



PLU DE LA CADIÈRE D'AZUR

REUNION AVEC LES REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS DE QUARTIERS N°2

(prescription du 27/06/2013)

Mardi 16 FEVRIER 2016 A 15h00
Espace Culturel

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

ETAIENT PRESENTS : 25

ELUS	
MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR	JOURDAN René – Maire
	FEVRIER Eliane –Adjointe
	ARLON Daniel – Adjoint
	MARTINEZ Sébastien - Adjoint
	BONIFAY Corinne – Adjointe
	SERGENT Christine – Adjointe
	DULIEUX Isabelle – Conseillère municipale
ASSOCIATIONS DE QUARTIERS	
ASSOCIATION OUEST CADIÈRE	VITSE MICHEL – PRESIDENT
	RADIGUER ANNE – SECRETAIRE
	TRAXEL JEAN-CLAUDE – VICE-PRESIDENT
ADIR JAS DE CLARE	BRIANT JEAN –LUC - PRESIDENT
	MARIE PATRICK – VICE PRESIDENT
APAEI	SIMON MARCEL – PRESIDENT
	PION LOUIS – MEMBRE
	CHATARD GEORGES – MEMBRE

CIQ DEFENDS	GROS JACQUES – PRESIDENT
	RIGALL ELIE – MEMBRE
	VIRAT PHILIPPE – MEMBRE
AML	GRESILLON DUPAS ISABELLE – PRESIDENTE
	RACINE REINA – VICE PRESIDENTE
AIQEN	REYNAUD ALAIN – VICE-PRESIDENT
	BLANC JEAN FRANCOIS - MEMBRE
	CARPENTIER FRANCOIS – MEMBRE
BUREAU ETUDES EN CHARGE PLU PLU	
CABINET LUYTON	HELENE FLORY – URBANISTE
MAIRIE CADIERE – SERVICE URBANISME	LEAUTIER ROUX CATHERINE

Ouverture de la séance par Mr le MAIRE remerciant les présents.

Rappel de la procédure

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 d'autres réunions seront organisées prochainement notamment le 26 février prochain : réunion publique sur le diagnostic et les grandes orientations du PLU avec une semaine d'exposition publique.

Monsieur le Maire 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....

Monsieur le Maire rappelle que 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.

Monsieur le Maire fait état d'une récente réunion avec les Personnes Publiques Associées, le 26 novembre 2015. Le diaporama, qui avait été projeté devant les PPA, est présenté aujourd'hui.

Le diaporama joint au présent compte-rendu est projeté en séance.

Hélène FLORY du cabinet LUYTON présente le diaporama sur les grandes orientations et le projet de pré-zonage du futur PLU.

Synthèse des principaux éléments du projet

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).

1er TRIM. 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

Rappel de quelques éléments du diagnostic élaboré sur le territoire :

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 largement 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.

Les enjeux du PLU

- Maîtriser la consommation de l'espace
- Renforcer les secteurs économiques dominants – tourisme, commerces 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

- Mettre en place une trame verte et bleue et développer sa multifonctionnalité; préserver la forêt communale
- les entrées du 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.
- **Des emplacements réservés pour création de jardins familiaux** dans la vallée de St Côte 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 cadièrenne notamment.
- **Deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)** sont prévus dans la zone agricole pour permettre un zonage en adéquation avec ces activités et leur développement ; ils correspondent à des activités artisanales existantes : une carrosserie et une ferronnerie. La commune étudie la légalité des constructions existantes. L'Etat conditionne la mise en place d'un zonage particulier pour ces activités 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 20m² de surface de plancher – ou de 40m² de surface de plancher dans le cas d'un bâti existant inférieur ou égal à 150m² - avec une emprise au sol maximum supplémentaire de 50m² 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 Béguide** : (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'Equipeement.
 - Il appartient essentiellement à un opérateur privé, OCEANIS qui est disposé pour réaliser une opération d'environ 160 logements intégrant des logements (y compris locatifs sociaux et logements démembrés) et des activités touristiques.

Logements démembrés : logements vendus à des investisseurs particuliers à un prix réduit mais avec obligation de location en social durant 15 à 20 ans.

- 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.
- **Le Toc : (1AUc ex NA du POS)** ce site d'une superficie de 4,5ha 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'oénotourisme 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 de 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 (comportant 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.

