

# PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 17 JANVIER 2017

Le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à l'espace culturel (lieu à titre exceptionnel) sous la présidence de Mr René JOURDAN

Date de convocation : 09 JANVIER 2017

PRESENTS : Mmes – Mrs - JOURDAN R. – FEVRIER E. – DELEDDA R. - BONIFAY C. – ARLON D. – MERIC R. - MARTINEZ S. – SERGENT C. - POUTET J.- CHARBONNIER E. – DULIEUX I. - BOUTEILLE A. – PARIS F. - PASCAL A. – PORTE L. – LUQUET M. – DOSTES M.H.- GUERIN J – CORLETO QUAGHEBEUR S.

Avaient donné procuration en vertu de l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales =

Mr. FERRAND Karim	à	Mme MERIC Renée
Mme JANSOULIN-MAGNALDI Sandra	à	Mme BONIFAY Corinne
Mr. BENOIT Marc	à	Mr. DELEDDA Robert
Mr BONNET Olivier	à	Mme LUQUET Monique
Mme FAUVEL Anne-Marie	à	Mme FEVRIER Eliane
Mme JOURDAN Marie-Charlotte	à	Mr MARTINEZ Sébastien
Mme JUANICO Jeanine	à	Mr ARLON Daniel

Absent excusé non représenté =

Absents non excusés non représentés =

Mr CORTI Cyril

Mme GALLET Tamara

Mr SORRENTINO Fabien

La séance est ouverte à 18H00.

Madame FEVRIER est nommée secrétaire de séance à l'unanimité.

QUESTION N°0 INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR = APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE PRECEDENTE

Le procès-verbal de la séance du 06 Décembre 2016 joint à l'ordre du jour est mis aux voix et adopté à l'unanimité.

QUESTION N°1 INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR = ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Monsieur le Maire indique que, le PADD ne nécessite pas de vote mais doit faire l'objet d'un débat.

## UN RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement,
- le code de l'urbanisme,
- le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29 octobre 1990, modifié le 26 mai 1992, le 03 décembre 1998, le 30 juin 2009 et le 30 novembre 2011, mis à jour le 11 janvier 1991, 23 mars 1992, 16 septembre 1992, 19 septembre 1994, 26 novembre 1996, 14 octobre 1999, 10 décembre 1999, 21 juin 2000, 08 mars 2001, 24 juillet 2001, 07 décembre 2004, 03 mai 2013, 10 juin 2013, 05 mai 2014 et le 23 juin 2014, mis en compatibilité les 06 décembre 2010 et 17 décembre 2015 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée en date du 30 août 2007,
- la délibération du 31 mars 2003, concernant la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Cadière d'Azur,
- la délibération du 27 juin 2013 concernant la seconde prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Cadière d'Azur,

Monsieur le Maire rappelle que par la délibération du 27 juin 2013, le Conseil Municipal a engagé la révision du Plan d'Occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire évoque que ce débat s'inscrit dans la procédure d'élaboration du projet de révision du plan local d'urbanisme.

Il indique que de nombreux outils et moyens de communication sont déjà mis en place dans le cadre de la concertation : site internet, urne, registre, boîte email dédiée au PLU, permanences tenues par l'adjoint à l'urbanisme, ....

La première délibération de prescription du PLU remonte à 2003. Entre temps, l'élaboration du PPRIF par l'Etat, qui a pris 10 ans, a fortement ralenti les études du PLU. Par la suite, en 2013, le conseil municipal a délibéré à nouveau sur une seconde prescription du PLU.

Madame FLORY, du cabinet LUYTON , présente un diaporama.

Elle rappelle que conformément aux dispositions de l'article L153-12 du code de l'urbanisme, un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), deux mois au moins avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Sont évoqués successivement :

➤ L'historique

Le territoire de la commune a été soumis à des études, des visites de sites notamment avec les services de l'Etat en juillet 2015. Les conclusions du diagnostic territorial et environnemental ont été présentées aux Personnes Publiques Associées en juillet 2014, octobre 2014, puis novembre 2015, et à l'ensemble du Conseil Municipal en Janvier 2016.

