



Le calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel établi est particulièrement serré. Son suivi risqué d'être particulièrement difficile compte tenu des nombreuses procédures à mener.

Comment s'informer et faire part de ses observations ?

Les modalités de concertation définies ci-après ont été définies dans l'arrêté municipal du 23 février 2015 qui a initié la procédure.

La population peut s'informer, réagir, poser des questions à partir du **site internet** de la commune qui permet d'accéder à une **boîte email** créée spécifiquement pour cette opération. Les demandes et courriers peuvent aussi être acheminées **par voie postale** bien évidemment.

Sur le site de la commune (rubrique urbanisme), toute la procédure relative à l'opération du Défends est mise en ligne dont :

- › l'arrêté du 23 février 2015 prescrivant la procédure de déclaration de projet
 - › la délibération du conseil municipal du 14 avril 2015 autorisant le Maire à lancer toutes les procédures.
- Les études réalisées sont aussi mises en ligne et consultables en mairie. <http://www.lacadiere-dazur.fr/PROJET-DE-LOGEMENTS-SOCIAUX.html#.VVnFtPDLJoM>

Une urne et un registre ont été aussi mis en place dans le hall de la mairie annexe au 2^{ème} étage.

Un **affichage** est aussi effectué en mairie, sur les panneaux d'affichage habituels dans les quartiers. De plus, un panneau d'affichage spécifique a été mis en place sur le site du projet. L'actualité relative à ce dossier y figure.

Des **permanences spécifiques** (sans rendez-vous) sont aussi organisées pour cette opération. Elles sont tenues en mairie annexe au 2^{ème} étage par Monsieur ARLON, adjoint à l'urbanisme. Elles sont prévues les jours suivants : (voir encadré ci-contre)

Enfin, une **RÉUNION PUBLIQUE** est prévue le **mercredi 17 juin 2015 à 18 heures** à l'Espace Culturel et traitera exclusivement de ce projet.

Une **enquête publique** sera organisée vraisemblablement pendant l'été 2015. Les dates ne sont bien évidemment pas connues à l'heure de l'édition du bulletin. Les personnes intéressées sont invitées à consulter le site internet, à se renseigner auprès de la mairie, à consulter les panneaux d'affichage par exemple. Une publicité d'ouverture de l'enquête publique sera aussi réalisée dans la presse locale.

JUN 2015	Examen conjoint du projet avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées (2 juin 2015) RÉUNION PUBLIQUE (17 JUIN 2015) Transmission des dossiers de demandes › défrichage › distraction du régime forestier › loi sur l'eau › évaluation environnementale
JUILLET / AOÛT 2015	Enquête publique
SEPTEMBRE 2015	Approbation de la procédure de déclaration de projet
DÉCEMBRE 2015	Dépôt du permis de construire
MARS 2016	Obtention du permis de construire
JUILLET 2016	Démarrage des travaux
SEPTEMBRE 2017	Livraison des logements

MOIS	Dates des permanences dédiées au projet du Défends tenues par l'adjoint à l'urbanisme (mairie annexe - 2 ^{ème} étage) sans rendez-vous
JUN 2015	Mercredi 3 juin 2015 de 8h30 à 12h00
	Jeudi 25 juin 2015 de 8h30 à 12h00
JUILLET 2015	Vendredi 3 juillet 2015 de 13h30 à 17h00



Bulletin spécial urbanisme édité par la mairie de La Cadière d'Azur - Directeur de la Publication : René Jourdan
Rédactionnels et photographies : municipalité - Sources : Cabinet LUYTON et Agence MTD - Réalisation : ManuGraph - 04 94 10 20 90



LA CADIÈRE D'AZUR

BULLETIN MUNICIPAL D'INFORMATION

Consultable sur le site www.lacadiere-dazur.fr

N° SPÉCIAL URBANISME - OPÉRATION DU DÉFENDS - JUIN 2015
élaboré dans le cadre de la concertation publique

PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX AU DÉFENDS

Les obligations de la commune de La Cadière d'Azur en matière de logements sociaux : construction de 119 logements locatifs sociaux pour la période 2014/2016
Le programme du Défends : une opération s'inscrivant dans cet objectif

La production de logements sociaux : un renforcement des obligations

L'article 55 de la loi SRU modifié par la loi « Duflo » (loi de mobilisation du foncier en faveur de la construction de logements) du 18 janvier 2013 impose, dans les communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, un quota de logements sociaux fixé à 25% des résidences principales. Lorsque les objectifs assignés aux communes assujetties ne sont pas remplis, des pénalités leur sont appliquées, pénalités qui peuvent être majorées par arrêté préfectoral, en cas de carence avérée. Par ailleurs, l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le prélèvement ne peut dépasser 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant au compte administratif établi au titre du pénultième exercice.