Discussions :

Monsieur le Maire explique que parmi les différentes zones qui viennent d'être présentées, l'Etat et la profession agricole manifestent leur désaccord... malgré les 250 hectares de conquêtes agricoles prévus.

L'Etat refuse un prélèvement de 10 hectares au sein du terroir agricole (même si les secteurs concernés en l'occurrence St Jean et le Toc ne sont plus cultivés par des exploitants agricoles).

Monsieur le Maire explique que la commune connaît un dynamisme agricole exceptionnel.

Le Préfet du Var, qui dispose depuis 2011 du droit de préemption lors de toute vente en zone urbaine en lieu et place du Maire, n'a jamais exercé son droit. Le prix du foncier étant très élevé, il n'est pas possible d'acquérir un bien en vue d'y réaliser une opération de logements sociaux. L'équilibre du programme ne peut jamais être atteint ou alors pour l'atteindre il est demandé à la commune d'apporter des subventions d'équilibre considérables qui ne sont pas envisageables compte tenu de ses capacités budgétaires.

Jusqu'à présent, la commune de La Cadière n'a pas payé de pénalités en raison du manque de logements sociaux car elle a pu justifier d'investissements pour réaliser des logements (achat de terrains, subvention d'équilibre par exemple).

En 2016, la commune devra vraisemblablement payer 50 000 euros.

Ces dépenses viennent donc se rajouter à celles déjà réalisées et à poursuivre en matière de défense incendie.

Enfin, Monsieur le Maire tient à mettre l'accent sur l'avancée significative concernant le devenir des actuelles zones NB.

Après de longues discussions avec les services de l'Etat qui demandaient un classement systématique en zone N (naturelles) des actuelles zones NB, la proposition de la commune a été acceptée par l'Etat, à savoir que les parties déjà urbanisées des zones NB puissent être classées en zone UM avec possibilité d'extension mesurée.

Il s'agit d'une évolution extrêmement positive.

Mme RACINE demande des précisions sur la qualité de l'intervenante.

Monsieur le Maire lui explique que Mme FLORY est urbaniste au cabinet LUYTON en charge de réaliser le PLU, en collaboration avec 5 autres bureaux d'études spécialisés.

Il explique que les Personnes Publiques Associées sont les représentants de l'Etat, des chambres consulaires du SCOT, des communes limitrophes...

Mme RACINE fait part de son inquiétude sur le devenir de la commune concernant la construction des logements sociaux, il s'agit d'une véritable fuite en avant, selon elle. Elle demande ce que va faire la commune lorsqu'il n'y aura plus de terrains disponibles.

Monsieur le Maire explique que la construction de logements sociaux résulte d'une obligation imposée par la loi et qu'il se doit de la respecter. Lors de sa visite, Monsieur le Ministre de la Ville a reconnu les efforts entrepris malgré les contraintes existantes sur le territoire.

Les services de l'Etat demandent à la fois :

- d'appliquer les dispositions de la loi Duflot qui exigent dans des communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de 50 000 habitants de réaliser des logements sociaux à hauteur de 25 % des résidences principales. Le dernier objectif communiqué au 1^{er} janvier 2016 fait état de 481 logements sociaux manquants.
- **Et** de protéger le terroir agricole .

Monsieur le Maire explique que cette obligation de réaliser des logements sociaux ne peut être mutualisée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume.

Par ailleurs, seules environ 1100 communes sur les 36 000 communes françaises sont soumises à cette obligation.

Monsieur le Maire précise que si cette obligation de construire des logements sociaux n'existait pas, il ne serait, bien évidemment, pas envisagé dans le projet de PLU de construire des logements situés dans de tels secteurs.

Monsieur le Maire souligne que la réalisation de logements sociaux dans de telles proportions implique non seulement une augmentation de la population mais aussi la construction d'équipements publics et la mise en œuvre de services nécessaires à cette nouvelle population (par le biais du CCAS). A terme, 50 % des habitants situés dans le village et ses alentours seraient logés dans des logements sociaux. De tels objectifs risquent aussi de générer, de facto, des déséquilibres sociaux.

