



# PLU DE LA CADIÈRE D'AZUR

## REUNION AVEC LES REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS DE QUARTIERS

### N°1

(prescription du 27/06/2013)

**Mardi 9 DECEMBRE 2014 A 16h00**  
**Salle Fontanarosa**

### **PRESENTATION DE L'AVANCEE DES ETUDES ET** **ECHANGES SUR LE DOSSIER**

**ETAIENT PRESENTS : 21**

ELUS	
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	MARTINEZ Sébastien - Adjoint
ASSOCIATIONS DE QUARTIERS	
ASSOCIATION OUEST CADIÈRE	LAVIALLE PATRICK – VICE PRESIDENT
ASSOCIATION OUEST CADIÈRE	RADIGUER ANNE – SECRETAIRE
ASSOCIATION OUEST CADIÈRE	TRAXEL JEAN-CLAUDE – MEMBRE DU BUREAU
CIQ NORD CADIÈRE	AMATO PATRICK – PRESIDENT
CIQ NORD CADIÈRE	MOLESTI MICHELLE – TRESORIERE
APAEL	CANACOS HENRY – PRESIDENT
APAEL	BURNAND GILBERT
APAEL	BONIN CHRISTIAN
CIQ DEFENDS	GROS JACQUES – PRESIDENT
CIQ DEFENDS	THYES HENRI – ADHERENT
CIQ DEFENDS	CARRE JEAN – MEMBRE DU CONSEIL ADMINISTRATION

AIQEN	REYNAUD ALAIN – VICE-PRESIDENT
AIQEN	LE ROY ANNE – TRESORIERE
AIQEN	DUBOIS MAX – SECRETAIRE ADJOINT
AIQEN	BLANC JEAN FRANCOIS
<b>BUREAU ETUDES EN CHARGE PLU PLU</b>	
CABINET LUYTON	LUYTON CHRISTIAN – URBANISTE
MAIRIE CADIERE – SERVICE URBANISME	LEAUTIER ROUX CATHERINE

**ABSENTS:**

ASSOCIATION DE LA MURAILLE LONGUE  
(MME RACINE ET MR SARRON)

Monsieur Le Maire remercie tout d'abord les membres présents et rappelle qu'une première prescription du PLU avait été initiée en mars 2003.

Puis, l'élaboration du PPRIF par les services de l'Etat a ralenti, pendant 10 ans, les études sur le PLU compte tenu de l'impact du plan de prévention sur le territoire communal.

Monsieur le Maire précise que le PPRIF a été approuvé par arrêté préfectoral le 14/04/2014 ; il est donc opposable depuis.

Monsieur le Maire présente le cabinet LUYTON qui est en charge de l'élaboration du PLU. Christian LUYTON va exposer, à l'aide d'un diaporama, l'avancée des études et des réflexions, sachant qu'il ne s'agit que d'un projet soumis à discussions et à études à venir.

**Les évolutions législatives :**

**Christian LUYTON** précise que le contexte juridique s'est extrêmement complexifié ces dernières années.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a interdit toute construction et extension en zone naturelles, a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) les surfaces minimales pour les PLU (à noter qu'en POS, le COS et les surfaces minimales sont maintenus, ce qui est le cas de la commune de La Cadière d'Azur). Il ne reste désormais aux communes dotées d'un PLU que trois règles pour réguler la densité : la hauteur, l'emprise au sol et les prospects (recul par rapport aux voies et limites séparatives).

Un assouplissement a été introduit ultérieurement par la loi du 13 octobre 2014 d'avenir sur l'agriculture, l'alimentation et la forêt ; les extensions sont redevenues désormais possibles en zone N !

Les contraintes juridiques pesant sur les PLU se sont fortement alourdies : prise en compte de la loi Grenelle II par exemple.

En matière d'assainissement, les services de l'Etat demandent que les zones urbaines (zones U) soient obligatoirement raccordées à l'assainissement collectif. Cette tendance a déjà été amorcée depuis au moins 5 ans dans les Bouches-du-Rhône où l'Agence Régionale de la Santé (ARS) exige que les zones urbaines soient équipées par le tout à l'égout.

Pour l'avenir, il faut signaler en préparation la loi sur la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (appelée « loi Macron ») qui devrait aussi modifier les PLU !

Le diaporama ci-joint est présenté et fait l'objet de discussions, questionnements et demandes de précisions.