Il s'agit donc d'une course perpétuelle pour les communes dans la mesure où tout permis de construire délivré en résidence principale vient s'ajouter au total des logements comptabilisés servant de référence au calcul des objectifs. **Les logements sociaux construits sont des résidences principales et contribuent ainsi à l'augmentation de l'objectif de production de logements sociaux !!!** Par exemple, l'opération du Défends qui prévoit la construction d'une quarantaine de logements sociaux va générer, à terme, une augmentation de l'objectif de 10 logements sociaux supplémentaires. Les modalités de calcul de l'objectif de production des logements sociaux sont dénoncées par les Maires des communes soumises qui rapplons-le sont peu nombreuses en France. **Seulement 1022 communes sur les 36 658 communes françaises !!!**

Les objectifs fixés par l'Etat à la commune de La Cadière d'Azur

- Les obligations fixées par l'Etat sont importantes :
- › Nombre de résidences principales 1^{er} janvier 2013 : 2 360
 - › 25% des résidences principales : 590
 - › Nombre de logements sociaux figurant à l'inventaire du 1^{er} janvier 2013 : 115
 - › Objectif de réalisation : 475
 - › Objectif triennal 2014/2016 - 25% du total : 119

En d'autres termes, la commune doit produire 475 logements sociaux supplémentaires d'ici 2025 (sur la base des résidences principales au 01/01/2013). Pour la période triennale 2014/2016, l'objectif est fixé à 119 logements sociaux supplémentaires.



Avec 115 logements sociaux comptabilisés par l'Etat, la commune a été déclarée en carence par arrêté du Préfet du Var le 1/08/2011. Les logements sociaux ne représentent actuellement que 4,97 % des résidences principales malgré les récents programmes réalisés à la fois dans le village ainsi que dans ses quartiers périphériques (les Bastides St Marc - 30 logements). Par arrêté en date du 19 décembre 2014, Monsieur le Préfet du Var a décidé d'appliquer pour la commune de La Cadière d'Azur une majoration de 300% des pénalités.

Monsieur le Maire a eu dernièrement l'occasion de faire part auprès de la conseillère parlementaire de M^{me} la Ministre du Logement de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, M^{me} SYLVIA PINEL, des grandes difficultés que rencontre la commune de La Cadière d'Azur pour se rapprocher de cet objectif.
En effet, la commune, de par sa population supérieure à 3500 habitants et sa situation dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, est considérée comme une commune urbaine qui doit comporter un parc de logements sociaux conséquent. Or, l'économie rurale est tournée essentiellement vers une agriculture dynamique et en plein essor. Par ailleurs, la commune ne dispose pas de réserve foncière en zone urbaine équipée par les réseaux et la spécificité du territoire communal (village perché entouré de plaines agricoles) rend l'ouverture à l'urbanisation difficile. De plus, les zones d'habitat diffus situées au nord et au sud de la commune (actuellement zones NB) ne peuvent pas accueillir ces logements en raison de la faiblesse des équipements (absence de réseau collectif d'assainissement notamment).

Monsieur le Maire a aussi saisi dernièrement le Médiateur des normes, Monsieur Alain LAMBERT, sur la difficulté d'appliquer l'article 55 de la loi SRU pour une commune rurale comme La Cadière d'Azur compte tenu de ses spécificités. Une demande de dérogation a été sollicitée.

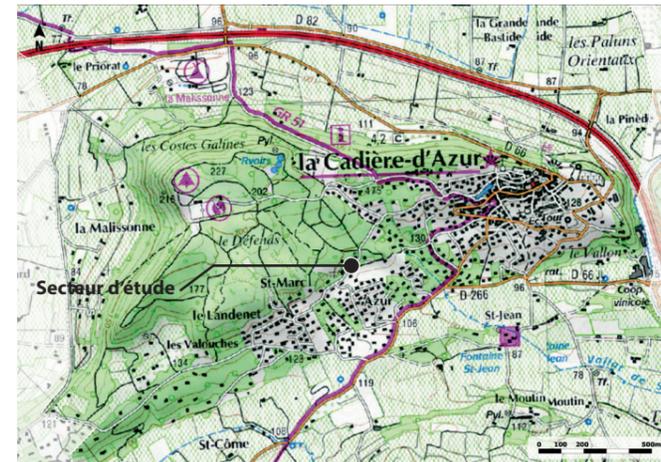
Le présent projet de construction d'une quarantaine de logements sociaux au quartier du Défends répond pour moitié aux demandes des cadiériens en termes de logements sociaux (86 demandes recensées au Centre Communal d'Action Sociale) et vient se rajouter aux projets en cours d'études ou de réalisation dans le centre ville, soit un total de 88 logements dans un délai rapproché pour s'inscrire dans l'objectif triennal 2016/2017 de 119 logements locatifs sociaux.