Des réunions de concertation ont eu lieu avec les représentants des associations de quartier le 9 décembre 2014 et le 16 février 2016, suivies d'une réunion publique le 26 février 2016 accompagnée d'une exposition publique, et d'une réunion spécifique avec le monde économique le 28 juin 2016.

Ces dernières ont été suivies de deux réunions publiques de concertation le 9 décembre 2016 et le 6 janvier 2017, et d'une exposition publique présentant notamment le P.A.D.D.

➤ Le calendrier prévu

Dans deux mois, le Conseil Municipal devra délibérer pour arrêter le P.L.U. Cela sera suivi, par les avis des services de l'Etat et le passage devant la C.D.E.P.E.N.A.F (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers). Ensuite, l'enquête publique devrait se dérouler à partir de la fin de l'été jusqu'en octobre 2017. Enfin, le Conseil Municipal délibérera à nouveau pour approuver le P.L.U, à la fin de l'année 2017.

➤ **Les grands principes du P.A.D.D**

Le P.A.D.D. (article L151-5 du code de l'urbanisme) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques.

Le P.A.D.D répond aux besoins identifiés par le diagnostic, aussi bien en terme de population (logements, équipements, agriculture, activités) qu'en terme environnemental (protection, paysage, prise en compte des risques).

Il est à noter que la traduction du P.A.D.D. se fera par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement / zonage du P.L.U.

➤ **Les enjeux du P.L.U.**

Le P.L.U doit prendre en compte la valeur paysagère de la commune, sa qualité de vie et son attractivité touristique. En effet, la commune de la Cadière d'Azur est réputée pour son vignoble et sa grande qualité paysagère méditerranéenne. Elle est idéalement située entre les agglomérations de Toulon et Marseille, et par conséquent a connu une forte pression démographique. Elle possède un patrimoine bâti historique, religieux, vernaculaire très important (moulins, cabanons, fours à cadre, fontaines, restanques en pierres sèches, etc.).

Le P.L.U est contraint par l'ensemble des risques et nuisances, comme le P.P.R.I.F 2014, inondation P.P.R.I Grand Vallat 2017, les ruissellements, mouvements de terrain, risques d'effondrements, transport des matières dangereuses, nuisances sonores, périmètre de protection des captages.

Le P.L.U doit tenir compte du patrimoine écologique de la commune. Une étude a été menée afin de déterminer les zones vouées à l'urbanisation et à l'agriculture. Il a été défini des réservoirs de biodiversité (Abio/Nbio).

Le P.L.U a pour vocation de préserver et développer les terres agricoles. En 2012, 31% du territoire était dédié à l'agriculture, soit 1 170 ha cultivés, avec plus de 2/3 de terres irrigables par le réseau du Canal de Provence. Ce qui représente une centaine d'exploitations agricoles (l'équivalent de 300 emplois à temps plein). Tous ces éléments font de la Cadière d'Azur, la commune « leader » sur le territoire du SCOT Provence Méditerranée.

Le nouveau document d'urbanisme s'est interrogé sur le devenir des zones NA du POS. Il s'agit des zones NAb du TOC (5.8 ha) et NAc des VANNIERES (30ha).

Concernant la zone du TOC, les services de l'Etat n'ont pas souhaité une urbanisation sur une partie de ce terrain, notamment pour des logements sociaux, considérant cette zone agricole dynamique, et ainsi éviter le mitage du terroir agricole.

Concernant la zone des VANNIERES, elle a été réduite à une superficie de 5 ha pour répondre au P.P.R.I.F.

