



# PLU DE LA CADIÈRE D'AZUR

## REUNION PUBLIQUE N°1

(prescription du 27/06/2013)

**Vendredi 26 FEVRIER 2016 A 17h30**  
**Espace Culturel**

### **PRESENTATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE PLU**

### **COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE**

#### **Participants :**

Décompte à 17 h 30 : 158 personnes

Décompte à 18 h00 : 191 personnes

Décompte à 18h30 : 195 personnes

Décompte à 19h00 : 143 personnes

#### **En tribune :**

- Mr René JOURDAN, Maire
- Mr Daniel ARLON, adjoint à l'urbanisme
- Mr Christian LUYTON - Urbaniste
- Mme Hélène FLORY, Urbaniste - cabinet LUYTON
- Monsieur Philippe ROLLET – Cabinet Terres et Territoires (Bureau d'études spécialisé en agriculture)
- Mme Pauline POUTRAIN – cabinet MTDA (bureau d'étude spécialisé en environnement)
- Mme Corine CORBIER – cabinet AKENE (paysagiste)
- Mr Julien GONDELLON – cabinet CEREG (bureau d'études spécialisé en eaux pluviales, eaux usées)
- Mme Catherine LEAUTIER-ROUX, service urbanisme de la mairie de LA CADIÈRE D'AZUR

Ouverture de la séance par Mr le MAIRE qui remercie les participants.

Monsieur le Maire rappelle que cette réunion s'inscrit dans la concertation mise en place autour du projet d'élaboration du PLU.

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, articles réguliers sur le bulletin municipal de la commune....

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.

Il présente le cabinet LUYTON en charge de l'élaboration du PLU en collaboration avec différents bureaux d'études spécialisés qui interviendront successivement.

Monsieur le Maire explique que le PLU doit être approuvé en mars 2017 au plus tard. Passé ce délai, la commune ne dispose plus de document d'urbanisme et le Règlement National d'Urbanisme est alors appliqué.

Il fait état de deux précédentes réunions qui ont été organisées récemment :

- Le 26 novembre 2015 avec les Personnes Publiques Associées
- Le 26 janvier 2016 avec le conseil municipal dans le cadre d'une réunion de travail
- Le 16 février 2016 avec les représentants des associations de quartier.

Monsieur le Maire explique qu'une exposition publique est ouverte depuis le jeudi 25 février 2016 jusqu'au mercredi 2 mars 2016 (hors week-end) de 8 heures à 17h15 en mairie annexe présentant le diagnostic territorial réalisé ainsi que les grandes orientations du projet de PLU. Ces panneaux sont aussi consultables sur le site internet de la commune.

Par ailleurs, une urne et un registre sont mis à disposition du public dans la salle d'exposition.

Panneaux, registre et urne ont été déplacés le temps de la réunion publique et se situent à l'entrée de l'Espace Culturel.

**Monsieur LUYTON** met l'accent sur la montée en puissance des contraintes législatives en matière d'urbanisme depuis les 15 dernières années, suite à la publication de lois successives et rapprochées.

A titre d'exemple, il cite la problématique des constructions en zones naturelles (N) et Agricoles (A). La loi ALUR de 2014 prévoyait une interdiction de toute construction et extension dans ces zones.

Par la suite, la loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014 a rétabli la possibilité d'autoriser des extensions dans les zones N et A.

Par la suite, l'ordonnance du 23 septembre 2015 est venue recodifier la partie législative du code de l'urbanisme. Enfin, le décret du 28 décembre 2015 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016 réécrit de nombreuses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme et refond totalement la structure des règlements des PLU.

Il rappelle que la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000) avait consacré la disparition des zones NB.

Par ailleurs, Monsieur LUYTON explique que dans les actuelles zones NB, l'Etat dans son porter à connaissance de 2012, avait clairement indiqué que ces dernières devaient être

classées en zone naturelles en raison de l'absence de réseaux d'assainissement collectif. Ce point a fait l'objet de nombreux débats entre la commune et les services de l'Etat qui ont finalement accepté que les parties urbanisées des actuelles zones NB puissent être classées en zone UM (zones d'urbanisation maîtrisée) où seules des extensions des constructions existantes et légalement autorisées peuvent être autorisées sous certaines conditions. Il met en avant une avancée notable sur ce point.

**Mme FLORY** présente le diaporama projeté en séance qui se compose de plusieurs parties :

- Présentation du diagnostic
- Présentation des enjeux
- Présentations des principales orientations stratégiques
- Présentation du projet de pré-zonage

**Le planning prévisionnel établi sur ce dossier est le suivant :**

Il s'agit d'un planning extrêmement serré ponctué de très nombreuses étapes particulièrement importantes comme le passage devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

1erTRIM. 2016	CONCERTATION PUBLIQUE/EXPOSITION ENJEUX/ORIENTATIONS DU FUTUR PLU
MARS/AVRIL 2016	PRESENTATION PREALABLE EN CDPENAF
MARS/AVRIL 2016	REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AVANT ARRET PLU
MAI 2016 (2mois)	DEBAT DU CONSEIL MUNICIPAL SUR OBJECTIFS DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
JUIN/JUILLET 2016	DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL POUR ARRET DU PLU
JUILLET 2016	PRESENTATION EN CDPENAF
AOUT/SEPT/OCTOBRE 2016	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT
NOVEMBRE/DECEMBRE 2016	ENQUETE PUBLIQUE SUR PLU
FEVRIER/MARS 2017	APPROBATION DU PLU

