



# PLU DE LA CADIÈRE D'AZUR

## REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES N° 2

(prescription du 27/06/2013)

Visite de terrain  
Mardi 7 OCTOBRE 2014 A 9H00

### VISITE DES SITES ENVISAGES POUR UNE URBANISATION OU DENSIFICATION FUTURE

**ETAIENT PRESENTS : 31**

MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	JOURDAN René – Maire
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	DELEDDA Robert - Adjoint
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	BONIFAY Corinne - Adjointe
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	SERGENT Christine - Adjointe
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	CORTI Cyril – Conseiller municipal membre de la commission urbanisme
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	JUANICO Jeanine – Conseillère municipale membre de la commission urbanisme
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	DULIEUX Isabelle – Conseillère municipale membre de la commission urbanisme
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	LUQUET Monique – Conseillère municipale membre de la commission urbanisme
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	LAN Emmanuelle
CCIV	MAILHAN Joanin
SCOT PROVENCE MEDITERRANEE	BARRIAU Michel
AUDAT	BLANC Mylène LONGO Cora
CONSEIL GENERAL DU VAR	DEQUIROT Emilie (PMO) RODRIGUEZ Laurence (Agriculture)
SITS LE BEAUSSET	PARRIAUX François Président
ASSOCIATION DES VINS DE BANDOL	CADE Didier
GRT GAZ	GIORDANETTO Florent
<b>Les bureaux d'études en charge du PLU</b>	
CABINET LUYTON	FLORY Hélène
AGENCE MTD	POUTRAIN Pauline
AKENE PAYSAGE	CORBIER CORINNE
TERRES ET TERRITOIRES	ROLLET Philippe
CEREG TERRITOIRES	GONDELON Julien

A noter que le représentant de GRT Gaz, à la lecture du document remis au début de la réunion, s'est rendu compte que la canalisation de gaz n'était pas impactée. Il a donc décidé de ne pas participer à la réunion de terrain.

**ABSENTS EXCUSES :**

- EDF
- ESCOTA
- SITTOMAT
- CAUE
- COMMUNE DE ST CYR / MER
- SOCIETE DU CANAL DE PROVENCE
- VILLE DE LA CIOTAT

La liste des personnes conviées figure en annexe

**OBJET DE LA REUNION :  
VISITE SUR SITE DES ZONES A OUVRIR A L'URBANISATION**

En début de visite, un dossier est remis à chaque participant et joint au présent compte-rendu comprenant une carte récapitulative des zones à ouvrir à l'urbanisation. Pour chaque site, est joint un extrait de photo aérienne au 1 / 3 000°. Pour les sites de St Jean et du Toc, une fiche des impacts sur l'agriculture est aussi fournie dans le dossier.

Seuls les sites 1 et 2 ont pu faire l'objet d'une visite

Site 1 : le Toc

Site 2 : St Jean

Résumé de la présentation succincte des sites faite sur le terrain par les bureaux d'études et la commune (pour les impacts agricoles, se référer aux fiches jointes au dossier).

- Site du TOC

Une zone NA au TOC est déjà inscrite au POS mais sa localisation est quelque peu différente (zone NA située plus à l'ouest).

Le premier plateau au nord et à l'Ouest a été soustrait du projet de zone AU en vue de limiter l'impact paysager notamment.

Ce site est destiné à une zone d'activités et de services, pouvant recevoir un hôtel, une résidence pour personnes âgées, des activités tertiaires, éventuellement quelques activités artisanales...

Dans tous les cas, compte tenu de la qualité du site, il devra s'agir d'une zone d'activités à haute valeur architecturale et paysagère.

Cette zone n'est pas irriguée.

Une rencontre est prévue avec l'agriculteur exploitant (qui n'est pas le propriétaire).

- Site de St Jean

Le site présente des terrains en friches avec 1 parcelle de subsistance conservée par le propriétaire (à la retraite, pas de fermage). Présence d'une habitation.

Suite aux deux visites, les participants se rendent à la salle Fontanarosa pour en débattre. L'avis des personnes publiques associées sur les sites du Toc et de St Jean notamment est consigné ci-après.

#### **DDTM (départ à 11h40)**

- Reconnaît que la commune de La Cadière d'Azur dispose d'un territoire magnifique qui est soumis à l'obligation de production de logements sociaux.
- Demande que les besoins en termes d'activités soient définis plus précisément pour la zone du TOC.
- Souligne que la zone du TOC est sensible en raison de la présence d'activités agricoles, l'aménagement des accès doit aussi être pris en compte.
- Demande que le système de compensation lié aux pertes de terrains en zones agricoles soit étudié (il doit s'agir de véritables compensations, les terrains proposés doivent présenter les mêmes conditions agronomiques).
- Demande que les autres possibilités d'urbanisation soient étudiées.
- Précise que la présence de friches ne doit pas être un critère déterminant pour la localisation des zones à ouvrir à l'urbanisation. Ces secteurs présentent tout autant un potentiel agricole.

