



PLU DE LA CADIÈRE D'AZUR

REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES N° 1

(prescription du 27/06/2013)

3 JUILLET 2014 à 9H30

Espace Culturel de La Cadière d'Azur

PRESENTATION D'UN PROJET DE PRE-ZONAGE

ETAIENT PRESENTS : 27 personnes

MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	JOURDAN René – Maire
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	FEVRIER Eliane -Adjointe
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	ARLON Daniel - Adjoint
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	MERIC Eliane - Adjointe
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	MARTINEZ Sébastien - Adjoint
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR –	LEAUTIER ROUX Catherine - Service urbanisme
DDTM DU VAR	MEYER Aurélie
CHAMBRE DES METIERS DU VAR	AUBET Coralie
INAO	DESPETIT Isabelle
CHAMBRE D'AGRICULTURE	ALIBERT Fanny
CCIV	MAILHAN Joanin
SCOT PROVENCE MEIDTERRANEE	BARRIAU Michel TORRES Bénédicte
AUDAT	BAZET-SIMONI Cédric LONGO Cora
EPF	ROUMAGERE Flavie
CONSEIL GENERAL DU VAR	DEQUIROT Emilie
SITS LE BEAUSSET	PARRIAUX François Président
ASSOCIATION DES VINS DE BANDOL	TARI Soledad
Les bureaux d'études en charge du PLU	
CABINET LUYTON	LUYTON Christian FLORY Hélène
AGENCE MTDA	POUTRAIN Pauline
ECO-MED	COUCOUREUX Soline
AKENE PAYSAGE	CORBIER CORINNE
TERRES ET TERRITOIRES	ROLLET Philippe
CEREG TERRIOIRES	LYONNET Nicolas
CEREG INGENIERIE	BASTIEN Nicolas

ABSENTS EXCUSES :

- STAP
- ESCOTA
- ONF
- SITTMAT
- Mme L.RODRIGUEZ – CG83 FONCIER - représentée par Mme E.DEQUIROT
- Mr P.FACQUET – CG83 Dir FORET – représentée par Mme E.DEQUIROT
- M C.GEBARA – CG83 ARCHEO – représentée par Mme E.DEQUIROT
- MAIRIE DE SAINT CYR
- MAIRIE DE LA CIOTAT
- DDSIS
- CAUE
- CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE
- Mr DELEDDA 1^{er} Adjoint mairie de La Cadière d'Azur

La liste des personnes conviées figure en annexe

OBJET DE LA REUNION :

PRESENTATION DES DIFFERENTS DIAGNOSTIC – ENVIRONNEMENT – PAYSAGE – AGRICOLE – RESEAUX – ET DU PROJET DE PRE-ZONAGE DU PLU

Ouverture de la séance par Mr le MAIRE excusant les absents et remerciant les présents.
Tour de table de présentation des participants.

Il rappelle que le PLU a été lancé en 2003, mais le PPRIF notifié en Octobre 2003 a « suspendu » l'avancement du PLU. Toutefois, ce temps a été utilisé pour réaliser l'ensemble des études nécessaires à la Grenellisation du futur PLU.

Christian LUYTON positionne rapidement l'étude, en rappelant les nombreuses contraintes laissant peu de liberté pour une évolution de la Commune, et notamment la réalisation de logements sociaux et de zones d'emploi.

Le territoire de La Cadière d'Azur est très contraint. Les aptitudes à l'urbanisation sont extrêmement limitées entre les espaces agricoles, secteurs naturels et les risques à gérer.

La problématique essentielle s'avérant être la transformation des zones NB ne bénéficiant pas de réseau collectif d'assainissement (2 000logts/800ha environ).

Par ailleurs, la loi ALUR interdit toute extension en zone N. Le devenir des zones NB de La Cadière d'Azur très urbanisées se pose avec acuité.

La Société Française des Urbanistes a écrit aux Préfets de Région et Département ainsi qu'à la DDTM pour soumettre ce problème.