Le site du Défends à proximité du village

Le secteur envisagé est situé à 800 mètres du village, soit à 12 minutes à pied et 4 minutes en vélo.

Il est limité :

- au Nord par le lotissement Le Puits des Oliviers créé en 2000, comportant 18 lots individuels,
- à l'Est par le Chemin de Saint Marc reliant le secteur au centre du village,
- au Sud par le lotissement Les Narcisses créé en 1998, comportant 4 lots,
- à l'Ouest par la forêt communale du Défends.



L'emprise du projet comprend deux secteurs distincts :

- **L'emprise même du programme de construction de logements s'étend sur 10 000 m²** situés en zone EN 2 au Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt approuvé par arrêté préfectoral le 14 avril 2014.
- **Une zone débroussaillée d'une superficie de 28 132 m²** sera intégrée dans le périmètre de l'opération conformément aux dispositions du PPRIF et à l'article L 131-18 du code forestier. Ce débroussaillage sera effectué sur une profondeur de 100 mètres autour du programme de logements. La vocation forestière de cet espace et son accès par le public seront maintenus. **Cette zone débroussaillée classée en rouge au PPRIF garantira une protection des lotissements limitrophes contre le risque d'incendie de forêt.** Les habitations riveraines seront ainsi exonérées des obligations de débroussaillage dans la forêt communale sur une profondeur d'environ 150 mètres ! (50 m correspondant à l'emprise du programme de construction + 100 m de débroussaillage)

Le programme d'aménagement

Le projet de plan de masse intentionnel (non contractuel) établi par le cabinet d'urbanisme LUYTON envisage :

- la construction de bâtiments de type R+ 1 en en partie centrale du terrain ;
- une voie de desserte de 6 mètres de chaussée assurant un bouclage de l'opération ;
- des stationnements ;
- un bassin d'orage à l'angle Sud de l'opération.

La surface de plancher envisagée (au stade du projet) est calculée sur la base de 70m² par logement, soit 2 800m² soit un COS d'environ 0,30 correspondant au COS de la zone UBb (LES BASTIDES DE ST MARC).

Le parti d'aménagement envisagé vise à :

- **conserver un espace naturel entre les futures constructions et celles du lotissement Le Puits des Oliviers** au Nord. Le talweg existant sera maintenu en espace naturel et constituera ainsi un écran visuel. **Au Sud, l'aménagement du bassin d'orage, ceinturé de végétation, permettra d'éloigner les futures constructions des habitations du lotissement Les Narcisses,**
- compenser les impacts liés à l'urbanisation sur les écoulements des eaux en prévoyant un bassin d'orage et en limitant les surfaces imperméabilisées ;
- traiter les espaces non construits par des plantations et des aménagements non imperméabilisés ;
- maintenir l'accès à la forêt par l'aménagement notamment de quelques places de stationnement pour les promeneurs.

Les procédures à mettre en œuvre

La réalisation de ce programme implique la mise en œuvre de nombreuses procédures.

➤ **Déclaration de projet** au titre du code de l'urbanisme valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols. Cette procédure applicable aux opérations d'intérêt général permettra le déclassement de 10 000 m² de zone naturelle avec espaces boisés classés en zone urbaine. Une réunion visant à examiner le projet conjointement avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées (telles que l'ONF, la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours, les chambres consulaires...) est fixée le 2 juin 2015.

➤ **Demande de distraction du régime forestier** sollicitée auprès de l'Office National des Forêts. L'emprise du projet et la zone débroussaillée doivent être prélevées de la forêt communale. À titre de mesure compensatoire, la commune va acquérir une parcelle forestière d'une superficie de 7990 m² proche de la forêt communale en vue de la soumettre au régime forestier. Cette démarche est menée en concertation avec l'Office National des Forêts.