## **I - Les principaux points du diagnostic :**

### **Des atouts :**

- une commune résidentielle à caractère rural ;
- une population en 2016 de 5 572 habitants ;
- une situation privilégiée entre le littoral et l'arrière pays, entre deux agglomérations ;
- Une économie principalement agricole fortement marquée par la viticulture ;
- Une activité touristique importante ;
- Un paysage exceptionnel ;

### **Des faiblesses :**

- Une forte pression foncière ;
- Un vieillissement de la population ;
- Un manque de logements sociaux et de logements intermédiaires pour jeunes actifs ;
- Des transports en commun encore peu développés ;
- Un déficit d'emploi ;
- Un assainissement collectif situé autour du village ;
- Des contraintes importantes (risques, topographie, préservation de l'activité agricole) rendant difficile toute possibilité d'évolution.

### **Diagnostic agricole – Intervention de Philippe ROLLET – Terres et Territoires**

- Une commune très agricole malgré une forte pression foncière : 1170 ha en 2012 soit 31% du territoire communal (la commune la plus agricole de l'agglomération toulonnaise)
- Une régression des terres agricoles modérée partiellement compensée par des reconquêtes agricoles
- Une viticulture très dynamique (AOP Bandol, Côtes de Provence, Vins de Pays)
- D'autres cultures : maraîchages, céréales, arboriculture, horticulture ..
- Des terroirs fertiles
- Un potentiel irrigable important grâce au réseau du Canal de Provence
- 1000 emplois générés soit environ 300 Equivalents Temps Pleins pour l'activité agricole, une entreprise horticole générant 80 / 90 emplois.
- Les contraintes : de fortes pressions foncières, l'activité agricole est perçue souvent comme des nuisances pour les riverains.

### **Diagnostic environnemental – Intervention de Pauline POUTRAIN – Agence MTDA**

- Un patrimoine écologique riche avec la présence de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Quelques espèces animales ou végétales intéressantes essentiellement au nord de la commune où un réservoir de biodiversité a été identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Aucun site Natura 2000
- Un projet de Parc Naturel de la Sainte Baume comprenant le village et la partie Nord de la commune
- Une Trame Verte et Bleue a été mise en place : elle correspond aux réservoirs de biodiversité (au nord, la forêt du Défends et quelques collines boisées du Sud) et aux boisements le long des cours d'eaux (les ripisylves).

- Des risques naturels : incendie de forêt (PPRIF approuvé par arrêté préfectoral en le 14 avril 2014), risque inondation le long du Grand Vallat et risque de ruissellement vers St Côme et les Salettes
- Risques liés au transport de matières dangereuses le long de l'A 50, RD 266 et 66
- Gazoduc au nord ouest de la commune.
- Des nuisances sonores liées aux axes routiers et autoroutiers.

### **Diagnostic paysager – Intervention de Corine CORBIER – Cabinet AKENE**

- 6 unités paysagères identifiées se distinguant par des ambiances paysagères spécifiques
- Des objectifs ont été dégagés visant à préserver la qualité paysagère des espaces naturels :  
Confirmer la vocation naturelle des bois et garrigues  
Gérer le risque incendie tout en intégrant des principes paysagers  
Créer des sentiers balisés et thématiques en lien avec le patrimoine vernaculaire notamment les fours à cade  
Définir des prescriptions paysagères pour les défrichements agricoles  
Préserver les boisements en crête des collines sud, des îlots boisés qui structurent les vallons et les ripisylves.
- Préserver la qualité paysagère des espaces agricoles  
Confirmer la vocation agricole de la plaine des Paluns et du vallon de St Côme, circonscire l'urbanisation  
Protéger les paysages de restanques les plus patrimoniaux  
Améliorer l'accompagnement des défrichements agricoles en pied de versant nord  
Promouvoir la qualité architecturale du bâti agricole et l'entretien du patrimoine bâti ancien  
Renouvellement des trames arborées
- Préserver la qualité paysagère des espaces bâtis  
Préserver l'identité du village perché, de son patrimoine bâti historique  
Valoriser les entrées de ville  
Stopper le développement de l'habitat individuel diffus  
Promouvoir un urbanisme durable et développer des circulations douces

### **Présentation du projet de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales – Intervention de Julien GONDELLON – Cabinet CEREG .**

Rappel des objectifs de ce schéma :

- limiter l'imperméabilisation des sols par la limitation des emprises et l'utilisation de matériaux perméables
- Favoriser l'infiltration des eaux dans le sol
- Mettre en place des dispositifs de stockage (bassin de rétention, fossés enherbés...)

Plus l'imperméabilisation des sols est importante, plus les débits augmentent.

Les dispositions relatives à la loi sur l'eau sont rappelées. Elles s'appliquent selon la superficie du projet et du bassin versant intercepté.