**Suite à la demande de Monsieur GROS, Monsieur le Maire précise qu'un CD rom sera transmis au Président des associations où figurera ledit diaporama.**

A noter que Monsieur le Maire s'engage à mettre sous 48 heures ce diaporama en ligne sur le site internet de la commune ([www.lacadieredazur.fr](http://www.lacadieredazur.fr)).

**Christian LUYTON** précise que toutes les communes ont deux ans pour réviser ou élaborer leur PLU afin que leur document d'urbanisme soit compatible avec les dispositions de la loi Grenelle II (il s'agit de la « Grenellisation des PLU »).

La commune de La Cadière fait intervenir, à ce titre, 6 bureaux d'études spécialisés en environnement, faune, flore, paysage, agriculture, assainissement pluvial et eaux usées.

### **Les logements sociaux :**

**Monsieur GROS** lance le débat sur la problématique des logements sociaux sur la commune de La Cadière d'Azur :

- Il prétend que la commune de La Cadière d'Azur n'est pas un mauvais élève en matière de production de logements sociaux !
- Selon lui, la commune ne parviendra jamais à atteindre l'objectif de production.
- Il indique que les pénalités ne sont pas obligatoirement appliquées (le Préfet disposant de critères).
- Il précise que les pénalités ne peuvent dépasser 5% du budget de fonctionnement des communes ce qui représente au maximum 300 000 € et non 500 000 €.
- Il ajoute que la construction de tous les logements sociaux demandés va générer des coûts impressionnants en matière de réseaux, d'équipements, de foncier. Il faudrait étudier s'il n'est pas plus rentable de payer les pénalités d'autant plus que les logements sociaux sont exonérés de taxe d'aménagement. Au final, ce sont les contribuables qui vont payer !
- Il estime que Madame la Députée doit être saisie de ce dossier.

**Christian LUYTON :**

- précise qu'il a participé dernièrement à la commission en Préfecture qui auditionne les Maires des communes en carence. Certes, les Maires exposent leurs problématiques mais les services préfectoraux doivent appliquer les textes qui prévoient un quota de 25% de logements sociaux. Il s'agit d'une obligation qui s'impose aux communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).
- indique que depuis la Loi SRU de 2000, le législateur a accru les exigences en matière de densité. Il n'est plus concevable de construire au niveau des écarts. En matière de production de logements sociaux, les contraintes ont été accentuées par les gouvernements successifs. Pour rattraper le retard, l'Etat impose au niveau de nouvelles opérations de constructions, la réalisation de 30% à 50% de logements sociaux.

Lorsque **Monsieur GROS** fait état de la non application systématique par le Préfet des pénalités, **Monsieur le Maire** réfute cette affirmation et précise que :

- La production des logements sociaux constitue une problématique majeure dans l'élaboration du PLU.
- Relativement peu de communes en France sont concernées par l'obligation de produire des logements sociaux. Par exemple, les communes de Signes et d'Evenos qui comptent moins de 3500 habitants ne sont pas concernées. Ce dossier ne mobilise donc pas vraiment les parlementaires.
- La commune est confrontée à la rareté du foncier, à son prix très élevé et à la présence d'une zone agricole dynamique située au pied du village. L'objectif assigné par l'Etat est désormais de 25% de logements sociaux (le nombre de logements sociaux doit représenter 25% des résidences principales). Si cet objectif n'est pas atteint par les communes, un système de pénalités est mis en place, pénalités qui peuvent être, à termes, multipliées par 5 et qui risquent de grever très fortement le budget des communes dont les recettes sont en forte diminution (suite à la baisse des dotations de l'Etat notamment). Indéniablement, la hausse des pénalités se traduira par une augmentation de la fiscalité locale.
- En ce qui concerne le plafonnement des pénalités indexées aux dépenses réelles de fonctionnement, il faut signaler que ces dernières sont en constante augmentation (la réforme des rythmes scolaires par exemple constitue une charge de fonctionnement récente et d'envergure pour le budget de la commune).
- En ce qui concerne les modalités de financement du logement social, la commune met à disposition gratuitement du foncier afin qu'un opérateur social puisse construire. Une subvention d'équilibre d'un montant de 130 000 € a été demandée pour la dernière opération. La commune a souhaité que seulement 23 logements sociaux soient réalisés au lieu des 50 maximum qui pouvaient être construits en application des règles d'urbanisme. Toutefois, la préservation de la qualité paysagère de l'entrée du village a guidé la municipalité dans son choix. La réalisation de logements sociaux ne doit pas défigurer le village ! Lorsque la commune investit pour acquérir du foncier, ces dépenses sont prises en compte et viennent en déduction des pénalités. Toutefois, les compteurs sont « mis à zéro » par la Préfecture tous les deux ans, même si la commune a investi plus que les pénalités auxquelles elle est soumise.
- La commune de La Cadière d'Azur qui détient 5% de logements sociaux a été déclarée par le Préfet du Var en situation de carence avérée. Le droit de préemption, auparavant détenu par le Maire, a été transféré au Préfet du Var qui pourra acquérir tout terrain faisant l'objet d'une cession afin d'y construire des logements sociaux.
- La construction de logements sociaux se heurte d'une part à la présence de la zone agricole dynamique et d'autre part à la difficulté de garantir une mixité sociale. En effet, les logements sociaux sont implantés dans le village ou à proximité où se situent les équipements et réseaux (concentration des logements sociaux autour du village qui devra aussi accueillir les équipements nécessaires pour ces nouveaux habitants). Le territoire de La Cadière se distingue, au sein de la communauté sud Sainte Baume, par sa spécificité liée à un village perché entouré de terroirs viticoles.