L'avenir est effectivement très inquiétant d'autant plus que le prix très élevé du foncier sur la commune ne permet pas d'acquérir des terrains à des prix raisonnables et empêche ainsi la faisabilité économique d'une opération de logements sociaux (l'équilibre économique d'une opération de logements sociaux est assurée par les différents co-financeurs : bailleur social, Etat, Région, Département, 1% patronal, Commune). Depuis 2011, date du transfert du Droit de Préemption Urbain au Préfet, ce dernier n'a jamais pu l'exercer malgré un nombre important de ventes (142 Déclarations d'Intention d'Aliéner), se heurtant systématiquement à un prix trop élevé du foncier.

Monsieur ARLON ajoute que la commune ne détient aucun foncier pour réaliser ces équipements publics supplémentaires.

Monsieur le Maire explique que le tableau présenté sur le diaporama, faisant état de 800 logements réalisés à terme, représente bien sûr un potentiel maximum qu'il sera extrêmement difficile à réaliser en intégralité en raison notamment des investissements à effectuer d'une part et de l'opposition des services de l'Etat et de la profession agricole d'autre part sur certains sites.

Monsieur VITSE souhaite avoir des précisions sur le taux d'occupation des logements sociaux actuels.

Monsieur le Maire lui répond que tous les logements sociaux existants sur la commune sont occupés. Il précise que le Centre Communal d'Action Sociale a répertorié uniquement une soixante de demandes de logements sociaux de la part de cadiérens. Les autres logements exigés par l'Etat seraient donc potentiellement occupés par une population venant de l'agglomération toulonnaise.

Monsieur le Maire rappelle que la commune de La Cadière d'Azur est une commune rurale présentant peu d'emplois et dont les transports en commun sont relativement peu développés. Il indique que lors de la dernière attribution de logements sociaux, les logements relevant du quota détenu par le Préfet du Var pour les personnes en situation d'urgence (dispositif DALO : Droit au Logement Opposable) n'ont pas pu être affectés. Aucune famille n'a accepté l'offre de logement compte tenu des contraintes énoncées précédemment. Pour information, ces logements ont quand même été attribués, par la suite, à des familles cadiérennes !

La commune a entrepris de nombreuses démarches auprès de l'Etat et du Ministère en sollicitant une dérogation. Pour l'instant, aucune dérogation n'a été acceptée.

Monsieur GROS demande des précisions sur la subvention d'un montant de 130 000 euros que la commune a apportée sur l'opération de La Farigoule (23 logements sociaux).

Monsieur le Maire explique le mécanisme d'attribution des logements qui est réparti entre les différents financeurs (Bailleur social, Etat, Région, Département, 1% patronal et Commune).

Pour cette opération, la Commune a acquis le foncier et a aussi apporté une subvention d'équilibre de 130 000 euros. Elle dispose ainsi qu'un quota de 4 logements qu'elle peut attribuer à des familles cadiérennes.

Monsieur le Maire souligne qu'il est aussi contraignant de réaliser des logements sociaux dans le village, les conditions de mise en œuvre des travaux sont souvent très difficiles et la préservation du paysage doit aussi être prise en compte. Pour l'opération de la Farigoule, seulement 23 logements ont pu être réalisés alors que, réglementairement, il aurait été possible d'en édifier 50, ce qui impliquait la construction de bâtiments plus hauts, impactant fortement la perspective du village perché.

Monsieur le Maire signale que pour les opérations précédentes, les différents financeurs ont travaillé en concertation et l'attribution des logements sociaux a largement été effectuée au profit de cadiérens.

Monsieur GROS dénonce l'insuffisance du quota de logements attribués à la commune malgré les investissements réalisés. Il craint qu'à terme les besoins des cadiérens ne soient pas satisfaits et que leurs demandes passent après celles de familles en situation difficile, familles pour lesquelles le Préfet a l'obligation de reloger (le Préfet disposant du quota d'attribution le plus important).

Monsieur GROS émet l'idée d'organiser des manifestations.

Monsieur GROS demande des précisions sur les jardins familiaux prévus dans le projet de PLU au niveau du vallon de Saint Côte.

Monsieur le Maire explique que les emplacements réservés prévus correspondent à des zones non cultivées et non occupées.

Monsieur VITSE demande des précisions sur les 160 logements prévus à la Barbarie, si le projet a été conçu avec la commune de St Cyr / Mer et si les enfants seront scolarisés sur la commune de Saint Cyr/Mer.

