

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

Réunion des Personnes Publiques Associées  
Jeudi 29 JANVIER 2004 A 14H 30  
Espace Culturel

### **Présents :**

#### **Mairie de La Cadière d'Azur :**

JOURDAN René, Maire  
PERROUD Hubert, Adjoint  
FEVRIER Eliane, Adjoint  
GRENA Louis, Adjoint  
BARTET Dominique, Adjoint  
DUREAU Dominique, Adjoint  
DELEDDA Robert, Adjoint

#### **Personnes Publiques Associées :**

PREFECTURE  
DDE BANDOL  
DDE SUA  
DDAF  
RECTORAT  
Syndicat Mixte SCOT

CAUE  
SDIS 83  
CIS La Cadière  
COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PCE  
MAIRIE DU BEAUSSET  
MAIRIE DE CEYRESTE  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
INAO  
ASSOCIATION DES VINS DE BANDOL  
ESCOTA  
EDF  
France TELECOM

Mr DOMGIN  
Mr RENOUX Pierre  
Mr LOUBEYRE Frédéric  
Mr LERUDE François  
Mr GIBERT  
Mr BARRIAU Michel  
Melle TORRES Bénédicte  
Mr BRULHET Daniel  
Mr LAFFRAT X  
Mr FORTUNE A  
Mr MINASSIAN F.  
Mme PARDON Sylviane  
Mr ESSAYAN  
Mme DAVID-CASTEL V  
Mr JADAULT Patrice  
Mme TARI Sdedad  
Mme CANTE Christelle  
Mr HYVERNAT Gérard  
Mr CASTELLAN Paul

### **Excusés :**

SITTOMAT  
MAIRIE DE LA CIOTAT  
SYMIELEC VAR  
CHAMBRE DE COMMERCE  
DIREN  
SOCIETE DU CANAL DE PROVENCE

Cabinet LUYTON : Marie-Dominique AUBRY  
Mairie de La Cadière : Catherine LEAUTIER-ROUX

**Monsieur Le Maire** souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes et transmet les excuses de la DIREN, SITTMAT, Chambre de Commerce, Canal de Provence, Mairie de La Ciotat, SYMIELEC Var.

Monsieur Le Maire indique qu'il s'agit de la première réunion des personnes publiques associées depuis la prescription de la révision du PLU en avril 2003.

**Monsieur Le Maire** dresse rapidement les principaux problèmes qui vont se poser lors de la révision du PLU de La Cadière d'Azur.

Monsieur Le Maire rappelle que le devenir des zones NB représente une des principales problématiques et rappelle que l'ancien POS (qui a mis 15 ans pour « sortir ») a ouvert d'anciennes zones agricoles à l'urbanisation (zones NB d'habitat diffus). Il s'agit d'un habitat dispersé très éloigné du chef-lieu de la commune.

Par ailleurs, la commune devra réfléchir sur des emplacements réservés nécessaires pour de futurs équipements essentiels pour le développement de la commune.

**Monsieur Le Maire** expose la problématique du risque incendie et souligne qu'un PPRIF a été prescrit.

Enfin, la rareté des activités (autres qu'agricoles) est évoquée.

Suite à cet exposé, **Melle AUBRY** du cabinet LUYTON présente les principaux éléments du diagnostic (diaporama).

### DIAPORAMA SUR LE DIAGNOSTIC

Suite à cette projection, les observations suivantes ont été faites :

