintenir ce classement en demandant que l'ouverture à l'urbanisation soit étudiée pour répondre aux obligations qui lui sont faites. Une décision de l'Etat permettant un assouplissement des obligations en matière de production de logements sociaux serait une réponse favorable pour la protection de la zone agricole. Monsieur le Maire espère que la récente visite de Monsieur le Ministre de la Ville permettra une avancée dans ce sens.

**Mme MEYER** indique que le cas particulier de La Cadière d'Azur est à l'étude du côté des services de l'Etat. Dans tous les cas, l'Etat ne peut donner son accord sur une consommation d'espaces agricoles telle que présentée sur St Jean ou le Toc par exemple.

**Monsieur le Maire** rappelle qu'il n'est pas un partisan d'une urbanisation à outrance, mais qu'il est contraint par le cadre juridique. Comme tous, il redoute l'asphyxie du village, la disparition des jardinets qui en font le charme du village au bénéfice de la construction.

**Monsieur MARTINEZ** fait état de l'accroissement futur de la population estimé à 2000 personnes supplémentaires. Les infrastructures doivent nécessairement suivre. La zone agricole risque d'être impactée... A noter que pour la zone du TOC, le périmètre a été réduit afin de soustraire les zones cultivées en vignes. L'équation est impossible à résoudre...

Il aurait souhaité que la Chambre d'Agriculture se positionne davantage sur ce dossier.

Il aurait souhaité que la Chambre d'Agriculture se positionne davantage sur le dossier « Logements Sociaux » qui est susceptible tôt ou tard de porter atteinte à la Zone Agricole en apportant un soutien plus manifeste à la Municipalité qui n'a de cesse de la défendre mais jusqu'à quand pourra t'elle tenir face aux obligations de la loi.

## **II.2. La Chambre Départementale d'Agriculture (CDA)**

**Mme ALIBERT** indique que la CDA comprend tout à fait la problématique qui se pose sur cette commune.

La CDA a toujours été partenaire de la commune et ne s'est jamais positionnée en tant qu'adversaire.

Elle interpelle la commune sur le **risque de fragmentation de la zone agricole** par l'ouverture à l'urbanisation des secteurs du **Toc et de St Jean**. Des limites physiques sont franchies et un grignotage des espaces agricoles est alors amorcé. Il s'agit de deux entrées dans de vastes secteurs agricoles.

En ce qui concerne les **projets de STECAL**, ces activités n'ont aucun lien avec la zone agricole, la classification est à revoir.

**Le règlement de la zone Ab** (zone agricole dans des secteurs de biodiversité) : il faudra veiller au contenu du règlement car le tableau joint au dossier fait état de la possibilité d'y autoriser des installations d'énergie renouvelable, des carrières ...

**Mme FLORY** explique que le tableau transmis n'est qu'un règlement type fourni par le cabinet MTDA. Il devra bien évidemment être adapté à la commune. La remarque est prise en compte et a déjà été formulée par d'autres services comme la Direction de l'Aviation Civile. Le bureau d'études travaillera bien évidemment le règlement de la future zone A à partir du règlement type établi par la CDA.

**Mme ALIBERT** précise que ce règlement va être repris suite aux évolutions législatives (loi MACRON notamment). La possibilité d'y édifier des piscines devra être regardée avec précision (le règlement actuel départemental ne le permettant pas).

**Mme ALIBERT** demande si des constructions nécessaires aux exploitations agricoles pourront être autorisées dans ces zones.

**Mme FLORY** indique que ces zones Ab ne sont pas destinées à recevoir des constructions. Ces dernières pourront être édifiées ou ont déjà été édifiées au niveau des sièges d'exploitation. Par ailleurs, il s'agit pour la plupart de zones classées « en rouge » au PPRIF. Enfin, la construction de bâtiments serait très fortement perçue (il s'agit du piémont du plateau du Camp).

**Zone des Vannières** : la CDA émet aussi un avis défavorable dans la mesure où ce projet génère un impact sur une zone agricole.

**Zone Ac** (agricole destinée aux caves coopératives) : **Mme ALIBERT** demande s'il s'agit d'un STECAL. Il lui est précisé qu'il est envisagé de créer une sous-zone permettant l'extension des caves.