**Monsieur le Maire** exhorte la population et les professionnels de l'agriculture à se mobiliser et à faire part de leurs revendications auprès de l'Etat. L'obligation de réaliser un tel programme de logements sociaux (119 logements pour la période 2014-2016) est impossible pour une commune rurale comme La Cadière d'Azur. Lors de la livraison du dernier programme « Les Bastides St Marc », le quota de logements sociaux réservé par le Préfet n'a pas été utilisé. En effet, les familles relevant du dispositif DALO (Droit Au Logement Opposable) et qui correspondent à des personnes en situation de précarité devant être logées de manière prioritaire, ont refusé un logement sur le territoire de La Cadière d'Azur qui n'offre pas d'emploi ni de réseau de transport en commun développé.

**Monsieur DUBOIS** exprime le fait que les habitants ne sont pas forcément d'accord pour la construction de logements sociaux.

**Monsieur AMATO** précise qu'en matière d'accessibilité, l'Etat a été obligé de reculer par rapport aux objectifs fixés par la loi de 2005, notamment en raison de son incapacité à rendre accessibles ses propres établissements.

En matière de production de logements sociaux, certaines communes de la région parisienne, par exemple, peuvent satisfaire cet objectif, ce qui n'est pas le cas de La Cadière qui ne dispose pas d'emploi ni de transport en commun.

Il s'agirait d'une véritable catastrophe si l'objectif de construction de 500 logements sociaux supplémentaires était effectivement rempli. Les Cadiériens apprécient leur commune pour sa qualité de vie. Cet objectif va à l'encontre de la préservation du cadre de vie et de la nécessité de mixité sociale. Se pose alors le problème d'atteinte au patrimoine immobilier.

Il dénonce le fait que la commune va payer des pénalités pour que des logements sociaux soient réalisés ailleurs.

Monsieur AMATO pense qu'une mobilisation doit être organisée au niveau intercommunal. Il ne faut pas être isolé. Les communes de Sud Sainte Baume sont soumises aux mêmes contraintes.

### **La protection des enjeux environnementaux et écologiques :**

**Christian LUYTON** précise que le PLU devra aussi prendre en compte les enjeux environnementaux comme la protection des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité définis par l'Etat dans le cadre du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

Le PLU devra à la fois assurer la pérennité de la zone agricole et dégager des emprises pour la construction de logements sociaux. Compte tenu de la configuration de la commune (piton rocheux entouré de zones agricoles), les difficultés sont énormes. Ces deux objectifs sont antinomiques.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit le classement en zones agricoles d'importantes superficies (environ 150 hectares) essentiellement au nord où de nombreux agriculteurs ont sollicité des modifications de zonage afin de mettre en cultures des terrains pour des plantations de vignes ou d'oliviers par exemple. Ces demandes, par leur ampleur, sont exceptionnelles et situées très majoritairement en Appellation d'Origine Protégée Bandol.

Il s'agit de reconquêtes agricoles. Auparavant, ces secteurs étaient cultivés (cultures sèches en restanques) ; d'anciennes photographies l'attestent. Puis, suite à la déprise agricole, la forêt a envahi ces espaces.

Il est précisé que chaque demande fait l'objet d'une étude approfondie notamment au niveau de l'insertion paysagère du projet et de son impact écologique.