1. PRESENTATION DES DIAGNOSTICS ET PRE-ZONAGE

1.1. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX - MTD - *Pauline POUTRAIN*

Rappel des enjeux environnementaux à prendre en compte dans le zonage du PLU

- Pas de site NATURA 2000 sur la Commune, mais un Site d'Importance Communautaire au Nord sur la Commune de La Ciotat – « CALANQUES ET ILES MARSEILLAISES, CAP CANAILLE ET MASSIF DU GRAND CAUNET » (non prise en compte du fait de son caractère strictement marin) et une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « LA POINTE FAUCONNIERE »
- Deux ZNIEFF qui doivent être incorporées dans la TVB
- Continuité écologique à envisager, par des liaisons de corridors, et cours d'eau à figurer
- Préservation des milieux

Prévention :

- inondation du Grand Vallat – un PPRI prescrit
- PPRI approuvé en avril 2014
- Gazoduc et transports matières dangereuses sur autoroute et RD à prendre en compte
- LGV : le tracé actuel n'impacte pas la commune de La Cadière d'Azur.

La superposition du pré-zonage avec les enjeux : constat

- les zones U et AU sont situées dans la majeure partie, en dehors du PPRI
- Secteur la Noblesse (1,4ha-classement en zone U d'un secteur de commerces et services – il s'agit donc d'une régularisation et d'une sécurisation d'un espace existant) problème d'inondation à traiter (secteur du Grand Vallat)
- Définition des corridors à classer en Aco ou Nco des cours d'eau et de leurs ripisylves (environ 10m de part et d'autre)

1.2. INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 LES CALANQUES – ECO MED - *Soline COUCOUREUX*

Constat de l'étude réalisée sur 12 secteurs

- aucun habitat d'intérêt communautaire avéré ou jugé potentiel
- flore : liseron duvetéux présent dans les secteurs 2 et 3 au Nord Est proposé en classement zone agricole ou naturelle au Nord
- chauve-souris (avérée sur secteur 12) et petit murin (potentiel sur tous les secteurs et en chasse sur secteurs 9 et 10) – transit/chasse – arbres gîtes potentiels et corridors à préserver
- Effets négatifs principalement pour les chauves-souris perturbation par l'éclairage, les voiries... atteinte faible, mais mesures de réduction possible (maintien des corridors, du petit bâti et des ruines, arbres et calendrier de travaux en fonction des périodes de reproduction)

Conclusions :

- impact faible et non dommageable, toutefois mesures additionnelles à prévoir
- pour le liseron duvetéux, il sera nécessaire de voir avec le Service de l'Etat s'il y a nécessité de procéder à une demande de dérogation auprès de la Préfecture.

1. 3. VOLETS PATRIMOINE ET PAYSAGE – AKENE Paysage – Corine CORBIER

Le constat :

- Grand amphithéâtre au Nord de la Commune
- 2 villages perchés CADIÈRE et CASTELLET
- 2 grands reliefs principaux espaces naturels : La Bégude au Nord et le grand versant Sud
- enjeux importants sur le paysage agricole – restanques de qualité à préserver, ligne de crête, préservation des silhouettes,
- affirmation de la vocation agricole – d'où nécessité de circonscrire les zones d'habitat
- pour l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, une étude fine doit être réalisée
- Secteur de St JEAN : enjeu paysager à prendre en compte pour la protection de la fontaine St Jean, inscrit, mais évolution possible sans dénaturer le site
- faiblesse des espaces publics de proximité
- traitement des entrées de ville à envisager – accessibilité piétons mais qualité paysagère difficile à gérer si élargissement de voirie
- Patrimoine historique et végétal de qualité, nombreux oratoires, chênes pubescents, alignements d'arbres, etc...
- Nécessité de cartographier ce patrimoine sur le zonage

1.4. DIAGNOSTIC AGRICOLE – TERRES ET TERRITOIRES – Philippe ROLLET

Le constat :