Superficie du projet + superficie du bassin versant intercepté >1 ha → Dossier au titre de la loi sur l'Eau à réaliser.

Le projet de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a distingué trois types de zones :

- En vert ; les zones bénéficiant déjà d'un réseau pluvial
- Les zones en rouge à urbaniser au niveau desquelles des ouvrages de rétention des eaux doivent être prévus à l'échelle de l'opération
- Les zones blanches au niveau desquelles des ouvrages de rétention doivent être aménagés à la parcelle pour toute imperméabilisation supérieure à 100 m<sup>2</sup>. Les bassins de rétention projetés seront secs limitant ainsi la prolifération des moustiques.

### Présentation du projet de schéma directeur d'assainissement des eaux usées – Intervention de Julien GONDELLON – Cabinet CEREG .

Il présente trois objectifs :

- Réaliser un état des lieux du fonctionnement de l'assainissement collectif et non collectif
- Etudier la capacité du sol en place à assurer le traitement des eaux usées sur les zones en assainissement non collectif
- Réaliser une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Il fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la commune.

#### L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le réseau de collecte :

- 14,6 km de réseau communal
- réseau entièrement gravitaire
- 10 km de réseau intercommunale

Le traitement intercommunal des eaux usées :

- Traitement des eaux usées des communes de La Cadière d'Azur, Le Beausset et du Castellet
- Dimensionnement de 26 700 EH

Les zones futures à raccorder :

- Secteurs des Trous
- Les Defends
- Saint Marc
- Saint Jean
- La Noblesse

#### L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Données générales du service : 1 200 abonnés

Aptitude des sols à l'assainissement : suite à la réalisation de plusieurs campagnes de sondages, une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été réalisée. (aptitude bonne, moyenne, médiocre et inapte).

## Questions du public sur le diagnostic :

Monsieur Pierre BAUDIN (Le Toc) demande une précision sur la notion d'approbation du PLU. Qui approuve le Plu ?

Mme FLORY lui indique que le PLU est approuvé par délibération du conseil municipal après avoir pris en compte les éventuelles observations de l'Etat et les recommandations ou réserves du Commissaire Enquêteur.

Monsieur Dominique LORIFERNE (Le Vallon) fait état de la prolifération des moustiques au niveau du bassin de rétention des eaux pluviales d'ESCOTA.

Monsieur GONDELLON explique que les bassins de rétention préconisés dans le schéma directeur des eaux pluviales correspondent plus à des bassins d'infiltration ; les eaux sont stockées sur une faible durée. Les bassins ne doivent pas être bétonnés. Ils doivent être entretenus afin d'éviter des phénomènes de colmatation. En ce qui concerne le bassin de rétention des eaux pluviales le long de l'autoroute, il appartient à ESCOTA de le gérer.

Madame Maryse CAILLOL demande des précisions sur le redevable de la taxe perçue par le SPANC dans le cas d'un viager.

Monsieur LUYTON lui répond qu'il s'agit d'un cas particulier qui pourra faire l'objet de discussions après la réunion.

Monsieur Daniel BAGHLOYAN (Marenc) demande des précisions sur les clôtures et la prévention des risques.

Monsieur LUYTON lui répond que les clôtures doivent laisser passer les eaux pluviales.

## II - Les enjeux du futur PLU

### Les enjeux du PLU

- Maîtriser la consommation de l'espace
- Renforcer les deux secteurs économiques dominants – tourisme et activités agricoles
- Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine (oratoires, cabanons....)
- Développer une mixité urbaine
- Maintenir le cadre de vie
- Assurer la prévention des risques
  
- **AGRICULTURE**
  - Protéger les sièges et les sites d'exploitation et permettre leur développement sous conditions de bonnes pratiques
  - Accroître le potentiel de production par la création de nouvelles surfaces exploitables

- Inciter au développement de productions autres que viticoles et favoriser la diversification culturelle dans les plaines (diversification des filières – activité sylvo-pastorale)
  - Maintenir l'activité socio-économique induite par l'agriculture locale
  - Favoriser la création de jardins familiaux
- **HABITAT ET ECONOMIE**
    - Développer des zones d'habitat pour produire des logements locatifs sociaux (objectif 481 supplémentaires en 2025)
    - Développer et diversifier les équipements collectifs vecteur de centralité (seniors, aire de jeux...)
    - Aménager l'espace public – stationnement, signalétique touristique, activités commerciales
    - Améliorer l'accessibilité
    - Restructurer les zones d'habitat diffus
    - Préserver le commerce en centre-ville et à La Noblesse et diversifier les actions économiques par le développement touristique et agricole,
  - **QUALITE DU CADRE DE VIE ET DU PATRIMOINE**
    - Promouvoir l'identité et la richesse patrimoniale pour renforcer l'attractivité touristique et culturelle
    - Prévenir les risques existants (incendie, glissement, inondations, affaissements miniers) et limiter le ruissellement urbain et l'imperméabilisation des sols