**Christian LUYTON** précise que toute atteinte à la zone agricole fera l'objet d'un passage en commission anciennement appelée CDCEA (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricole) désormais appelée CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers). Tout m<sup>2</sup> impacté doit être justifié et compensé. L'Etat exige qu'une perte de zone agricole soit compensée par une mise en culture de terrains présentant les mêmes qualités agronomiques, ce qui n'est pas toujours évident !

**Monsieur AMATO** précise que la mise en place de zones agricoles au nord est particulièrement intéressante. Ces secteurs joueront un rôle pare-feu. Cette démarche n'a jamais été prise en compte par l'Etat lors de l'élaboration du PPRIF. Le PLU viendra ainsi combler une carence du PPRIF !

### Les projets de zones à ouvrir à l'urbanisation :

**Christian LUYTON** présente les projets envisagés d'ouverture à l'urbanisation ou de densification :

- site de la Barbarie actuellement occupé par un centre de vacances (anciennement maison de vacances du Ministère de l'Équipement). Il est situé à l'Ouest de la commune et est en liaison directe avec la commune de St Cyr/Mer. Le raccordement au réseau d'assainissement de St Cyr sur Mer est à l'étude.

Alors que **Monsieur GROS** prétend que la station d'épuration est située sur la commune de St Cyr sur Mer, Monsieur le Maire précise que les eaux usées de la Cadière sont acheminées vers la station intercommunale située au Plan du Castellet (et non à St Cyr sur Mer) qui recueille les effluents des communes du Castellet, de La Cadière et du Beausset.

- Densification de l'actuelle zone NB de St Marc située à proximité du village et dont le raccordement aux réseaux peut être envisagé (il s'agit de combler des espaces encore disponibles).
- La zone d'activités du TOC qui est d'ailleurs déjà inscrite en partie au POS en vigueur (mais dont la réalisation s'est heurtée à l'opposition de la profession agricole il y a une vingtaine d'années). La commune rencontre aujourd'hui à la même opposition.
- La zone de St Jean en connexion directe avec le village située en zone agricole mais dont l'exploitation est largement arrêtée suite à la cession d'activité du principal propriétaire-exploitant. Ici aussi, la profession agricole émet de très importantes réserves sur ce secteur qui présente un potentiel agricole.
- La zone NB des Troues en connexion directe avec le village.
- La zone du Défends soustraite de la forêt communale afin d'y réaliser une opération exclusive de logements sociaux.
- La zone des Vannières (issue de la zone NA du POS) qui serait destinée à recevoir une opération tournée vers le tourisme.
- La zone de la Noblesse à la sortie du Plan du Castellet (il s'agit déjà d'une zone d'activités).

**Monsieur GROS** demande si des logements avec accession à la propriété sont prévus.

**Christian LUYTON** précise, qu'afin de garantir une mixité sociale, des logements en accession devront aussi être construits.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Toulon prévoit à titre d'exemple :

- 1/3 de logements sociaux,
- 1/3 de logements à accession maîtrisée,
- 1/3 de logements libres.

Il mentionne que les logements à prix maîtrisé ne rentrent pas dans le décompte des logements sociaux.

En ce qui concerne le village, **Christian LUYTON** précise que l'élaboration du PLU s'accompagne notamment d'une réflexion sur les potentialités en matière de stationnement par exemple (une étude est en cours en collaboration avec le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement du Var). Une étude de densification devra aussi être réalisée.

## Le devenir des zones NB :

Autre enjeu majeur du PLU abordé par **Christian LUYTON**, le devenir des zones NB du POS. Situées dans des zones non desservies par l'assainissement collectif, alors qu'elles accueillent environ 4000 habitants et 2000 logements, il semble paradoxal de les classer en zone N (naturelle) comme stipulé dans le porter à connaissance de l'Etat de février 2012 !

A **Monsieur REYNAUD** qui demande si le tout à l'égout est obligatoire pour construire et si les actuelles zones NB peuvent être raccordées à l'assainissement, **Monsieur le Maire répond** que les linéaires de réseaux à créer seraient alors considérables pour raccorder toutes ces zones. De plus, la station d'épuration, qui recevrait alors les effluents des zones actuellement en assainissement individuel, serait saturée.

**Monsieur REYNAUD** précise que désormais des procédés techniques permettent une épuration performante sur de faibles superficies de terrain. Il demande ce qu'il adviendra du SPANC.

**Monsieur Le Maire** indique que le SPANC continuera à vérifier le fonctionnement des systèmes d'assainissement individuel tous les 5 ans et lors des ventes.