- **Monsieur LERUDE (DDAF)** : il est souhaitable et nécessaire qu'une étude approfondie soit effectuée sur les zones NB (degré d'équipement, caractéristiques des voies...).
- **Melle AUBRY (cabinet LUYTON)** précise que ce travail est en cours.
- **Monsieur LERUDE (DDAF)** rappelle qu'il existe des outils fonciers pour protéger la zone agricole : remembrement, aides de la Région (pour soutenir la SAFER)...
- **Monsieur Le Maire** indique que outre les problèmes de foncier, il existe des problèmes financiers (le coût du foncier est considérable).
- **Monsieur LERUDE (DDAF)** met l'accent sur la création récente d'un établissement public foncier régional qui peut intervenir. Il précise qu'il faut éviter que les petits producteurs disparaissent. Il signale qu'au rythme actuel d'urbanisation, tout le Département du Var sera bâti en deux siècles !
- **Mme DAVID (Chambre d'Agriculture)** s'étonne de la formulation « Prise en compte des espaces agricoles » qui n'est pas assez précise. Pourrait-on indiquer « maintien et développement »... ?
- **Monsieur LOUBEYRE (DDE)** présente rapidement les principaux enjeux identifiés par l'Etat dans le cadre de son porter à connaissance transmis récemment à la commune :
  - ❖ Limiter l'étalement urbain
  - ❖ Préserver le village
  - ❖ Préserver la co-visibilité avec le village du Castellet, depuis les principaux axes routiers
  - ❖ Mettre en valeur les portes d'entrée au village
  - ❖ Préserver la plaine nord (entrée dans la Communauté de Communes Sud Sainte Baume et l'aire toulonnaise)
  - ❖ Préserver les coteaux sud (avec ses murets de pierres sèches)
  - ❖ Réfléchir sur le devenir des zones NB fortement exposées au risque incendie
  - ❖ Le SDAP se tient à la disposition de la commune pour travailler sur le règlement à l'intérieur du village
  - ❖ Inventorier le patrimoine

- ❖ Favoriser le logement social, la mixité sociale. Le service Habitat de la DDE se tient à la disposition de la commune pour aborder ce problème (prix du foncier élevé).
- ❖ Identifier et traiter l'habitat insalubre dans le village
- ❖ Allier le développement et la protection des espaces agricoles et naturels dans le cadre d'une démarche de développement durable  
Monsieur Le Préfet s'est engagé avec la Chambre d'Agriculture et l'Association des Maires à ne pas descendre la SAU au-dessous de 14 % dans le Département du Var. En cas d'impossibilité, des compensations devront être trouvées.
- ❖ Réfléchir sur le risque incendie en collaboration avec le SDISS : diagnostic des voies, envisager des recalibrages, des plans de circulation, mise en place d'espaces tampon...
- ❖ Favoriser le développement de modes doux si la topographie le permet
- ❖ Développer les transports en commun (la commune est concernée par le DVA de l'aire toulonnaise)
- ❖ Développer le co-voiturage avec les communes limitrophes
- ❖ Améliorer les accès aux personnes handicapées
- ❖ Développer le groupe scolaire
- ❖ Prendre en compte les risques miniers (PPR minier va être lancé par la DRIRE en 2004)

A 15h30, Monsieur ESSAYAN quitte la salle

- **Monsieur Le Maire** signale que le planning du PLU risque d'être dépendant de l'avancement du PPRIF.
- **Monsieur LOUBEYRE (DDE)** indique qu'un règlement type est en cours d'élaboration dans les services de la DDE. Il devra être adapté par les communes.
- **Monsieur LERUDE (DDAF)** signale qu'un diagnostic sur les aléas du risque incendie sera disponible dans 4 à 5 mois.
- **Mme DAVID (Chambre d'Agriculture)** souligne qu'une Charte est en cours d'élaboration sur les zones A et devrait être co-signée, dans environ 2 mois, par Le Préfet, le Président du Conseil Général, les Présidents des chambres consulaires, le Président de l'Association des Maires du Var. Ce document sera annexé au règlement des zones A du PLU. Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture a réalisé une pré-étude dans le cadre de la mise en place du PPRIF.

#### DIAPORAMA SUR LE PADD

- **Monsieur LOUBEYRE (DDE)** s'étonne de la densification du secteur de St-Marc qui semble contradictoire avec la protection du socle du village. Par ailleurs, il demande qu'une réflexion soit engagée avec le Conseil Général sur une liaison cyclable entre les zones d'habitat et le futur collège.
- **Melle AUBRY (cabinet LUYTON)** précise que la protection du paysage figure par ailleurs.
- **Monsieur Le Maire** indique qu'une réflexion sur les pistes cyclables a été engagée dans le cadre de la Communauté de Communes.
- **Monsieur DUREAU (Adjoint)** signale qu'entre La Cadière et St Cyr, le long de la RD 266, une piste cyclable est impossible compte tenu de l'arrêt du projet d'élargissement de cette voie.