Ensuite, le nouveau document d'urbanisme a également dû s'interroger sur le devenir des zones NB au P.O.S. Au départ, l'Etat souhaitait que ces zones soient classées en N au P.L.U, un gros travail a été fait pour classer une partie de ces zones en UM, afin de permettre l'extension d'une construction légale. En effet, les zones NB représentent 21 % du territoire de la commune. 70% de la population de la commune vit éloignée du centre village et donc essentiellement en zone NB. Une réflexion a donc été portée sur le reclassement de ces zones en fonction du degré d'équipement, de leur éloignement, de leur exposition aux risques.

➤ Les trois orientations retenues

**ORIENTATION 1 : RENFORCER ET PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE**

Les objectifs étant de protéger les exploitations agricoles, leur garantir un avenir économique, de préserver les paysages ruraux de grande qualité, et être moteur de l'économie locale.

Pour y parvenir, il était nécessaire de mettre en cohérence le zonage réglementaire avec le potentiel agricole des terres, avec leur besoin d'équipement spécifique. Ce développement de l'économie agricole devait nécessairement passer par la recherche de nouvelles terres exploitables. Pour répondre à la demande d'extension des surfaces de production (une quarantaine de demandes soit 262 ha), d'anciennes zones NB ou N au P.O.S ont été classées en zone A au P.L.U. Une partie des secteurs qui ont connu cette reconquête ont été classés en A Biodiversité, afin d'instaurer un règlement de zone agricole spécifique.

Le P.A.D.D veut également inciter les agriculteurs à veiller au respect du milieu naturel et à la biodiversité (liseron duveteux), notamment en évitant l'accroissement des risques de ruissellement et d'érosion. Il veut également les sensibiliser à la vigilance quant à leurs pratiques culturales aux abords des zones urbanisées (dans la mesure du possible réduction des traitements, respect des heures, absence de traitement si vent fort).

Le P.A.D.D veut également inciter les développements de productions autres que viticoles (maraichage, arboriculture), des filières animale et agro-touristique, et favoriser la création de jardins familiaux.

**ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL**

Il est nécessaire de renforcer les équipements structurants, notamment améliorer la desserte de transports en commun, augmenter les capacités de stationnement, créer des équipements collectifs vecteur de centralité (city stade du jardin de la Tour, maisons des services publics).

Le prochain document d'urbanisme vise à maîtriser l'évolution de l'habitat diffus sur le territoire, ce qui se traduit par l'arrêt de la constructibilité de nouvelles maisons individuelles dans ces zones. Ne seront ainsi autorisées par le futur règlement que les extensions.

Il est important de diversifier et conforter les activités économiques du territoire, notamment en interdisant par le règlement le changement de destination des activités commerciales ou de service en rez de chaussée au profit de logement, en développant les animations dans le village pour dynamiser le commerce, en installant le wifi en accès libre au cœur du village (par exemple sur la Place Jean Jaurès), en créant un élévateur à la Font d'Abeille pour faciliter l'accès au village.

Afin de rendre attractive la commune, il est possible de restructurer et conforter le secteur de la Noblesse, de développer les activités agricoles par la création de nouvelles zones, la coopérative viticole, les activités sylvo-pastorales, le tourisme (œnotourisme, camping, etc.) tout en préservant l'environnement.

**ORIENTATION 3 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN PRESERVANT ET FAVORISANT LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE**

Cette orientation se traduit par la volonté de maintenir l'identité du village perché, sa silhouette, son patrimoine bâti et historique, notamment en valorisant les entrées de ville par la création de zones paysagères, en préservant les perspectives vers le massif de la Sainte Baume depuis la Plaine des Paluns.

Pour atteindre ces objectifs, il a été élaboré un répertoire du patrimoine à conserver, à valoriser ; repéré le patrimoine végétal. Il a notamment été défini des emplacements réservés pour élargir les voies, tout en préservant les restanques et alignements d'arbres.

➤ L'analyse de la consommation de l'espace

On constate une artificialisation très importante du territoire entre 1972 et 2012. Cette artificialisation s'est faite au détriment des terres agricoles et naturelles. En 1972, la commune comptait 1 315 ha de zones agricoles, et en 2012, 1 170 ha. Aujourd'hui, cette régression partielle a été compensée par une reconquête agricole sur les milieux semi-naturels, notamment par la suppression ou diminution des zones urbanisées ou à urbaniser au P.O.S au profit de la zone agricole (Le Toc, Les Vannières).