## **PRESERVER**

- la trame verte et bleue et développer sa multifonctionnalité; préserver la forêt communale
- les entrées de village et le socle de La Cadière d'Azur
- le patrimoine vernaculaire – témoins de la richesse
- Favoriser les modes actifs/doux, et intégrer le développement durable

## **Les principaux points du zonage présenté :**

- **La mise en place d'une zone agricole protégée (Ap)** en raison de sa qualité paysagère est soulignée au niveau du socle du village : à l'entrée sud (le Vallon) et au niveau des terrasses nord (Costes Gallines). Aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans ces secteurs.
- **D'autres protections sont identifiées dans le zonage :**
  - protection des richesses écologiques par la mise en place de zonages spécifiques A biodiversité ou N biodiversité ;
  - protection liées à la présence d'un risque inondation avec prise en compte de la cartographie de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et du PPRI prescrit du Grand Vallat ;
  - prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements de terrain ; présence de l'ancienne mine de lignite de Fontanieu ;
  - protection des captages ;
  - en complément des contraintes issues du PPRIF approuvé par arrêté préfectoral le 14 Avril 2014.

- Protection de la zone agricole : zonage Ap (zone agricole protégée en raison de la qualité paysagère)
- **Des emplacements réservés pour création de jardins familiaux** dans la vallée de St Côme sont prévus. Il s'agit de 2 hectares en zone agricole pour lesquels les aménagements seront réalisés par tranches successives en fonction des demandes de la population cadicienne notamment.
- **Un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)** est prévu dans la zone agricole (le long du chemin de Marenc et des Costes) pour permettre un zonage en adéquation avec une activité et son développement ; il s'agit d'une activité artisanale existante : une ferronnerie.. L'Etat conditionne la mise en place d'un zonage particulier pour les activités en zone agricole à une existence légale des constructions existantes.
- **Trois autres zones spécifiques à des activités et équipements** sont envisagées : campings existants (UC ex IINBa du POS), zone commerciale de la Noblesse (UD ex NC du POS), zone affectée à des équipements dans et à proximité du village (UE ex ND du POS)
- **Les Trous** : (UB - ancienne zone IINB du POS – 2ha environ). Il est envisagé un emplacement réservé pour une opération mixte d'environ 22 logements sociaux et 22 logements privés. Une réflexion peut aussi être engagée avec les propriétaires en vue d'aboutir dans un délai proche, et à partir d'une orientation d'aménagement, à la réalisation d'une opération d'initiative privée répondant aux obligations de logements locatifs sociaux. Ce site a fait l'objet d'une visite le 10 juillet dernier avec l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM qui ont émis un avis favorable sur cette proposition. Lors de la dernière réunion des Personnes Publiques Associées du 26/11/2015, l'Etat a confirmé son accord sur cette zone.
- **St Marc** : (UBb ex IINB du POS -1,86 ha). Après l'étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise (AUDAT), il est ressorti que l'urbanisation de l'ancienne zone II NB de St Marc était très contrainte en termes d'équipements (notamment pour l'assainissement). L'occupation actuelle de la zone (mitage) rend aussi difficile tout schéma d'aménagement sans intervention sur le domaine privé bâti. La faisabilité économique d'une telle opération d'aménagement s'est donc avérée difficile. Il est aujourd'hui proposé de réduire le périmètre d'étude à la partie Est, secteur non construit, directement raccordable aux réseaux et contigu à la zone urbaine. Un emplacement réservé à la réalisation d'un programme mixte d'environ 20 logements sociaux et 20 logements libres, est ainsi prévu sur l'extrémité Est (2 unités foncières principales 1ha). Ce site a fait l'objet d'une visite le 10 juillet dernier avec l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM qui ont émis un avis favorable sur cette proposition. La capacité totale de cette zone serait d'une cinquantaine de logements.  
Lors de la dernière réunion des Personnes Publiques Associées du 26/11/2015, l'Etat a confirmé son accord sur cette zone.
- **Les actuelles zones NB** :
  - un important travail a été mené pendant l'été 2015 visant d'une part à recenser tous les permis de construire accordés récemment et toutes les divisions délivrées (qui à terme vont générer de nouvelles constructions). Les

carrés bleus cartographiés sur la photographie aérienne du diaporama correspondent à ce recensement (extrait sur la partie nord-est de la commune).

- Il s'agit d'une centaine de constructions en cours et à venir qui ont été recensées dans ces zones NB de la commune (essentiellement au nord).
- Suite à « la mise à jour » de cette occupation du sol, une étude des dents creuses a été menée. Une dizaine de secteurs présentant une surface significative ont été identifiés à partir des photographies aériennes ; puis étudiés à partir d'un faisceau de critères tels que le classement au PPRIF, la desserte par la voirie et les réseaux, la défense incendie notamment.
- La dernière étape a consisté à étudier ces zones sur le terrain afin d'appréhender la dimension paysagère et topographique de ces secteurs.
- Peu de zones se sont avérées potentiellement intéressantes. En effet, la plupart présentait une qualité paysagère à préserver, un accès totalement insuffisant, une situation très éloignée des réseaux et équipements, une topographie trop accidentée (fond de vallon par exemple non propice à une urbanisation).