- évolution depuis 1972 où on constatait une artificialisation relativement « discrète », mais la comparaison en 2012 met en évidence l'importance des zones d'urbanisation diffuses - NB
- la Commune dans le SCOT est une des plus agricoles et on a pu déjà constater un phénomène de compensation agricole par une reconquête sur les espaces naturels
- disparition de 1/3 des exploitations agricoles, mais par contre augmentation de leur superficie, donc moins de fragilité économique
- filière très viticole (80%) pour 100 exploitations – 150 emplois – 2 caves coopératives très dynamiques
- le reste du territoire agricole : vergers, oliviers, maraîchages moins important dans la partie Sud
- un établissement horticole important au Nord – 80 emplois temps plein
- territoire agricole : taux faible d'enfrichement 2%, territoire très bien irrigué
- plaine agricole fragmentée par les constructions des non agriculteurs d'où difficulté pour les jeunes exploitants
- potentiel remarquable : viticole et autres, mais pression foncière énorme (conflits de voisinage)

Les enjeux :

- l'espace agricole = vaste espace économique
- instaurer un PLU rigoureux et stable dans le temps
- accroître les possibilités agricoles et de production

1.5. SCHEMA PLUVIAL – CEREG – Nicolas BASTIEN

- Rappel des objectifs du schéma d'assainissement : éviter inondation et définir des mesures pérennes
- Rappel des différentes étapes de l'étude
- Ressources en eau potable de la commune à protéger : l'infiltration des eaux pluviales n'est donc pas forcément une bonne solution
- Les exutoires des différents bassins versants viennent en limite de commune et ont donc un impact sur St CYR et BANDOL – à prendre en compte
- Le schéma envisagé tient compte de l'ouverture de la zone N en A, et de l'urbanisation future envisagée dans les zones U et AU
- Proposition de 14 aménagements de « confort » pour éviter ruissellement sur voirie, seul véritable problème : la cave coopérative située à proximité du Grand Vallat (aménagement à définir avec CG83/COMMUNE/CAVE VITICOLE et à soumettre à ESCOTA)
- le zonage pluvial définit 3 zones, avec des mesures compensatoires
 - **zone A** – ouverture à l'urbanisation : obligation de bassins de compensation pour l'ensemble de la zone à urbaniser (à définir suivant les préconisations de la MISEN VAR)
 - **zone B** – centre urbain : pas de mesures particulières sauf obligations de raccordement aux réseaux existants
 - **zone C**
 - ♣ urbain et habitat dispersé, gestion à la parcelle
 - ♣ pour les zones agricoles : établissement d'une charte pour intégrer les effets de la déforestation, talus, enherbement, etc...

1.6. SCHEMA ASSAINISSEMENT EU – CEREG – Nicolas LYONNET

Le constat :

- recensement : apport d'une population touristique importante
- station d'épuration avec grande capacité : 30 000 équivalents/habitant donc marge de manœuvre, mais à surveiller dans l'avenir car concerne trois communes : CADIÈRE / CASTELLET / BEAUSSET
- actuellement des travaux importants sont en cours de réalisation pour réduction des eaux parasites
- Assainissement non collectif : 1835 dispositifs recensés (dernier chiffre transmis par le SPANC ; le total transmis en réunion de 1200 ANC est désormais erroné)
- Etablissement de cartes d'infiltration et d'absorption
- Arrêté du 7 Mars 2012 : application d'un coefficient de perméabilité des sols fixé à 10mm/h en dessous duquel les sols sont qualifiés d'inaptes à l'Assainissement Non Collectif. La commune est faiblement concernée par cette incapacité (2 ou 3 secteurs très ponctuels)
- Secteur urbain : U et AU doivent être raccordés,
- Pour les secteurs en ANC : étude à la parcelle.

1.7. PRESENTATION DU PRE-ZONAGE – URBANISTE Christian LUYTON

- Rappel calendrier/études environnementales, paysages...
- Localisation du PLU dans l'EPCI
- Forte présence de massifs boisés
- 3 communes en POS (St CYR et SANARY PLU annulés et LA CADIÈRE)
- 2 communes en PLU GRENELLE
- La carte permet une vision des environs et de voir à terme la cohérence du PLUi