De plus, il est à noter que les obligations issues de lois SRU – GRENELLE – ALUR imposent aux communes, au travers de leur PLU, la production de 25% de logements locatifs sociaux (par rapport aux résidences principale), soit 475 logements.

Fin de la présentation de Madame FLORY.

Monsieur le Maire rappelle la vocation agricole de la commune, de l'importance de l'agriculture pour l'économie du territoire.

Monsieur le Maire évoque l'OAP de la Barbarie. La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est réticente sur ce projet. Bien que le bâtiment existant soit raccordé au réseau de Saint-Cyr-sur-Mer, le nombre d'habitant augmentant, cette dernière ne souhaite pas recevoir plus de rejets. De plus, les retombées économiques risquent d'être moindres pour la commune de la Cadière d'Azur, vu l'éloignement géographique du terrain de la Barbarie par rapport au centre village. Cette opération se dénouera dans le temps.

Concernant l'opération de La Colette, Monsieur le Maire souligne que 45 à 50 logements doivent à terme s'intégrer à l'environnement existant (oliveraie) sous la forme de jardins habités (petits collectifs).

Ces deux opérations restent, à ce jour, aléatoires, suite notamment à l'avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé) qui souhaite que ces projets soient raccordés à l'assainissement collectif, sinon ils ne pourront pas aboutir (pour rappel : il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif à proximité du secteur de La Colette).

En conséquence, il sera difficile d'atteindre les chiffres annoncés au P.L.U ; et si l'Etat ne change pas de position concernant les logements sociaux, les conséquences seront importantes au niveau financier. En effet, si jusqu'à présent, nous avons pu, par l'achat de terrain ou de biens communaux mis à disposition d'opérateurs sociaux, ne pas payer de pénalités, il sera difficile de maintenir cette direction par manque de foncier. Aujourd'hui, sans ces terrains, si on calcule les pénalités que devrait payer la commune, cela représente plus de 10 points de la fiscalité, soit environ 300 000 euros.

Aujourd'hui, tout espace pouvant être bâti est réservé pour les logements sociaux (obligation par la loi), mais on oublie, que l'arrivée d'une nouvelle population nécessitera aussi des équipements publics, et qu'il n'y a plus de terrains pouvant les accueillir.

Il est donc important de sensibiliser l'Etat sur les contraintes de la commune. Monsieur Patrick KANNER, Ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports est venu à la Cadière pour reconnaître nos efforts, cependant pour l'instant, aucune dérogation n'est envisagée concernant les logements sociaux.

Monsieur le Maire laisse à présent, la parole aux élus, pour poser des questions ou bien faire des observations.

Monsieur DELEDDA Robert prend la parole. Le P.A.D.D est la clef de voute du P.L.U. Il s'agit d'un projet de la municipalité sur plus de 10 ans. Le projet semble clair, concis et lisible, tout particulièrement sur les enjeux et les grandes orientations. Ces derniers découlent principalement du diagnostic territorial, que nous avons discuté, partagé, et qui a présenté les analyses caractéristiques tant sur le plan agricole, qu'environnemental et paysager.

Le projet prend en compte notre spécificité, l'importance des zones agricoles qui participent à la qualité de vie, à nos paysages, à l'offre de l'emploi local. Il respecte le potentiel agricole, la production agricole et la diversification culturelle.

Il répond aussi aux besoins de notre commune, prenant en compte nos contraintes (P.P.R.I.F., loi SRU, loi ALUR, budgétaires).

Il découle aussi de plusieurs visites sur le terrain, réunion, concertation, permanence, courrier, échanges oraux et écrits afin d'expliquer des points, recevoir les administrés, répondre à leur requête.

Informations et réunions, auxquelles, nous élus, nous avons participé.