**Il a été proposé à l'Etat que sa position initiale soit infléchie afin de classer les secteurs construits des actuelles zones NB (qui ne présentent plus de caractère naturel et qui sont largement urbanisés) en zone UM, c'est-à-dire « zones d'Urbanisation Maîtrisée ».** La commune a sollicité l'expertise juridique d'un cabinet d'avocats spécialisés en urbanisme pour étudier le classement de ces zones. Dans ces zones urbaines, seules seront possibles des extensions des habitations existantes légalement autorisées.

- ✓ Aucune nouvelle construction de maisons individuelles ni d'immeubles collectifs ne sera autorisée.
- ✓ Seule possibilité d'extension du bâti existant limitée à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher – ou de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas d'un bâti existant inférieur ou égal à 150m<sup>2</sup> - avec une emprise au sol maximum supplémentaire de 50m<sup>2</sup> dans la limite de 14% à 15% du terrain (ce pourcentage sera défini dans le règlement du PLU).

Cette solution permet d'une part de limiter l'étalement urbain exigé par les lois successives (SRU, UH, Grenelle, ALUR ..) et d'autre part d'adopter un classement (UM) conforme au caractère largement urbanisé des secteurs déjà construits des zones NB.

Cette proposition a reçu l'avis favorable de l'Etat lors de la dernière réunion des Personnes Publiques Associées en date du 26/11/2015.

Compte tenu de cette avancée notable de la position de l'Etat qui imposait, dans le Porter à Connaissance de 2012 et les précédentes réunions, le classement des zones non desservies par le tout à l'égout en zone naturelle, le devenir des parties urbanisées des zones NB est désormais fixé pour permettre une extension limitée des constructions existantes, sans nouvelle construction de maisons individuelles ni d'immeubles collectifs.

- **Chemin de la Bégude** : (LA COLETTE – 1AUb ex INB). Il s'agit d'une « dent creuse » significative dans une actuelle zone INB d'environ 2,3 hectares comprenant une seule unité foncière.
  - Un emplacement réservé est mis en place pour la réalisation d'une opération de logements sociaux dans un jardin paysager (environ 45 logements locatifs sociaux)
  - création d'une station d'épuration autonome.

- Ce site a fait l'objet d'une visite le 10 juillet 2015 avec l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM qui ont émis un avis favorable sur cette proposition.
  - Lors de la dernière réunion des Personnes Publiques Associées du 26/11/2015, l'Etat a confirmé son accord sur cette zone.
- **Les Capelaniers** : (1AUb ex IINB). Il s'agit d'une seconde « dent creuse » identifiée et directement desservie par la RD 87. Sa superficie d'environ 3,5 ha peut permettre une opération de logements sociaux (environ 50 logements locatifs sociaux et accession à coût maîtrisé).
    - Ce site n'ayant pas fait l'objet de la visite le 10 juillet 2015 ; une visite a été organisée fin d'année 2015 avec les services de la DDTM qui préconisent de limiter le secteur à la partie Nord, la partie Est correspondant à un vallon.
- **La Barbarie** : (1AUb ex INB) 7ha environ - Ce site correspond à l'ancienne maison de vacances du Ministère de l'Equipement.
    - Il appartient essentiellement à un opérateur privé, OCEANIS qui est disposé pour réaliser une opération d'environ 160 logements intégrant des logements sociaux et des activités touristiques.
    - Le raccordement au réseau public d'assainissement de St Cyr/Mer est étudié par l'opérateur. Une autre solution consisterait à mettre en place une station d'épuration autonome.
    - A noter que cette zone est située en bordure de l'autoroute A50 mais non perçue depuis l'axe autoroutier. En l'absence de nuisances (phoniques, sécuritaires, paysagères, et visuelles), un dossier de dérogation à la loi Barnier pourra être élaboré afin que la règle de recul de 100 mètres de l'axe de l'autoroute soit diminuée.
    - Ce site a fait l'objet d'une visite le 10 juillet 2015 avec l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM qui ont émis un avis favorable sur cette proposition.
    - Lors de la dernière réunion des Personnes Publiques Associées du 26/11/2015, l'Etat a confirmé son accord sur cette zone.
- **Colle de Reyne** : (1AUb ex IINB) ce secteur situé à l'extrémité sud du territoire communal
    - est desservi par la RD559 et bénéficiant d'une desserte en transport en commun ;
    - localisé en limite des communes de Bandol et St Cyr, il présente une superficie d'environ 5,7 ha ; son périmètre peut évoluer pour permettre une extension jusqu'en limite de la commune de Bandol et de l'urbanisation existante ;
    - Il peut permettre une opération mixte de 80 logements environ, avec quelques activités touristiques, artisanales ou commerciales avec mise en place d'une station d'épuration autonome ;
    - lors de la visite du 10 juillet 2015, l'architecte et le paysagiste conseil ont émis quelques réserves quant à la proximité d'une coupure d'urbanisation sur les communes littorales de St Cyr et Bandol.
    - Lors de la dernière réunion des Personnes Publiques Associées du 26/11/2015, l'Etat ne s'est pas encore prononcé officiellement sur ce site.
    - La desserte en eau potable serait assurée par le réseau de la commune de Bandol (la commune de Bandol a été consultée à ce sujet – dans l'attente d'une réponse).