**Zone Ai** (agricole avec risque d'inondation) : **Mme ALIBERT** demande des précisions car sur la fiche de vocation des zones, il est indiqué qu'aucune construction ne sera possible dans le fond du vallon.

**Mme ALIBERT** demande si en zone Ai des bâtiments techniques pourront être autorisés.

Il lui est précisé que ces zones inondables sont issues de l'Atlas des Zones Inondables établi par l'Etat.

La zone Ai cartographiée concerne plutôt une zone de ruissellement (zone de serres aux Salettes). La commune se rapprochera du pôle risque de la DDTM pour établir le règlement dans cette zone (définition de la hauteur des planchers par exemple...).

Dans les zones correspondant à des fonds de vallons, aucune construction ne sera possible en raison du risque et de la topographie notamment.

**Zone de la Noblesse** : **Mme ALIBERT** demande si la zone urbaine prévue correspond uniquement à l'emprise de la zone commerciale existante.

Le cabinet d'urbanisme le lui confirme. Le zonage a repris l'emprise de la zone d'activités existante.

**Création de jardins familiaux :** ce projet ne soulève pas de problèmes particuliers. **Mme ALIBERT** attire l'attention sur la nécessité d'une gestion rigoureuse et l'adoption d'un règlement strict.

### Observations de la commune sur les avis formulés par la Chambre d'Agriculture et discussions :

**Monsieur MARTINEZ** s'étonne que des ouvertures à l'urbanisation aient pu être réalisées sur d'autres communes aux dépens de terroirs agricoles.

**Mme ALIBERT** précise que la CDA et la CDPENAF ont donné des avis défavorables .... qui ne sont pas toujours suivis !

**Monsieur MARTINEZ** ajoute que la zone agricole ne se limite pas aux terroirs classés en AOP Bandol. Dans la plaine des Paluns (non classée en AOP), des plantations sont réalisées régulièrement, l'activité viticole est très dynamique sur toute la commune.

**Monsieur le Maire** rappelle que lors de l'élaboration du POS par l'Etat à la fin des années 80, des zones NB ont été ouvertes à l'urbanisation (classement en zone NB d'habitat diffus) en compensation des terres agricoles gelées dans la plaine. Le résultat est le suivant : les zones NB accueillent désormais 4000 habitants soit les 4/5 de la population communale ! La commune n'a jamais pu aboutir sur un quelconque projet de zone d'activités (au Toc) en raison de l'opposition de la profession agricole, ce qui est dommageable pour le maintien et le développement des activités et la création d'emplois.

### II.3. L'Association des Vins de Bandol

**Mme THIOLLIER** indique qu'elle remplace Mme TARI empêchée.

Elle demande si une concertation a été menée avec les exploitants agricoles de St Jean, Le Toc et Vannières.

**Monsieur le Maire** lui indique qu'aucun exploitant agricole n'est touché pour ces trois zones. Il n'existe pas ou plus de cultures :

St Jean : zone en déprise agricole

Le Toc : les parcelles viticoles initialement prévues ont été écartées

Les Vannières : zone de garrigue et remblais.

### II.4. L'INAO

**Mme DESPETIT** fait part de l'avis défavorable de l'INAO pour les projets de St Jean et le Toc qui impactent des terroirs en AOP Bandol ; l'argument selon lequel les terrains ne sont plus cultivés n'est pas recevable.

Pour la zone des Vannières, compte tenu de l'occupation du sol actuelle (zone de remblais), ce secteur présente peu d'enjeux.

**Mme DESPETIT** suggère l'idée de trouver des solutions dans les terroirs des vins de pays.

Cette proposition est totalement rejetée à la fois par la **DDTM** et la commune. Les terroirs classés en vins de pays sont des zones agricoles comme les autres ; de nombreux exploitants tirent l'essentiel de leurs revenus de leur exploitation.

**Monsieur MARTINEZ** pense que la mixité de production est très importante pour l'équilibre économique d'une exploitation viticole. La protection de la zone agricole ne signifie pas la protection exclusive du terroir en AOP Bandol.

Pour mémoire, le territoire communal couvre en viticulture, outre l'AOP Bandol, l'AOP Côtes de Provence et divers VINS IGP.