- **Monsieur RENOUX (DDE)** signale qu'au titre de sa « casquette Conseil Général », il émet les remarques suivantes :
  - ❖ Oubli de la RD 559
  - ❖ Prise en compte de l'article L111-1-4
  - ❖ Projet en cours du Conseil Général d'élargissement de la RD 82
  - ❖ L'arrêt du projet d'élargissement de la RD 266 provient de l'opposition de l'Association des Vins de Bandol.
- Mme TARI (Association des Vins de Bandol) demande des précisions quant à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de St-Jean. S'agit-il d'une zone agricole ?
- **Melle AUBRY** (cabinet LUYTON) indique que ce secteur couvre environ 4.8 hectares.
- **Monsieur Le Maire** met l'accent sur l'impossibilité d'effectuer des réserves foncières hors zones agricoles compte tenu de la spécificité du territoire cadicéren. A défaut, le développement de la commune est bloqué. Par ailleurs, Monsieur Le Maire rappelle la nécessité de réaliser 320 logements sociaux supplémentaires. Enfin, Monsieur Le Maire indique que le problème des Espaces Boisés Classés doit être réétudié.
- **Mme TARI (Association des Vins de Bandol)** regrette qu'une zone d'urbanisation future soit prévue dans une zone agricole plantée.
- **Monsieur Le Maire** précise que la zone n'est pas totalement plantée. Monsieur Le Maire met l'accent sur la nécessité de prévoir un deuxième groupe scolaire.
- **Mme DAVID (Chambre d'Agriculture)** tient à redéfinir le terme « compensations ». Une compensation peut être envisagée uniquement si la commune démontre qu'elle n'a pas d'autres possibilités et est obligée de prélever des zones agricoles au profit de l'urbanisation. Par ailleurs, Mme DAVID s'étonne que les deux zones NA au PLU actuel n'aient pas été urbanisées.
- **Melle AUBRY (cabinet LUYTON)** indique que la zone NA du TOC va être réactivée car elle a connu un échec au début des années 90 compte tenu de l'opposition des représentants des AOC Bandol. Par ailleurs, Melle AUBRY (cabinet LUYTON) souligne que l'impact sur les zones agricoles est le plus limité possible (par petites poches autour du village).
- **Mme DAVID (Chambre d'Agriculture)** ne comprend pas pourquoi à l'époque l'urbanisation de cette zone n'a pas pu être réalisée compte tenu de son classement en zone NA. Si le projet est réactivé, il sera nécessaire de contacter tous les propriétaires concernés pour savoir s'ils sont intéressés.
- **Monsieur Le Maire** rappelle, qu'à l'époque, l'opposition venait de l'Association des Vins de Bandol et non des propriétaires fonciers. Depuis, de nombreuses années, ce secteur est inculte. Concernant la création de pistes cyclables, Monsieur Le Maire rappelle qu'il sera nécessaire d'acquérir du foncier aux dépens de terroirs agricoles.
- **Mme DAVID (Chambre d'Agriculture)** demande si, à l'époque, l'Association des Vins de Bandol est allée jusqu'au Tribunal Administratif
- **Monsieur Le Maire** précise que non. La commune avait sans doute été trop respectueuse de la décision de l'Association des Vins de Bandol.
- **Madame DAVID (Chambre d'Agriculture)** estime qu'il est dommage que l'Association n'ait pas fait d'observations sur cette zone NA lors de l'enquête publique du POS. Par ailleurs, elle souhaite avoir des éclaircissements sur la zone NA des Salettes.
- **Monsieur Le Maire** indique que cette zone d'environ 35 hectares avait été dessinée dans un secteur peu propice : chemin étroit, absence d'assainissement, approvisionnement en eau faible.

Concernant la saturation du groupe scolaire, elle est réelle depuis longtemps puisque la commune a acheté, il y a quelques années, deux maisons de village afin d'aménager des classes scolaires. Les ouvertures à l'urbanisation présentées ne résultent pas d'un simple plaisir d'avoir des réserves foncières.