**Monsieur AMATO** demande quel est le fondement juridique sur lequel se base l'Etat pour exiger le raccordement des zones U à l'assainissement collectif. Le Porter A Connaissance de l'Etat de 2012, qui en ligne sur le site de la commune, n'engage, selon lui, que le Préfet. Il précise qu'il s'agit d'orientations que l'Etat veut imposer aux communes, sans base légale. Il indique qu'il a fait des recherches et n'a rien trouvé comme références juridiques, réponses ministérielles...

**Monsieur AMATO** profite pour remercier Monsieur le Maire et son équipe qui a largement fait passer l'information auprès des administrés et qui a expliqué les possibilités qu'offre encore le POS en matière de constructibilité alors qu'à l'avenir la constructibilité sera très réduite voire nulle avec le PLU. Il estime qu'il est préférable que le PLU soit approuvé le plus tard possible afin de permettre encore, en zone NB, la réalisation de certaines constructions.

**Monsieur AMATO** insiste sur le fait que le patrimoine des Cadiérens ne doit pas être dévalorisé ; les droits à construire doivent être préservés. Après 7 ans de lutte avec le PPRIF, Il serait fortement dommageable que le PLU vienne bloquer l'urbanisation !

Les zones NB ne sont en aucun cas naturelles, l'urbanisation est quasiment continue. Des justifications et des références juridiques devront être apportées.

**Christian LUYTON** invoque l'article R 123-5 du code de l'urbanisme qui définit les zones U et la notion d'équipements.

Il précise que la Société Française des Urbanistes (SFU) a saisi officiellement l'Etat sur le devenir des zones NB. Aucune réponse n'a été apportée à ce jour.

Une zone « Un » par exemple serait plus appropriée, selon lui.

**Monsieur AMATO** fait ensuite lecture d'un courrier électronique rédigé par la commune de Fréjus à un président d'association de l'Estérel sur la notion de reconstruction d'un bâtiment en zone à risque incendie (il est évoqué l'impossibilité de reconstruire).

**Monsieur BURNAND** demande des précisions sur la constructibilité future des zones NB, comme au quartier des Luquettes.

**Christian LUYTON** lui précise, qu'en l'état actuel du projet de PLU, le quartier des Luquettes comme la plupart des zones NB, sera classé dans une zone où seules les extensions seront autorisées (extensions mesurées). De nouvelles habitations ne seront plus autorisées, alors qu'actuellement avec le POS, des permis de construire pour de nouvelles maisons individuelles peuvent encore être délivrés.

Vraisemblablement, la densité sera réglementée par un coefficient d'emprise au sol.

**Monsieur REYNAUD** insiste sur le fait que ce point (obligation de raccordement à l'assainissement collectif) risque d'être un motif sérieux de contentieux à l'avenir.

**Monsieur le Maire** est conscient que les PLU font l'objet de nombreux recours tout comme les autorisations d'urbanisme. Des permis de construire pour la construction de logements sociaux sont aussi attaqués par exemple. Le PLU de St Cyr a été annulé 10 ans après !

**Christian LUYTON** précise, par ailleurs, que si le PLU de La Cadière n'est pas approuvé en mars 2017, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquera. Ce dernier est beaucoup plus contraignant et restreint la constructibilité au village et ses abords immédiats. L'instruction des autorisations d'urbanisme relèvera alors du Préfet.

En ce qui concerne le PPRIF sur lequel **Monsieur le Maire** est interpellé par **Monsieur DUBOIS**, il précise qu'il fait l'objet de recours devant le Tribunal Administratif dont un déposé par la commune de La Cadière d'Azur. Si ce dernier venait à être annulé, le PLU devra être compatible avec un éventuel futur PPRIF qui pourrait être plus contraignant...

**Madame FEVRIER** appelle les Cadiériens et notamment pour les habitants des zones NB, à fréquenter le village et ses commerces d'autant plus que tous les parkings sont gratuits.

**Monsieur REYNAUD** informe que depuis le début du mois de décembre 2014, il assure en tant que médiateur nommé par le Tribunal Administratif des permanences en mairie du Beausset (1<sup>er</sup> mercredi du mois de 9h à 12 heures et de 14 heures à 17 heures). Les rendez-vous sont à prendre en mairie du Beausset (pour régler des litiges entre citoyens ou entre citoyens et administrations avant une éventuelle procédure contentieuse).

Le débat est clos à 18 heures 05. Monsieur le Maire lève la séance, remercie les participants et précise que le diaporama projeté sera mis en ligne sous 48 heures, sur le site internet de la commune.

A La Cadière d'Azur, le 9 décembre 2014

Le Maire

René JOURDAN