#### **SCOT (départ à 11h40)**

- Estime que la problématique de consommation des espaces agricoles en vue de réaliser des logements sociaux doit être envisagée à l'échelle de la Communauté de Communes Sud Sainte Baume et du SCOT (à voir avec le Président de la Commission thématique générale du SCOT – volet agricole, Monsieur SIMON, Maire de la Crau).
- Précise que l'élaboration du PLU de La Cadière et la révision du SCOT devront être menées de concert pour éviter les incompatibilités.

#### **CONSEIL GENERAL**

- Précise que l'ouverture à l'urbanisation va nécessiter des équipements (voirie, équipements scolaires notamment), des services (transports scolaires). En ce qui concerne le collège du Plan du Castellet, il est pour le moment en sous-effectif ...

#### **CHAMBRE DEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE**

- Précise qu'elle sera particulièrement attentive aux projets d'ouverture à l'urbanisation qui devront être justifiés (en termes de besoins).

- Demande que des compensations soient mises en place.
- Indique que pour les autres sites (non visités), les observations sont les suivantes :  
St Marc : présence d'une parcelle agricole (à voir)  
Le Défends : sans impact  
Les Trouis : sans impact  
La Noblesse : il s'agit d'une régularisation d'une zone d'activités existante.
- Demande qu'une réunion avec les exploitants agricoles soit organisée.
- Précise qu'un règlement type de la zone agricole est en cours de rédaction (il sera transmis).
- Précise qu'un ajout doit être apporté au compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées du 3/07/2014. La Chambre d'Agriculture fait part de son inquiétude quant à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de St Jean et du Toc en raison du risque d'enclavement d'unités foncières agricoles au sud d'une part et de l'accentuation des pressions foncières, d'autre part.

#### **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU VAR**

- Remercie la commune d'avoir organisé une visite de terrain, ce qui est rarement fait pour les PLU.
- Indique que pour la zone du TOC, la CCIV est favorable sur le principe d'autant plus que l'échangeur autoroutier est gratuit.
- Précise que la CCIV peut apporter sa contribution sur la définition des besoins (en matière d'hôtellerie par exemple) et sur la définition des activités compatibles.

#### **AUDAT**

- Précise que l'agence a travaillé sur l'étude du quartier de St Marc qui est déjà partiellement urbanisé. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain.

#### **CHAMBRE DES METIERS**

- Estime que les besoins en matière d'activités doivent être étudiés (pour la zone du TOC).
- Précise que le village de La Cadière d'Azur est valorisant pour des métiers d'art.
- Indique que La Chambre des Métiers peut apporter son expérience.

#### **INAO**

- Fait part de son inquiétude quant à la disparition de terroirs classés.
- Demande que des compensations soient étudiées.
- Demande si des secteurs d'urbanisation présentant moins d'impacts sur les appellations ne peuvent pas être envisagés.

#### **ASSOCIATION DES VINS DE BANDOL**

- Précise que les obligations en matière de logements sociaux (environ 500 logements sociaux) compromettent le monde rural (il s'agit de pertes irréversibles pour l'agriculture).
- Demande s'il ne vaut mieux pas payer les pénalités plutôt que de construire tant de logements qui nécessitent aussi des équipements pour satisfaire les besoins des nouveaux habitants.
- Demande si une protection supérieure ne permet pas d'échapper à l'obligation de réalisation des logements sociaux.
- Est favorable à la mise en place d'une réflexion sur la problématique des logements sociaux à l'échelle intercommunale (3000 logements sociaux doivent être construits sur le territoire de la Communauté de Communes SUD SAINTE BAUME !).

- Pour le secteur de St Jean, indique qu'il s'agit de 4 hectares intéressants au niveau agricole qui constituent une entité fonctionnelle. L'urbanisation de ce secteur représente une perte à jamais pour l'appellation.

## LA COMMUNE

Monsieur le Maire

- Rappelle que l'agriculture a été largement préservée sur la commune de La Cadière (ce qui n'est pas le cas pour toutes les communes de l'appellation Bandol) et demande que la profession agricole adopte la même attitude et la même position pour toutes les communes de l'appellation Bandol.
- Indique, en matière de compensations, qu'il est prévu environ 150 hectares de classement en zones agricoles au nord de la commune (actuelles zones NB, ND, espaces boisés classés). Il s'agit de demandes émanant d'agriculteurs pour des secteurs présentant un potentiel pour la mise en cultures.
- En matière de logements sociaux, indique que la commune aura les plus grandes difficultés à répondre aux objectifs de la loi compte tenu de leur ampleur et de la spécificité du territoire.