- Optique de la révision du PLU : approbation avant 2017 pour faciliter intégration dans le PLUi
- Trame verte et bleue : à prendre en compte dans le règlement/zonage
- PPRIF : des recours ont été engagés contre le PPRIF approuvé le 14/04/2014 (recours contentieux Au Tribunal Administratif de la commune de La Cadière d'Azur et de propriétaires privés et 1 recours gracieux d'environ 80 propriétaires) – comment traiter dans le PLU ?
- **Secteurs à enjeux :**
 - Maintien des zones NA en AU
 - Nouvelles zones AU (ex NB ou ex NC)
 - Définition de zones spécifiques : UT (ex MGET) et AUT (Vannières) pour tourisme et 2AU (LeToc) pour activités
 - Prise en compte de demandes formulées par des agriculteurs de classement de zones naturelles en zones agricoles (principalement au Nord) mais parfois difficilement possibles compte tenu impact sur paysage ou environnement ; et prise en compte des activités agricoles déjà réalisées en zone naturelle
 - Développement urbain : études des zones AU : deux secteurs étudiés par l'AUDAT (ST MARC et le TROU) et deux autres par le cabinet LUYTON (DEFENDS et ST JEAN)
- **Obligation de logements sociaux :** espaces limités et rattrapage difficile
 - DEFENDS – déclassement d'une partie de la forêt communale : lancement de la procédure de Déclaration de Projet à faire immédiatement – 100% logement social
 - SAINT JEAN – observation du STAP qui entraîne une modification du périmètre pour supprimer une langue de terrain approchant la fontaine St Jean
 - ST MARC ET LES TROUS : actuelles zone NB qui offrent un potentiel intéressant d'urbanisation proche du village et du collecteur d'assainissement (une étude a été réalisée par l'AUDAT)
 - Utilisation des Emplacements Réservés ou de la Servitude LS (minimum 30%) sur les secteurs de développement
- **Rappel de l'importance des zones NB :**
 - Ex NB = 21% du territoire, zone U = 2% et les zones AU 1%
 - Ces zones ne sont pas raccordables à l'assainissement collectif. La position de l'Etat dans son porter à connaissance de février 2012 est de classer en zone U uniquement les secteurs desservis par les réseaux.
 - Par ailleurs, ces secteurs sont concernés par les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR qui interdit toute extension (la seule dérogation que constituent les STECAL doit être utilisée à titre exceptionnel).
 - Or, ces zones concernent environ 2000 logements.
 - Christian LUYTON demande qu'une solution soit trouvée sur le devenir de ces zones qui sont déjà urbanisées et qui peuvent difficilement être qualifiées de naturelles. Comment les classer dans le PLU ?

Enfin, Christian LUYTON remercie les différents bureaux d'études qui sont intervenus et qui ont réalisé un travail de qualité dans leur domaine respectif.

2. OUVERTURE DU DEBAT

Ouverture du débat par Mr le Maire qui rappelle :

La problématique des zones NB

L'objectif des années 80 était de permettre aux nombreux agriculteurs de faire une péréquation de leur patrimoine (maintien de terres agricoles, en contrepartie, déblocage de terrains à bâtir notamment au nord de la commune).

L'Etat a donc proposé le classement en zone NB de terrains en déprise agricole (abandon des cultures en terrasses) sur lesquels le Pin d'Alep avait colonisé de manière importante.

Ces zones NB se sont construites très rapidement sous forme de résidences principales pendant les années 90 / 2000 avec l'afflux d'une population extérieure (résidents provenant majoritairement de l'agglomération marseillaise).

De plus, ces zones d'habitat diffus nécessitent des investissements importants rendus notamment nécessaires par le PPRIF (élargissement de voies, équipements d'hydrants..).

Par ailleurs, les habitants ne « fonctionnent » pas sur la Commune dépourvue de surfaces commerciales hormis dans le centre du village, mais sur les communes environnantes offrant tous commerces et services.

- En zone U (2% du territoire) – 1 200 habitants
- En zone NB (21% du territoire) : 4 000 habitants

Il confirme que la zone agricole est importante et qu'il y a toujours eu une réelle volonté de la Commune de protection de ce secteur porteur et dynamique, mais un constat, le prix du foncier (notamment agricole) est important du fait de la qualité de vie et de la proximité du littoral et des agglomérations marseillaises et toulonnaises.