- **Le Toc** : (1AUc ex NA du POS) ce site d'une superficie de 4,5 ha est actuellement classé en zone NA au POS (la zone NA du POS présente une superficie plus importante que la zone actuellement étudiée- Zone NA du Toc inscrite au POS : 5,83 ha).
  - Il pourrait accueillir des logements sociaux, une résidence seniors et des activités connexes ainsi que des jardins familiaux.
  - Le périmètre proposé ce jour ne comprend aucune parcelle plantée en vignes. La zone étudiée a été réduite sur la partie Est. Les parcelles exploitées en vignes ont été soustraites. En revanche, il a été agrandi sur la partie nord afin de permettre un accès depuis la RD 66 et la possibilité de raccordement sur les réseaux. La partie nord serait réservée notamment à la préservation de la co-visibilité du village, par le maintien de boisements et à l'aménagement de jardins familiaux liés aux logements sociaux.
  - Lors des dernières réunions des PPA du 7/10/2014 et du 26/11/2015, ce site avait déjà fait l'objet de réserves par les services de l'Etat (il n'a pas fait l'objet d'une visite le 10 juillet dernier).
  
- **St Jean** : (2AUa ex NC du POS) site de 5,4 ha en bordure de la RD 266, au niveau d'un secteur en déprise agricole mais totalement raccordé aux réseaux publics et en continuité de la zone urbaine.
  - Le schéma d'aménagement permettrait la réalisation d'environ 120 logements dont 50% de logements sociaux et des équipements publics.
  - Il a fait l'objet de plusieurs visites le 7/10/2014 lors de la précédente réunion des PPA et le 10 juillet 2015 avec les services de la DDTM qui ont émis des avis défavorables.
  
- **Les Vannières** : (2AUa ex NA du POS) d'une superficie de 5,2 ha,
  - il est situé dans une zone NA du POS actuel (la zone NA du POS présente une superficie plus importante que la zone actuellement étudiée- Zone NA des Vannières inscrite au POS : 31,3 ha).
  - Il s'agit d'un terrain non cultivé correspondant en partie à une zone de remblaiement.
  - Une opération de logements y est envisagée (environ 50 logements)
  - Assainissement par micro-station
  - Lors de la visite du 10 Juillet 2015, il avait été proposé une zone spécifique pour de l'œnotourisme ce qui pouvait être éventuellement envisagé par les services de l'Etat.
  - Lors de la dernière réunion des PPA du 25/11/2015, l'Etat a fait des réserves sur un projet de logements sociaux sur ce secteur. En revanche, un projet lié à la viticulture pourrait éventuellement être envisagé.
  
- **La zone urbaine** : une analyse des capacités de densification a été menée. Les potentialités s'avèrent très limitées. Il faut rappeler que la zone urbaine correspond largement au village perché et ses abords immédiats et doit faire l'objet d'une protection paysagère.
  - Quelques emplacements réservés sont prévus pour des opérations de logements ou de parkings. A ce sujet, une étude capacité en matière de stationnement a été réalisée par le CAUE à la demande de la commune et a permis de dégager quelques sites potentiels supplémentaires pour du stationnement public.
  - Par ailleurs, il est prévu de mettre en place sur toutes les zones UA et UB, une servitude de mixité sociale (les seuils au-delà desquels une obligation de production de logements sociaux sera exigée restent à définir).

- **La zone agricole** : ce sont environ 250 hectares supplémentaires qui seront classés en zone agricole, essentiellement au nord (dans l'appellation AOP Bandol), suite à des demandes de conquêtes agricoles formulées par des exploitants.
  - De nouvelles demandes sont encore en cours de traitement. Chacune étant analysée par les bureaux spécialisés en environnement et paysage, ce qui permettra l'ajustement du zonage agricole.
  - Il s'agit essentiellement de projets de plantations de vignes et d'oliviers.
  - L'importance de ces demandes traduit le dynamisme du secteur agricole.
  
- **La problématique du logement social** :
  - L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) reçues en mairie depuis août 2011, date de mise en carence de la Commune et du transfert du droit de préemption au Préfet, fait état des difficultés rencontrées compte tenu du prix très élevé du foncier. (142 DIA reçues – aucune préemption exercée).
  - L'objectif triennal pour 2014/2016 est fixé à 119 logements à produire.
  - L'objectif à 2025 est de 475 logements sociaux supplémentaires (25% du nombre des résidences principales).
  - Actuellement, 23 logements sont en cours de construction, 65 en cours d'étude ce qui permet de répondre à 74% de l'objectif triennal.
  
- **La technique des stations d'épuration autonome** : En raison de l'éloignement du réseau collectif d'assainissement de certaines zones étudiées, la commune a travaillé sur la possibilité de mettre en place des stations d'épuration autonomes pour des opérations d'aménagement d'ensemble conséquentes.
  - Plusieurs visites ont été réalisées dans le Var dont l'une au centre équestre de Gassin. Cette vaste opération d'aménagement (comprenant outre un centre équestre, des logements et un golf) est assainie de manière autonome.
  - La visite a permis de mettre en évidence les avantages suivants : absence de nuisances, emprise très faible des équipements et drains, efficacité du dispositif, coût modéré.