Monsieur le Maire indique que dans le cadre de l'élaboration du PLU, les communes limitrophes sont associées et ont la possibilité de donner leur avis. Ce projet s'inscrit au niveau de l'ancienne maison de vacances du Ministère de l'Equipement qui a été rachetée. Actuellement, le centre est fermé. Le propriétaire, un opérateur immobilier, dispose d'un projet. L'Etat impose qu'un quota de 50% de logements sociaux soit réalisé. Si cette opération voit le jour, les enfants des familles logées seront scolarisés sur la commune de La Cadière puisqu'il s'agira de leur commune de résidence.

Mme RADIGUER demande si la commune a un droit de regard sur la hauteur des futurs bâtiments, par exemple sur le secteur de la Barbarie.

Mme FLORY explique que cette zone, comme les autres zones AU, feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP feront partie intégrante du PLU. Il s'agira de schémas de principe d'aménagement. Dans le cas de la Barbarie, les constructions seront vraisemblablement en R+ 2 maximum sous forme de bastides par exemple.

L'Architecte de la DDTM aura aussi son droit de regard.

Monsieur TRAXEL demande si la commune a son mot à dire sur l'architecture de ces futures zones.

Mme FLORY le lui confirme. Effectivement les principes d'aménagement seront fixés par la commune dans le cadre des OAP. Les aménageurs devront s'y conformer.

Monsieur GROS demande s'il existera un nouveau règlement du PLU.

Mme FLORY lui précise qu'un nouveau règlement des PLU est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Les urbanistes doivent donc réécrire tous les règlements de PLU. Le législateur a souhaité que ce nouveau règlement accorde plus d'importance à la qualité paysagère et au développement durable, par exemple. Les 15 articles actuels du POS disparaîtront ; il s'agit d'une refonte totale.

Monsieur GROS souhaite savoir s'il est possible de moduler les dispositions concernant les futures zones UM et s'il sera possible de réaliser plusieurs logements.

Mme FLORY explique que le projet prévoit une extension limitée des constructions existantes en termes de surface de plancher et d'emprise au sol :

- dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaires pour les constructions existantes et légales dont la surface de plancher existante et autorisée dépasse les 150 m² avec une emprise au sol maximale supplémentaire de 50 m² dans la limite de 14% ou 15 % de la superficie de l'unité foncière.
- dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaires pour les constructions existantes et légales dont la surface de plancher existante et autorisée est inférieure

ou égale à 150 m² avec une emprise au sol maximale supplémentaire de 50 m² dans la limite de 14% ou 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Mme FLORY explique que ces dispositions visent non seulement à limiter la consommation d'espaces, comme l'exige le législateur, mais aussi à limiter l'imperméabilisation des sols. Il est en effet constaté une forte augmentation de l'imperméabilisation des sols par la construction des maisons individuelles qui s'accompagne d'une emprise au sol de plus en plus importante sous forme d'annexes, de terrasses...

Par ailleurs, elle précise que le futur règlement d'urbanisme ne peut réglementer le nombre de logements.

Monsieur SIMON constate que le classement des parties urbanisées des zones NB en zone UM est une avancée positive.

De plus, il constate que le bilan en termes de superficie fait état d'une augmentation des zones agricoles très importante et qu'il est dommageable que l'Etat bloque le déclassement de seulement 10 hectares.

Il s'adresse à Monsieur le Maire en demandant comment les associations de quartier peuvent agir sur le dossier des logements sociaux.

Monsieur le Maire suggère par exemple qu'une motion votée par les associations soit adressée à Monsieur le Préfet du Var en l'interpellant sur la situation particulièrement difficile de la commune partagée entre l'obligation de réaliser des logements sociaux et la protection de l'agriculture. Monsieur le Maire espère que l'Etat finira par comprendre toutes les difficultés que rencontre la commune. Une première réflexion est actuellement menée par l'Etat sur la commune de St Mandrier qui est, elle, fortement contrainte par la loi littoral et la présence de terrains militaires.

Monsieur SIMON demande si des propriétaires actuellement situés en zone NB peuvent encore construire une maison individuelle ou détacher un ou plusieurs lots à bâtir.

Monsieur le Maire explique que compte tenu de l'avancement du PLU et de l'information qui a été largement diffusée sur le devenir des zones NB, tout nouveau projet de construction neuve (non issue d'un lotissement antérieurement autorisé) ainsi que tout nouveau projet de détachement déposé seront exposés à une décision de sursis à statuer. Le devenir des zones Nb est désormais clairement défini suite à un important travail mené par la commune et qui a permis de faire infléchir la position de l'Etat.