La problématique des Logements sociaux

Le remplissage de ces zones «NB » du POS, accroît sensiblement le déficit de la commune en logements sociaux si bien qu'elle est désormais classée en carence par le Préfet du Var (de fait le Droit de Préemption Urbain est aujourd'hui délégué à Mr le Préfet).

Comment répondre aujourd'hui aux exigences de la Loi : 25% (115 logements existants réalisés car le foncier a été mis à disposition gratuitement par la Commune).

Le dernier objectif triennal 2014-2016 fait état de 119 logements locatifs sociaux à réaliser pour la période 2014-2016, soit 475 logements à construire d'ici 2025.

Par ailleurs, reconstruire la Ville sur la Ville comme le préconise le législateur est délicat sans dénaturer le village médiéval.

Monsieur le Maire fait état de son désarroi et de son inquiétude sur le devenir de la commune. Comment concilier de tels objectifs assignés à des communes urbaines (constructions de logements sociaux) et la préservation des espaces agricoles et naturels et de la qualité de vie de la commune de La Cadière d'Azur qui demeure quoiqu'on en dise fortement agricole.

Monsieur le Maire rappelle que lors de l'attribution des trente logements sociaux de la dernière opération livrée par le Logis Familial Varois (les Bastides de St Marc), les personnes relevant du dispositif DALO ont toutes refusé un logement à La Cadière faute d'emploi et de moyens de transports en commun développés.

L'impact du PPRIF

Des zones fortement impactées

- 20 constructions en zone rouge
- Une soixantaine de constructions en zones EN 1 non indicé (risque fort à très fort), donc non défendables pour lesquelles aucun aménagement ne peut modifier leur classement
- Des zones EN 1 indicées (risque fort à très fort en attente d'équipement) (environ 200 constructions) pour lesquelles des aménagements sont à réaliser par la commune et/ou les propriétaires privés afin de permettre une évolution plus favorable du zonage (classement en EN2 – risque modéré à fort)
- le reste en zone EN 2 (risque modéré à fort) et EN 3 (risque faible à modéré)

Les zones NB présentent donc un enjeu de taille dans le PLU.

Mme A. MEYER – DDTM

Sur la problématique des zones NB, Mme MEYER informe que la lettre de la SFU (ci-jointe) a été adressée au Ministère en signalant que la commune de la Cadière est une commune atypique qui correspond à un cas d'école, et pour lequel elle ne peut apporter à ce jour de réponse claire.

Mme MEYER rappelle que le PPRIF a été approuvé récemment.

En matière de logements sociaux, Mme MEYER précise que certes la commune est en carence, toutefois, le pourcentage de logements sociaux a progressé (passant de 2% en 2012 à 5% actuellement).

Par ailleurs, la Loi ALUR ne permet plus de possibilité d'extension en zone N naturelle, les STECAL doivent être utilisés à titre exceptionnel, donc la situation est particulièrement complexe.

Mme MEYER propose à l'ensemble des urbanistes de travailler (sur le terrain si nécessaire) avec la DDTM pour aboutir à une proposition qui devrait être prise en compte sur la totalité des PLU en cours d'élaboration ou de révision.

Par ailleurs, elle

- confirme la position de l'ARS sur assainissement eaux usées conforme au Code de l'Urbanisme : En U, le raccordement aux réseaux eaux usées est obligatoire – sinon classement en zone N. Pour les zones AU, il est nécessaire de définir un calendrier prévisionnel précis de raccordement des différentes zones à l'assainissement collectif. Cette condition a été clairement indiquée dans le porter à connaissance de l'Etat de 2012.
- précise que le zonage du PLU devra être présenté en CDCEA
- demande que les différents schémas de secteurs lui soient communiqués avec le compte rendu de la réunion ainsi que tous les diaporamas projetés
- propose, si la commune le souhaite, de demander à la DREAL un cadrage de l'étude environnementale

Monsieur le Maire

apporte une précision sur les zones NB : la desserte de ces zones explique le linéaire très important de voirie communale (90 km) et de réseau d'eau potable (80 km). L'entretien de ces réseaux constitue une charge importante pour le budget communal.