Indéniablement, la réalisation de logements sociaux va malheureusement s'accompagner d'une atteinte au terroir agricole.

La dimension paysagère doit aussi être prise en compte : pour le programme de construction de logements sociaux dans le village qui va débuter en 2015, la volonté de la commune a été guidée par la préservation de l'entrée du village (aussi seulement 23 logements sociaux vont être construits contre 50 qui auraient pu l'être en utilisant le maximum constructible).

En ce qui concerne les pénalités, Monsieur le Maire précise qu'en cas de non réalisation de logements sociaux, elles seront multipliées par 5 et asphyxieront les budgets communaux (500 000 à 600 000 € / an dans un premier temps puis en constante augmentation en cas de carence avérée). Les communes ne pourront pas payer les pénalités sauf à augmenter de manière très significative la fiscalité.

Par ailleurs, Monsieur le Maire explique que rien, à ce jour, ne peut exonérer la commune de La Cadière de l'obligation de réaliser des logements sociaux. L'idée d'une protection supérieure n'exonérerait pas la commune de ces obligations.

Monsieur le Maire indique aussi que la construction de logements sociaux fait peur à bon nombre d'administrés. En réalité, les opérations réalisées à ce jour sur la commune ont bien démontré le contraire. Aucune difficulté particulière n'est à signaler. Monsieur le Maire déplore ces d'idées reçues sur le logement social.

- Précise que la volonté de la commune n'est pas de porter atteinte à l'activité agricole qui est très présente et dynamique.
- Fait part de son extrême inquiétude face à de telles contraintes : réaliser des logements sociaux, préserver l'agriculture, le paysage...
- Indique que pour la zone du TOC, un établissement d'accueil pour personnes âgées (de type résidence seniors) peut aussi être envisagé.

- Rappelle que les zones à ouvrir à l'urbanisation doivent être situées à proximité du village et des équipements existants (notamment assainissement collectif).

### **LES BUREAUX D'ETUDES CEREG ASSAINISSEMENT**

- Précise que la station d'épuration intercommunale est capable d'accepter de nouveaux rejets (pas de problème de capacité).
- Pour le secteur de St Marc : un renforcement du réseau doit être effectué (le renforcement est en cours par le SIVU assainissement).
- Pour le secteur de St Jean : le réseau est présent. Un poste de relevage est à prévoir.
- Pour le TOC : la nature des rejets doit être identifiée (notamment les rejets spécifiques liés à l'artisanat qui pourraient altérer le fonctionnement de la station d'épuration). Des conventions de rejet doivent alors être signées.

### **CABINET LUYTON**

- Indique que le site 7 de la Barbarie correspond à l'ancienne résidence de vacances du Ministère de l'Équipement (MGET). Ce site présente l'avantage d'être facilement connecté sur St Cyr/Mer et de bénéficier de l'assainissement collectif (réseau de la commune de ST Cyr géré par la Société des Eaux de Marseille). Une opération de logements avec logements sociaux pourrait être envisagée (à voir la capacité du collecteur de la SEM).
- Sur les actuelles zones NB qui concernent environ 4000 logements, les dispositions de la future loi d'avenir sur l'agriculture devraient permettre une extension mesurée en zones naturelles (retour en arrière suite à la loi ALUR qui est venue interdire toute extension en zones naturelles et agricoles).

### **MTDA – ENVIRONNEMENT**

- Précise l'existence de réservoirs de biodiversité dont un important au nord. La continuité des déplacements de la faune doit être assurée notamment au niveau des ripisylves. Lorsque les corridors sont situés en zone agricole, il conviendra de prévoir, par exemple, des clôtures perméables pour faciliter le déplacement de la faune.
- Précise que pour les secteurs de St Jean et du Toc aucun corridor n'est à préserver. Des haies seront à préserver.

### **AKENE PAYSAGE**

- Précise que le secteur du TOC présente de gros enjeux paysagers. Pour le site de St Jean, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à réaliser devra préserver les cônes de vue (vers les villages perchés de La Cadière et du Castellet). La hauteur et l'implantation des bâtiments devront être particulièrement travaillées. Un recul par rapport à la fontaine St Jean, Monument Historique Inscrit, devra être observé et étudié avec l'Architecte des Bâtiments de France.

### **TERRES ET TERRITOIRES AGRICULTURE**

- Précise que le potentiel agricole présenté dans le projet de PLU sera beaucoup plus important (environ 150 hectares de zones compensées situées en appellation Bandol)

A 12 heures 10,  
Monsieur le Maire remercie les participants et précise que des ateliers de travail thématiques et / ou des visites de terrain pourront être organisés par la suite.

A La Cadière d'Azur, le 7 octobre 2014  
Le Maire  
René JOURDAN