- **Monsieur LOUBEYRE** estime que le développement de l'urbanisation en continuité du village est une bonne orientation. En ce qui concerne la zone NA des Salettes, il est évident que sa localisation n'est pas bonne. Elle pourra faire l'objet d'un compromis pour un classement en zone A.
- **Monsieur RENOUX (DDE)** fait part de ses inquiétudes quant à une urbanisation à l'entrée de l'agglomération du Plan du Castellet. Monsieur RENOUX précise que les activités économiques présentes se sont organisées sans vraiment d'autorisation. Par ailleurs, se pose aussi le problème du prélèvement sur la zone agricole. Enfin, il sera impératif d'étudier avec le Conseil Général les problèmes d'accès et de sécurité (les études concernant le projet de recalibrage de la RD 559 b sont réalisées).
- **Melle AUBRY (cabinet LUYTON)** indique que dans tous les cas le secteur prévu présente une faible superficie.
- **Mme TARI (Association des Vins de Bandol)** demande quelle est la superficie projetée.
- **Melle AUBRY (cabinet LUYTON)** présente ses excuses car elle ne dispose pas de la superficie de cette zone.
- **Monsieur LERUDE (DDAF)** indique qu'il a du mal à localiser les zones envisagées pour une urbanisation future. Par conséquent, il émet des réserves.
- **Melle AUBRY (cabinet LUYTON)** précise les superficies des zones projetées :

Pey Neuf :	6.6 ha
Roucas des Ribottes :	8.4 ha
St-Côme :	5.0 ha
St-Jean :	4.8 ha
Le Toc :	5.8 ha
- **Monsieur LOUBEYRE (DDE)** indique qu'à l'avenir il faut spatialiser les enjeux. Par ailleurs, le PADD doit être plus allégé (de grandes orientations doivent être sélectionnées). Le PADD est un document exposant la vision générale de la commune sur son territoire. Par ailleurs, la définition des zones d'urbanisation future devra être étudiée lors d'une prochaine réunion des personnes publiques associées. Il est trop tôt pour annoncer des surfaces.
- **Mme TARI (Association des Vins de Bandol)** demande quelle est la superficie qui serait classée en A.
- **Melle AUBRY (cabinet LUYTON)** rappelle qu'une étude a été menée par le Conseil Général et l'ONF et a identifié des secteurs pare-feux au Nord de la commune (arc de cercle de La Cadière au Beausset). Le Conseil Général n'a pas encore calculé des superficies.
- **Monsieur JADAULT (INAO)** demande pourquoi la plaine du Nord non couverte par les AOC Bandol et Côtes de Provence n'a pas été envisagée pour une urbanisation.
- **Monsieur Le Maire** rappelle que cette plaine est très visible et qu'elle est plantée en Vins de Pays. Le prélèvement de cette zone agricole compromettrait l'équilibre des coopératives et la qualité paysagère de ce secteur.
- **Monsieur LERUDE (DDAF)** signale que le terme « compensation » est mal compris. Il faut que les zones agricoles proposées soient de valeur égale à celles prélevées (c'est-à-dire plantées).

- **Monsieur Le Maire** signale qu'un journaliste, après les derniers incendies, voulait écrire un article qui mettait en avant le fait que les 1 500 ha incendiés pourraient être plantés en vignes d'où des retombées économiques importantes, ce qui est totalement irréaliste.
- **Mme DAVID (Chambre d'Agriculture)** rappelle qu'il faut aussi penser au sylvopastoralisme. Le diagnostic n'est pas complet dans ce domaine.
- **Monsieur HYVERNAT (EDF)** rappelle qu'un courrier avait été adressé à la commune et mettait en avant les problèmes rencontrés pour l'implantation de postes et de pylônes (problèmes de marges de recul...).
- **Monsieur LOUBEYRE (DDE)** indique que dans le règlement du POS les services publics doivent être autorisés.
- **Mr CASTELLAN (France Télécom)** confirme qu'il rencontre aussi ces problèmes.
- **Monsieur RENOUX (DDE)** indique que les dossiers peuvent être étudiés au cas par cas. Toutefois, pour des problèmes de sécurité, des règles de distance sont à respecter.
- **Monsieur LOUBEYRE (DDE)** signale que la commune a la possibilité d'instaurer des sursis à statuer. Il faut que la délibération soit motivée et que les études soient relativement avancées.

A 16h45, en l'absence d'autres observations, la séance est levée. Une nouvelle réunion sera organisée pour l'étude plus approfondie des zones d'urbanisation future.

-----