### Questions :

**Mme Marie-Elisabeth RIOU (La Madrague)** demande des précisions sur le projet de jardins familiaux prévus à St Côme et plus précisément si ce projet se situe au niveau « des campements sauvages », et craint aussi des nuisances sonores liées à ces jardins familiaux (usage de motoculteurs).

**Monsieur le Maire** lui répond que les installations existantes font l'objet de procédures devant les tribunaux. Les emplacements réservés prévus se situent au niveau de terrains limitrophes non occupés et non cultivés.

Il indique que les jardins familiaux qui seront aménagés feront l'objet d'un règlement spécifique et une convention sera signée avec les occupants ; mais rappelle toutefois qu'ils sont situés dans la zone agricole.

**Un habitant** demande si la commune est propriétaire de ces terrains, quand elle procèdera à l'aménagement des jardins familiaux et si les dépenses correspondantes sont déjà budgétées.

**Monsieur le Maire** précise qu'un PLU est un projet mené sur plusieurs années (10 ans au minimum). La commune n'est bien évidemment pas propriétaire des terrains, un emplacement réservé est projeté. Le PLU n'est pas encore approuvé, les projets s'étaleront sur plusieurs années. L'aménagement des terrains dont la réalisation des clôtures pourra être effectué par la commune, ou par une association dédiée, missionnée pour la réalisation et la gestion desdits jardins.

**Madame Vanessa COTTIN** constate la qualité de la présentation qui vient d'être effectuée. Elle note que le PLU doit être approuvé en mars 2017 après avis des services de l'Etat et enquête publique. Elle demande si le projet de LGV a été pris en compte.

**Monsieur le Maire** précise qu'il ne s'agit plus d'une LGV mais d'une ligne nouvelle. Il dispose peu d'informations sur ce projet. La commune n'est à priori pas concernée par ce projet qui est situé plus à l'Est. Si le projet venait à impacter le territoire communal, il s'imposera au PLU.

**Monsieur Gérard SIMON** (chemin de la Bégude) demande des précisions sur la zone AU prévue au niveau du chemin de la Bégude proche de sa propriété. Il fait part de son inquiétude sur la construction de logements sociaux et craint de subir des nuisances de la part d'une nouvelle population.

Il dénonce le fait que son filleul demande depuis 3 ans un logement social et n'a pas pu en obtenir un.

Il demande si la commune est propriétaire du terrain

**Mme FLORY** rappelle qu'il s'agira d'une urbanisation sous forme d'un « jardin habité » de type bastides bien intégrées au paysage.

**Monsieur le Maire** rappelle que la loi impose que la commune dispose d'un nombre de logements sociaux correspondant à 25 % des résidences principales. Les résidences secondaires ne sont donc pas décomptées.

Pour certains secteurs tels que St Jean, le Toc ou les Vannières, la profession agricole et l'Etat s'y opposent en raison de leur situation dans un terroir agricole. Monsieur le Maire explique qu'il souhaiterait un soutien plus marqué de la profession agricole sur le dossier des logements sociaux. Si les obligations étaient revues à la baisse, la commune ne serait pas obligée de prévoir autant de zones destinées à des opérations de logements. Il précise que depuis plusieurs mois, il est en contact avec les services ministériels. Monsieur le Ministre de la Ville s'est rendu sur la commune le 16 octobre dernier.

Enfin, Monsieur le Maire indique l'aberration du système puisque la construction de logements sociaux considérés comme des résidences principales génère de nouveaux logements sociaux à construire. Plus exactement, 100 nouveaux logements sociaux génèrent 25 logements supplémentaires à réaliser des les années futures. Il s'agit d'une perpétuelle course en avant.

Il explique que des emplacements réservés ont été prévus pour du logement social, cela signifie que la commune a l'intention d'acquérir le terrain par le biais d'un opérateur social par exemple ou par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier Régional.

**Monsieur LUYTON** précise de manière générale que l'Etat exige dans les opérations de logements dans les communes carencées que 50 % au moins de logements soient des logements sociaux. Par ailleurs, il mentionne que dans les zones urbaines, une servitude de mixité sociale sera mise en place. Il rappelle les dispositions de la loi Duflot qui imposent la réalisation de 30 % de logements sociaux dès lors que le projet comprend 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il cite le cas de la commune de Bouc Bel Air dans les Bouches-du-Rhône ; le PLU de cette commune prévoit dans les zones urbaines la réalisation de 50 % de logement sociaux au-delà de 5 logements construits. Plus exactement, pour une opération immobilière de 6 logements, 3 logements sociaux doivent être réalisés.

**Mme Martine PEPIN** demande pendant combien de temps les habitants peuvent réagir dans le cadre de la concertation.

**Monsieur le Maire** rappelle tous les dispositifs déjà mis en place (site internet, urne, registre, permanences spécifiques...) et que cette concertation se terminera par une enquête publique pendant laquelle les habitants pourront rencontrer un commissaire-enquêteur.