Mme A. MEYER – DDTM

Mme MEYER ajoute que les habitants des zones NB ne fonctionnent à priori pas avec le village mais sont plus orientés vers les communes limitrophes de St Cyr ou Bandol.

Monsieur le Maire

De préciser que dans le passé il n'a pas été possible d'implanter une moyenne surface commerciale (opposition de la profession agricole).

Les zones NB ne sont pas créatrices d'économie (ces zones étant réservées à de l'habitat).

La zone agricole risque malheureusement de payer pour satisfaire les exigences de la loi SRU en matière de logements sociaux.

CG83 – Mme E.DEQUIROT

Remet trois courriers (ci-joint) :

- CG83 – DAC : demande de prise en compte de l'archéologie
- CG83 – Direction de la Forêt : satisfait par le pré-zonage présenté
- CG83 – Foncier agricole – précise que le diagnostic agricole remis sur le CD est incomplet (ce document sera mis à nouveau avec le présent compte-rendu) et précise que les Emplacements réservés devront être étudiés avec le CG83

Mme A. MEYER – DDTM

Indique que le patrimoine archéologique figure dans le PAC. Il s'agit ici d'un point d'étape.

CHAMBRE AGRICULTURE – Mme F.ALIBERT

- la reconquête des zones agricoles est intéressante, mais quelques secteurs exploités sont toutefois encore pénalisés par du classement EBC (à revoir de manière plus fine pour suppression EBC)
- AU SAINT JEAN – Habitat - communiquer les éléments qui justifient de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation de cette zone agricole (solde de constructibilité en zone U)
- AU LE TOC – activités : justification à apporter sur nécessité d'une zone d'activités sur des terrains agricoles, certes en déprise mais bénéficiant d'un classement AOC
- Problème de politique foncière à voir
- Travail à faire avec la chambre d'agriculture pour délimitation – à voir sur le terrain
- Un nouveau règlement de zone A est actuellement en cours d'élaboration (sera communiqué à l'urbaniste)
- La CA sera vigilante sur l'application de la trame Verte et Bleue, et sur les prescriptions qui seront définies dans le règlement du PLU
- Des réunions sur le terrain semblent nécessaires
- Rappel du renforcement du pouvoir de la CDCEA et du projet de loi d'avenir sur l'agriculture
- Réflexion à mener sur une politique agricole intercommunale.

Monsieur le Maire

manifeste son accord sur le principe d'organiser des réunions de terrain.

CCIV – Mr J.MAILHAN

- Précise que les présentations effectuées ont le mérite d'être claires.
- A conscience que le développement économique de cette commune est très contraint
- Indique que le village est toutefois vivant. Il est nécessaire de maintenir le commerce dans le village (dispositions à prévoir dans le règlement du PLU).
- Rappelle qu'un contact a déjà été pris par la commune avec le service commerce de la CCIV
- Souhaite être associé à la démarche concernant les zones « ex NB » et en attente d'information sur les zones AU

Monsieur le Maire

Explique que le commerce de bouche et de proximité est présent dans le village qui souffre d'un déficit de locaux.

Par ailleurs, un artisanat de qualité est présent ; la commune souhaite le développer.

Mme MERIC Adjointe au Patrimoine

- Demande que soit rajoutée la protection des orchidées et des fossiles importants sur la commune
- circulations douces à prévoir entre les différents quartiers, et donner des précisions sur leur traitement
- demande des précisions sur le projet éducatif indiqué dans l'étude agricole, projet qui semble intéressant (centre privé de formation)

Mr le MAIRE

- le projet éducatif initialement envisagé n'est plus d'actualité. Il n'était pas compatible avec le zonage et l'activité actuelle
- Sur la « faiblesse » des espaces publics soulevée par le cabinet AKENE paysage, il rappelle que la commune bénéficie d'un espace naturel de 45ha à proximité du village, dans lequel il existe de nombreux équipements sportifs très utilisés par la population
- dans cette forêt communale, il a été repéré des orchidées, bruyères....