**Mme DESPETIT** demande s'il n'y aurait pas des possibilités dans la forêt du Défends.

**Monsieur le Maire** lui explique que ces secteurs sont classés en zone rouge au PPRIF.

## **II.5. La CCIV**

**Monsieur MAILHAN** indique avoir noté la création d'une zone spécifique pour un carrossier et un ferronnier (la création d'un STECAL n'est pas justifiée – prévoir plutôt un zonage spécifique activité).

Même s'il comprend la problématique de la commune, il regrette que la zone du TOC ne soit plus affectée à de l'activité.

Il attire l'attention de la commune sur le manque de locaux pour le développement ou l'implantation d'une entreprise.

La zone de Colle de Reyne pourrait accueillir quelques activités.

Il demande que soit étudiée une mixité fonctionnelle sur les zones à ouvrir à l'urbanisation.

**Madame FLORY** précise qu'une rencontre a été organisée dans les locaux de la CCIV sur le thème de l'hôtellerie. Il en est ressorti que l'implantation d'une zone destinée à de l'hôtellerie n'était pas justifiée compte tenu des implantations futures à proximité (Ollioules, Toulon...), de la faible demande et de l'éloignement du site par rapport à des zones d'activités ou du littoral touristique.

## II-5. Le Département du Var

Mme DEQUIROT n'a pas d'observation particulière à formuler. Elle précise qu'un travail important de terrain a été fait avec la commune pour la définition d'emplacements réservés pour élargissement, amélioration de la visibilité et création de liaisons douces.

Il a été tenu compte de la qualité paysagère et de la présence de nombreux murs ou restanques en pierres sèches (par exemple le long de la RD 266 dans la vallée de Saint Côme)

## II-6 L'AUDAT

Monsieur DROZ VINCENT met en lumière les contradictions qu'il existe sur ce territoire communal. La commune est à la recherche de propositions cohérentes et mesurées.

Il souligne que le réservoir de biodiversité établi au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) doit être pris en compte. Le SCOT en cours de révision va l'intégrer.

Mme FLORY le lui confirme, le réservoir de biodiversité a été intégré dans le projet de zonage et traduit par la création de zone Ab ou Nb biodiversité. Une vérification va tout de même être réalisée avec le bureau d'études MTDA en charge de la partie environnementale.

## II-7. ESCOTA

Mme TOSCHI précise que des Espaces Boisés Classés sont cartographiés sur le projet de zonage (alors qu'une mise en compatibilité du POS avait été effectuée avec déclassement des Espaces Boisés Classés dans l'emprise autoroutière). Elle fournira au cabinet LUYTON un plan précis.

Elle demande que le règlement des zones A et N traversées par l'A50 puisse permettre la réalisation d'équipements nécessaires à l'activité autoroutière. Les règlements de chaque zone doivent être explicites à ce sujet.

## II-8. La Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume

Monsieur JOANNON fait une intervention en tant qu'élu communautaire en charge du dossier du PLH (Plan Local de l'Habitat). La commission Ouest du SCOT travaille aussi sur la problématique de production de logements sociaux, considérant notamment que plus de 65% de la population varoise est éligible au logement social.

Toutes les communes de l'agglomération sont favorables à la réalisation de ce type de logement. Toutefois les objectifs devraient être fixés en adéquation avec les capacités de chacune et en lien avec le niveau d'équipement, l'offre d'emploi et la desserte en transport en commun. Il pense que la marche forcée n'est pas tenable. La loi est en train de dicter des objectifs démographiques. Dans le cas de La Cadière, l'apport de 2 000 habitants supplémentaires représente une augmentation de 40% de la population actuelle.

Il a interpellé à ce sujet, au mois de mars 2015, Mme PINEL, Ministre du Logement, lors de sa venue à Marseille.

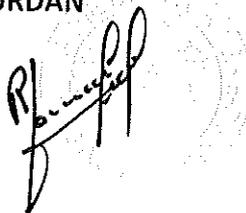
Les discussions étant terminées, la séance est levée à 17 heures.

Monsieur le Maire remercie les participants

Fait à La Cadière d'Azur, le 26/11/2015

Le Maire

René JOURDAN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René Jourdan', is written over a circular official stamp. The stamp is faint and contains illegible text, likely the name of the commune and its official seal.