Sans compter, aussi, toutes les informations mises à disposition sur le site internet de la commune.

Dans la rédaction de ce projet, nous pouvons constater la démarche interactive qui s'est déroulée, qui a fait intervenir tous les acteurs concernés de ce territoire, mais aussi des spécialistes, au fur et à mesure, de son avancement, permettant de compléter, d'affiner son contenu et sa rédaction.

Ce projet ne peut être que largement partagé par les élus.

Pour terminer, Monsieur DELEDDA Robert souligne le travail remarquable qui a été réalisé par l'urbanisme (l'adjoint et le service) et le cabinet conseil LUYTON.

Monsieur POUTET Joël interroge sur les 1 800 personnes attendues sur la Cadière, en effet il souhaite connaître le nombre de nouveaux habitants dans les logements sociaux et, par conséquent, ceux qui vivront dans des résidences privées ?

Madame FLORY, lui répond. Aujourd'hui, on compte 2.35 personnes par logement. Les opérations de Saint Marc et les Trous devraient être à 50% des logements privés et 50% des logements sociaux. Mais il semble difficile d'établir une proportion sur l'ensemble du territoire.

Monsieur le Maire explique que l'augmentation de logements sur la Cadière se fera surtout par les opérations de logements sociaux, qu'il n'y aura plus de nouvelles constructions dans les anciennes zones NB.

Il rappelle que les logements sociaux ont bien évolué, et que ceux existants dans la commune fonctionnent très bien.

La Cadière d'Azur connaît un paradoxe, car certes sa population augmente mais le nombre d'enfants fréquentant les écoles diminue. Aujourd'hui, la Cadière d'Azur attire une population déjà bien installée dans la vie, avec des enfants qui ne fréquentent plus nos établissements.

Monsieur POUTET Joël se demande si dans les années à venir, on pourra encore imaginer qu'un jeune couple construise à la Cadière d'Azur ?

Madame FLORY, lui répond, que dans les nouvelles zones UB du P.L.U, il n'y aura plus de surface minimale pour construire. On peut donc imaginer que certains lots soient divisés. De plus, dans le règlement de la future zone UBc, on retrouve certaines caractéristiques de la zone UA, ce qui permettra de densifier davantage sur ces terrains, s'il y a une volonté des propriétaires.

Monsieur le Maire précise qu'effectivement, il sera possible de densifier dans les zones urbanisées.

Monsieur POUTET Joël questionne sur le fait que le prix du foncier risque d'augmenter dans les anciennes zones NB ?

Madame FLORY estime qu'on ne peut pas encore déterminer si le foncier va augmenter. Cependant, il est certain que ce dernier est déjà très élevé sur la commune. En effet, sur les 140 déclarations d'intention d'aliéner présentées au préfet (pour rappel, la mairie a perdu son droit

de préemption, car elle est en carence de logements sociaux), aucune n'a fait l'objet d'une préemption.

La commune a donc décidé de mettre en place des emplacements réservés sur quelques terrains, afin de réaliser ces opérations de logements sociaux.

Monsieur le Maire souligne que la commune est restée rurale, et qu'elle n'est pas faite pour l'urbanisation.

Monsieur CHARBONNIER Emilien prend la parole. Il évoque également le prix du foncier sur la Commune, ce qui rend difficile de faire des logements sociaux. Il se demande comment la commune peut agir pour que la population vivant en dehors du centre-village (soit représentant 70% de la population de la commune) fréquente le centre-village pour les activités ?

Monsieur le Maire lui répond que l'urbanisation du centre-village va continuer, car il faut produire du logement, là où il se situe déjà. De plus, des initiatives sont menées pour encourager l'économie du centre-village, notamment la gratuité des parkings, la future création d'un ascenseur au parking Font d'Abeille, le projet de réalisation d'un parking au nord du village (desservant la partie ancienne du village) qui sera aussi bien utilisé par les habitants que pour se rendre aux commerces de proximité.