CHAMBRE DES METIERS ET ARTISANAT - Mme C.AUBET

- zone 2AU du TOC: souhaite connaître le dimensionnement et le type d'activités envisagées : commercial ou production ?
- elle précise que l'artisanat représente sur la commune 300 emplois, soit 10% de plus que la moyenne départementale avec 10 entreprises labellisées
- et souhaite qu'un effort important soit fait sur le centre ancien pour permettre implantation de nouveaux artisans.

Mr le MAIRE rappelle qu'une étude sur le secteur du TOC avait été lancée en 1992 avec la Chambre des Métiers, la CCIV et SAMETOVAR pour envisager une zone d'activités répondant aux besoins définis à l'époque. L'étude de ce projet a été arrêtée du fait de la présence de terrains AOC ; or ils sont aujourd'hui en déprise agricole ce qui peut permettre une nouvelle réflexion tout en faisant remarquer le zone AU proposée est inférieure à la zone NA du POS approuvé.

INAO – Mme I. DESPETIT

- les deux zones AU – ST JEAN et LE TOC représentent 11ha en AOC BANDOL
- voir de près pour éviter certaines parcelles encore cultivées ou potentiellement cultivables
- visites sur le terrain nécessaires

SCOT TPM – Mr M.BARRIAU

- le SCOT limite la possibilité de construction sur les écarts sur les communes de l'agglomération
- la Commune de La Cadière a été la seule à ne pas demander d'extensions d'urbanisation lors de l'élaboration du SCOT ; la volonté de la commune est donc bien réelle de conserver le plus de zones naturelles possibles

- La loi ALUR renforce la position du SCOT qui doit prendre en compte les documents supérieurs, par rapport au PLU. En théorie, la commune n'a qu'à vérifier la compatibilité avec le SCOT.
- Le SCOT approuvé en 2009 est toujours d'actualité mais doit être grenellisé d'ici 2017. Sa révision doit être concomitante avec l'élaboration du PLU de la Cadière pour éviter des incompatibilités ultérieures (les documents supérieurs qui s'imposent au SCOT sont très nombreux, réalisés par l'Etat, l'Etat et la Région, la Région, le Département).
- l'agence d'urbanisme (AUDAT) dispose de la maîtrise d'œuvre du SCOT (l'Etat est d'ailleurs un financeur important de l'AUDAT)
- Pour ce qui concerne les zones NB, il est rappelé l'étude réalisée avec le concours d'urbanistes sur cette problématique il y a quelques années
- Les 3 zones d'extension envisagées ne sont pas prévues dans le SCOT actuel. Toutefois, le SCOT a été associé dès le début de la réflexion menée par la commune et a connaissance de ces projets.
- Les points qui ne semblent pas avoir été traités dans le zonage du PLU :
 - Déchets BTP et Ménagers (une réunion va prochainement être organisée à ce sujet avec les intercommunalités et les professionnels du BTP).
 - Performance énergétique, et développement des communications électroniques
 - Sur assainissement et pluvial : une clarification doit être faite sur la maîtrise d'ouvrage (le SIVU assainissement pourrait disparaître suite à la transformation de la communauté de communes en communauté d'agglomération).
 - Nouvelle compétence liée à la Gestion des milieux aquatiques et des risques d'inondation (GEMAPI) issue de la loi du 27 janvier 2014 MAPTAM
 - Evocation de la possibilité de station d'épuration privée qui apporte des garanties équivalentes.

Monsieur le Maire

- tient à apporter une précision par rapport aux propos tenus par le cabinet CEREG sur les caractéristiques de la station d'épuration intercommunale
- des travaux importants ont été réalisés pour lutter contre les eaux parasites en étanchéifiant les réseaux et regards
- rappelle que l'impact des ouvertures à l'urbanisation de la commune de La Cadière d'Azur sur la station d'épuration doit être étudié à l'échelle intercommunale (impact de l'ouverture à l'urbanisation des trois communes raccordées).

Mme A. MEYER- DDTM

Indique de l'Etat est intéressé par toutes les thématiques abordées par le PLU et s'engage à faire venir toutes les personnes ressources concernées lors des prochaines réunions.

Monsieur le Maire clôture la réunion à 12 heures et remercie l'ensemble des participants et intervenants.

A La Cadière d'Azur, le 20 août 2014

Le Maire

René JOURDAN