**Monsieur LUYTON** précise que le projet de PLU devrait être arrêté dans environ 3 mois puis soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées. A l'issue de cette phase de consultation, des modifications mineures peuvent être effectuées avant la mise à l'enquête publique.

**Madame PEPIN** demande des précisions sur le choix de la classification « emplacements réservés ».

**Monsieur LUYTON** précise qu'il s'agit d'un affichage de la commune de maîtriser le foncier, soit de manière amiable, soit contrainte.

**Monsieur PEPIN** demande si les emplacements réservés pour des jardins familiaux constituent la seule solution pour limiter les occupations actuelles. Il demande pourquoi des jardins familiaux n'ont pas été prévus plus près du village.

**Madame FLORY** explique que les secteurs prévus ne sont pas cultivés. Dans les zones à ouvrir à l'urbanisation comme par exemple à St Jean ou le Toc il est prévu aussi la réalisation de jardins sociaux qui contribuent à la création d'un lien social.

**Monsieur Paul GAUTHIER** (résidant à Aubagne mais propriétaire aux Salettes) conteste que sa parcelle classée au POS en zone Nac (à vocation touristique) soit située dans le projet de PLU en zone agricole. Il revendique une intégration dans la zone AU des Vannières pour y réaliser des logements sociaux. Il précise que la zone AU prévue au projet de PLU correspond à une zone de remblaiement.

**Monsieur le Maire** précise que cette zone des Vannières qui a été présentée pour recevoir des logements sociaux ne recueille pas l'adhésion de l'Etat qui pourrait éventuellement envisager une opération liée à l'oenotourisme. Concernant plus spécifiquement la propriété de Monsieur GAUTHIER (parcelle cadastrée section E n° 97), elle est classée au PPRIF en zone rouge. Au PLU, elle ne peut donc pas être classée en zone AU. Elle est inconstructible en raison du risque incendie identifié par l'Etat.

**Monsieur Patrick LAVIALLE** (Les Vaussiers) demande des précisions sur le projet de station d'épuration autonome sur des opérations d'aménagement.

**Monsieur LUYTON** lui explique qu'il s'agit de station d'épuration autonome pour des opérations conséquentes et dont la gestion est collective.

**Monsieur LAVIALLE** demande pour les zones UM comment ont été déterminées les dispositions visant à limiter les extensions (20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les grandes maisons et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les maisons plus petites). Pourquoi pas 10 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup>... ???

**Madame FLORY** explique que cette proposition s'est basée sur une étude précise de cas qui a été menée sur des permis de construire récemment délivrés et le coefficient d'emprise au sol moyen des constructions récemment autorisées. L'objectif de ces dispositions vise d'une part à permettre aux propriétaires des constructions existantes de pouvoir encore réaliser une extension et / ou la construction d'une annexe et d'autre part à limiter l'emprise au sol et de facto l'imperméabilisation des sols dont les conséquences sont de plus en plus importantes. Par ailleurs, elle rappelle les contraintes fixées par les différentes lois successives en urbanisme qui imposent une limitation de la consommation des espaces. Madame FLORY rappelle que l'Etat dans son projet de loi de 2012 interdisait toute extension en zone NB. Une avancée significative a été réalisée au profit des propriétés bâties.

**Monsieur Philippe BOCQ** (chemin de la Bégude) précise que sa propriété se situe à proximité de la zone AU du chemin de la Bégude. Il demande si les voisins pourront se raccorder à la future station d'épuration autonome.

**Monsieur LUYTON** indique qu'il est trop tôt pour y répondre. Il conseille à ce propriétaire de formaliser par écrit sa demande qui pourra être étudiée en amont par l'aménageur. Des conventions pourront éventuellement être mises en place. En revanche, après l'aménagement de la zone, il ne sera pas possible de raccorder d'autres constructions car la station d'épuration aura été conçue pour un nombre précis d'Equivalents Habitants.

**Monsieur Daniel BARTOLI** (les Samats) met en avant le problème des contraintes liées au débroussaillage. Sa propriété classée en zone EN 3 jouxte une zone rouge.

**Monsieur LUYTON** lui répond qu'il s'agit d'une problématique qui ne relève pas du champ d'application du PLU mais du Code Forestier.

**Monsieur Patrick LAVIALLE** (Les Vaussiers) demande si les piscines pourront être autorisées en zone UM.

**Monsieur LUYTON** lui explique que le règlement est en cours d'élaboration. A priori, les piscines seront autorisées dans les zones UM et ne compteront pas dans l'emprise.

**Un habitant** demande comment il est possible de récupérer le diaporama qui a été projeté.

**Madame FLORY** lui précise qu'il sera prochainement mis en ligne sur le site internet de la commune. Elle invite les personnes à se manifester sur le registre mis à disposition ou à déposer des courriers dans l'urne. Elle invite les personnes à faire aussi part de leur satisfaction sur tel ou tel point si c'est le cas.

**En l'absence d'autres questions, Monsieur le Maire lève la séance à 19 heures 50 et remercie tous les participants.**

A La Cadière d'Azur le 26 février 2016  
Le Maire René JOURDAN