Depuis plusieurs années, les propriétaires fonciers des zones NB ont pu bénéficier de constructibilité du fait du maintien du POS. Le nombre croissant ces dernières années et notamment en 2015 de permis de construire et de demandes de division l'atteste.

Monsieur le Maire rappelle que dans le futur PLU, seules des extensions limitées des constructions existantes et légalement autorisées seront possibles.

Monsieur SIMON souhaite avoir des précisions sur le développement de l'assainissement sur la commune.

Monsieur le Maire explique que l'assainissement collectif concentre les effluents en un point et constitue un risque potentiel de pollution à la différence de l'assainissement individuel (par fosse septique ou micro station) qui est contrôlé par le SPANC. Il n'est pas prévu sur la commune des extensions importantes du réseau d'assainissement. Outre les problèmes environnementaux, des extensions de réseaux impliquent des charges financières très lourdes au niveau des canalisations voire même au niveau de la station d'épuration qui collecte les eaux usées de 3 communes (La Cadière – Le Castellet – Le Beausset).

Monsieur le Maire explique que les dispositifs de micro stations figurant à la fin du diaporama concernent des opérations d'aménagement conséquentes (en l'occurrence une station de 600 Equivalents Habitants qui a été visitée à Gassin).

Monsieur le Maire indique que dans le cadre du transfert des compétences, la gestion des réseaux d'eau et d'assainissement sera prise en charge par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, en 2020.

Monsieur le Maire ajoute que la gestion des eaux de ruissellement est une nouvelle compétence qui sera assurée par l'intercommunalité (GEMAPI : Gestion des Eaux et des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations).

Monsieur BRIANT souligne toutes les difficultés pour trouver des terrains susceptibles de recevoir des logements sociaux et constate un développement important de l'urbanisation dans son quartier où de nombreux permis de construire ont été délivrés depuis plusieurs années. Il estime que les équipements (comme l'alimentation en eau, les largeurs de voirie ...) n'ont pas forcément suivi ce développement de l'urbanisation.

Monsieur MARIE ajoute que les nouvelles dispositions prévues dans le futur PLU devraient permettre de réduire très fortement les permis de construire dans ces quartiers.

Monsieur le Maire précise que depuis plusieurs années de nombreux investissements nécessités par le PPRIF ont été réalisés : mise en place d'hydrants, élargissements de voies, créations d'aires de retournement...

Effectivement, depuis quelques années et suite à la loi ALUR, la constructibilité résiduelle n'est plus appliquée. Il a donc été possible de détacher un lot au sein d'une propriété déjà bâtie (sans limite dans le temps).

Monsieur BRIANT revient sur les prévisions démographiques qui font état d'une population supplémentaire de 1800 à 2300 habitants. Il demande si le groupe scolaire pourra absorber cet apport de population.

Monsieur le Maire précise que malgré l'augmentation de la population, 5 classes ont été fermées, ce qui traduit notamment un vieillissement de la population et l'installation d'une population sans enfant scolarisé en maternelle ou primaire. Toutefois, un apport conséquent de population risquera à terme d'induire la construction de nouveaux locaux scolaires.

Monsieur SIMON met en avant le fait de pouvoir diviser les logements existants ce qui pourrait impliquer non seulement un apport de population mais aussi une augmentation des résidences principales... et donc des obligations de production de logements sociaux !!

Mme RACINE demande s'il est autorisé de vider sa piscine sur la voie.

Mme FLORY lui explique que des dispositions spécifiques seront prévues dans le futur PLU. Actuellement, les eaux issues des piscines doivent être recyclées ou infiltrées sur le terrain.

Monsieur GROS demande s'il peut obtenir un DVD du diaporama.

Monsieur le Maire lui indique que le diaporama est déjà téléchargeable sur internet (dans la rubrique relative à la réunion des PPA du 26/11/2015).

Il précise que les panneaux d'exposition sur le diagnostic et les orientations du PLU seront aussi mis en ligne sur le site internet.

Le débat est clos à 17 heures 05. Monsieur le Maire lève la séance et remercie les participants.

A La Cadière d'Azur, le 16 février 2016
Le Maire
René JOURDAN