Monsieur le Maire se réjouit que le village perché soit vivant, en effet de nombreux habitants y vivent à l'année ; mais il est vrai que le stationnement peut être difficile.

Madame MERIC Renée regrette la diminution des zones d'activités et que par conséquent, les jeunes iront travailler en dehors de la Cadière d'Azur. Madame MERIC demande s'il est possible de prévoir une zone avec des commerces ?

Madame FLORY évoque qu'il sera tout à faire possible d'ouvrir des commerces dans la future zone UB du P.O.S.

Monsieur le Maire regrette que l'OAP du TOC ne voit pas le jour, cependant c'est impossible car il s'agit d'une zone AOC. Aujourd'hui, on observe une sacralisation de la zone agricole, cependant la commune doit tout de même produire les logements sociaux.

Madame FLORY affirme qu'elle a été surprise par le nombre d'activités, artisans, médecins, etc. y compris dans les zones NB.

Monsieur MARTINEZ Sébastien rappelle qu'il fallait retirer Saint Jean et le Toc pour que le P.L.U. soit envisageable. Aujourd'hui, le document tel qu'il sera présenté, peut-il être attaqué par les services de l'Etat ?

Madame FLORY évoque le fait que l'avis de l'ARS (Agence Régionale de l'Etat) a été montré au service de l'Etat. Ce dernier n'a pas réellement compris la position de l'ARS, qui doit donc être clarifié. De plus, concernant l'OAP de la Barbarie, elle peut être bloquée, car aujourd'hui, nous n'avons pas encore de réponse de l'opérateur (notamment sur les études voiries).

Aujourd'hui, l'Etat demande à la commune de densifier les Défends (zone rouge au P.P.R.I.F.) et la Barbarie.

Il est possible que les services de l'Etat attaquent le P.L.U, cependant, compte tenu de la concertation et des remarques prises en compte, le risque est moindre.

Monsieur le Maire précise que le projet de P.L.U est connu par les services de l'Etat. Pour revenir à l'avis de l'ARS, nous avons visité une micro station, dans la ville de Gassin, qui fonctionne très bien (capacité de traitement de 600 personnes).

Monsieur PORTE Louis évoque les futures zones UM (urbanisme maîtrisé). Le fait qu'elle passe de zones NB (P.O.S) à UM (P.L.U) leur donne une certaine valeur ajoutée, or la densification va se faire dans le centre-village. Cela ne va pas dans le sens de la mixité sociale, car il y aura des zones chères et des zones moins chères, où se feront les logements sociaux.

Deuxième chose, on va densifier le centre-village mais il n'y a pas d'équipements (notamment voirie), donc il s'agit là d'une forme de contrainte.

Donc, pourquoi les zones qui vont connaître de la densification sont en centre-village, et non pas hors du village ? Peut-on densifier les zones UB ?

Madame FLORY répond qu'il sera possible de densifier les zones UB, même sur des terrains plus éloignés du centre-village. Il sera donc possible pour un propriétaire de diviser et vendre son terrain. Mais, pour l'instant, nous ne pouvons présumer de la volonté des propriétaires.

De plus, il est à préciser que les zones de la Collette et de la Barbarie seront densifiées, et qu'il s'agit d'anciennes zones NB.

Monsieur PASCAL Alain demande si la densification des territoires est une obligation ? Il se demande à qui va profiter cette densification ?

Madame FLORY lui répond que cette densification va notamment permettre la construction des logements sociaux, et que même avec ce procédé, il sera difficile d'atteindre l'objectif fixé par l'État. Pour y parvenir, il faudrait que toutes les nouvelles constructions ne soient que des logements sociaux, or économiquement on ne peut pas sortir d'opération, qu'avec des logements sociaux.

S'il n'y avait pas l'obligation de production de logements sociaux, la commune serait restée dans la même structure qu'actuellement.

Monsieur le Maire constate qu'il n'y a plus de questions émises par l'assemblée, clôt ce conseil municipal, et informe que ce dernier a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La séance est levée à 20 heures 40 minutes.