➤ **Demande d'autorisation de défrichement** au titre du code forestier au niveau des 10 000 m² correspondant à l'assiette du programme de construction.

➤ **Déclaration au titre de la loi sur l'Eau** : un dossier loi sur l'Eau est en cours de réalisation. Le projet prévoit l'aménagement d'un bassin d'orage dont le dimensionnement a été calculé en concertation avec le Service des Eaux et des Milieux Aquatiques du Var.

➤ **Avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles du Var (CDCEA).** Le projet étant situé dans l'Appellation d'Origine Contrôlée Bandol, alors que le terrain n'a jamais été mis en culture (et correspond à de la garrigue avec un boisement de pins d'Alep sur un sol rocheux calcaire), il a été présenté et soumis à l'avis de la CDCEA le 13 mai 2015. De plus, la Chambre d'Agriculture du Var a émis un avis favorable sur ce dossier le 18/05/2015.

L'intervention d'une équipe pluridisciplinaire

Ce projet fait l'objet de l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire composée :

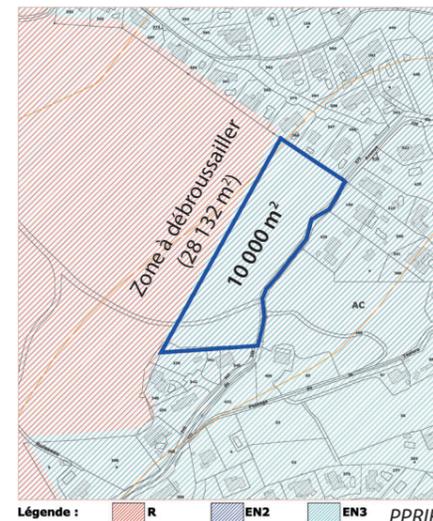
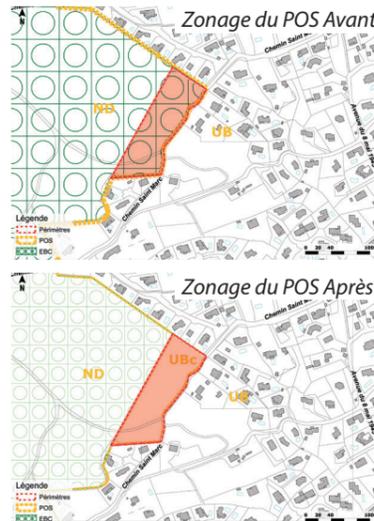
- d'un urbaniste, le cabinet LUYTON,
- d'un environnementaliste, le cabinet MTD,
- d'un spécialiste faune-flore, le cabinet ECO MED,
- d'un paysagiste, le cabinet AKENE,
- d'un spécialiste en agriculture, le cabinet TERRES ET TERRITOIRES, en groupement avec la Chambre d'Agriculture du Var
- d'un ingénieur hydraulique, le cabinet CEREG INGENIERIE.

Une évaluation environnementale est aussi en cours de réalisation dans le cadre de la déclaration de projet et sera soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale (instruction du dossier par la Direction Régionale de l'Ecologie, de l'Aménagement et du Logement).

Les études en cours démontrent que le terrain envisagé situé entre deux lotissements ne présente pas d'intérêt particulier tant au niveau des pratiques sportives exercées dans la forêt que des activités sylvicoles. Par ailleurs, il ne comporte aucune richesse avérée sur les plans faunistiques et floristiques. Des relevés précis de terrain ont été effectués par le bureau spécialisé ECO MED et attestent de ce faible intérêt écologique.



Simulation de l'aménagement qui pourrait être réalisé (implantation des bâtiments non contractuelle, à définir au stade du permis de construire).



Ce secteur constitue aujourd'hui, la seule possibilité d'urbanisation entre la forêt du Défends (46ha90a-79ca) au Nord, et la zone agricole au Sud. L'urbanisation autour du village s'est développée au Sud-Ouest par l'aménagement de plusieurs lotissements (des années 80 à 2000/2003). L'aménagement du secteur, situé entre 2 lotissements existants, s'inscrit donc dans la logique de développement du village.

Le terrain concerné par le projet est situé actuellement dans la forêt communale du Défends soumise au régime forestier et gérée par l'Office National des Forêts. Il est classé au Plan d'Occupation des Sols en vigueur en zone naturelle (ND) avec Espaces Boisés Classés.