



PLU DE LA CADIERE D'AZUR

REUNION DE TRAVAIL AVEC LE CONSEIL MUNICIPAL

Organisée dans le cadre de la concertation sur l'élaboration du PLU N° 2

(Prescription du 27/06/2013)

Mardi 26 janvier 2016 à 18H00

Espace Culturel

Présents :

JOURDAN	RENE	Maire
DELEDDA	ROBERT	Adjoint
FEVRIER	ELIANE	Adjointe
ARLON*	DANIEL	Adjoint
MERIC	RENEE	Adjointe
BONIFAY	CORINNE	Adjointe
MARTINEZ *	SEBASTIEN	Adjoint
POUTET	JOEL	Adjoint
GUERIN	JACQUELINE	Conseillère municipale
PARIS	FRANCINE	Conseillère municipale
PASCAL *	ALAIN	Conseiller municipal
CHARBONNIER	EMILIEN	Conseiller municipal
CORLETO QUAGHEBEUR	SANDRA	Conseillère municipale
JANSOULIN MAGNALDI	SANDRA	Conseillère municipale
FERRAND	KARIM	Conseiller municipal
LUQUET *	MONIQUE	Conseillère municipale
DOSTES	MARIE HELENE	Conseillère municipale

SERVICE URBANISME

LEAUTIER- ROUX

CATHERINE

Absents excusés :

SERGENT

CHRISTINE

Adjointe

PORTE	LOUIS	Conseiller municipal
FAUVEL	ANNE-MARIE	Conseillère municipale
JUANICO *	JEANINE	Conseillère municipale
BENOIT *	MARC	Conseiller municipal
BOUTEILLE	ALAIN	Conseiller municipal
DULIEUX*	ISABELLE	Conseillère municipale
CORTI *	CYRIL	Conseiller municipal
JOURDAN	MARIE-CHARLOTTE	Conseillère municipale
BONNET	OLIVIER	Conseiller municipal
SORRENTINO	FABIEN	Conseillère municipale
TERRAGNO	TAMARA	Conseillère municipale

*membres de la commission urbanisme

Objet : Présentation de l'avancée des études et discussion

Ouverture de la séance par Mr le MAIRE excusant les absents et 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 16 février 2016 avec les représentants des associations de quartiers
- le 26 février 2016 : 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 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 devant le conseil municipal. Monsieur le Maire indique que les membres de la commission urbanisme sont conviés aux réunions des Personnes Publiques Associées.

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

Catherine LEAUTIER-ROUX présente le diaporama sur les grandes orientations et le projet de pré-zonage du futur PLU

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

Atouts et faiblesses du 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 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.

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
- le patrimoine vernaculaire – témoins de la richesse
- les entrées du village et le socle de La Cadière d'Azur
- 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 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 cadiérenne 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 de logements 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. 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 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 de la page 17 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 limitées 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.

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).
 - 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 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 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 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.

Discussions :

Mme LUQUET demande si, une fois le PLU approuvé, il sera possible de construire en zone NB.

Monsieur le Maire répond que seules des extensions limitées des constructions existantes et légales seront possibles sous certaines conditions.

Monsieur PASCAL demande qui fixe le prix d'achat des terrains dans les zones à ouvrir à l'urbanisation. Qui réalise la construction ?

Monsieur le Maire lui indique que les prix sont fixés par France Domaine, en cas de désaccord, la procédure ultime consiste à réaliser une Déclaration d'Utilité Publique, le juge d'expropriation fixe alors les montants. Il s'agit d'opérations d'aménagement qui feront l'objet d'orientations d'aménagement programmées (OAP) dans le PLU. Ces opérations peuvent être réalisées par un aménageur, bailleur social, une société d'aménagement... Elles peuvent être aussi portées par des propriétaires privés ; dans tous les cas, elles devront se conformer aux OAP qui figureront dans le PLU (schéma de principe d'aménagement de la zone). Une obligation de construction de logements sociaux s'imposera dans tous les cas.

Monsieur CHARBONNIER souhaite des précisions sur la maîtrise d'ouvrage de la zone AU de la Barbarie.

Monsieur le Maire explique que pour ce secteur, un opérateur privé, propriétaire, porte le projet.

Monsieur le Maire ajoute que l'Etat exige actuellement que 50% de logements sociaux soient réalisés sur toutes les zones à ouvrir à l'urbanisation dans les communes en carence.

Monsieur POUTET demande quel type d'urbanisation il est prévu dans les zones AU.

Monsieur le Maire précise que la construction de maisons individuelles sur des grandes parcelles, comme c'est le cas actuellement, n'est plus possible suite aux lois successives. Il faut limiter la consommation d'espaces. Il s'agira donc de petits collectifs sous formes de bastides ou de maisons individuelles en bandes par exemple.

Concernant la problématique des logements sociaux, **Monsieur le Maire** informe que, par arrêté préfectoral en date du 4 janvier 2016, la majoration des pénalités a été significativement revue à la baisse puisqu'elle est passée de 300% à 70%. Les efforts effectués par la commune pour atteindre l'objectif triennal de 119 logements sociaux ont été pris en compte. Cet arrêté s'inscrit aussi suite aux différentes démarches menées par la commune auprès du Préfet, du Ministre du Logement d'une part et du Ministre de la Ville (qui s'est d'ailleurs déplacé sur la commune le 16 octobre 2015) d'autre part et du Médiateur de Normes. Toutefois, l'objectif de 25% subsiste. La commune devra toujours construire 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.

Monsieur le Maire explique 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 intégrée ; il n'est pas possible d'édifier des bâtiments à 12 mètres de hauteur, comme le permettrait le règlement du POS, ce qui dénaturerait la perspective du village. Pour l'opération de la Farigoule, seulement 23 logements ont pu être réalisés alors que, réglementairement, il aurait été possible d'en édifier 50.

Monsieur le Maire fait à nouveau part de son inquiétude sur les objectifs assignés à la commune en matière de production de logements sociaux. La commune ne pourra jamais atteindre cet objectif, sachant que toute construction de résidences principales y compris des logements sociaux génère indubitablement des logements sociaux supplémentaires à réaliser. Par ailleurs, l'opposition que rencontre la commune, de la part de la profession agricole et des services de l'Etat pour l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones telles que celles du Toc

ou de St Jean, au niveau desquelles des logements sociaux pourraient être réalisés, place la commune dans une situation encore plus délicate.

Enfin, il est légitime de se poser la question de la nécessité d'un parc de logements sociaux si important pour la commune de La Cadière d'Azur qui ne peut ni offrir un potentiel d'emplois pour ces nouveaux habitants ni mettre à disposition un réseau de transport en commun développé.

Ce dispositif pensé pour des communes urbaines ne peut s'appliquer à une commune rurale comme celle de La Cadière d'Azur.

Enfin, **Monsieur le Maire** met l'accent sur les effets induits de la construction de logements sociaux sur les équipements publics qui deviendront nécessairement insuffisants avec un apport de 2000 habitants supplémentaires par exemple. Outre la construction de logements sociaux, la zone de Saint Jean est susceptible d'accueillir des équipements publics.

Monsieur FERRAND fait part de son inquiétude quant à la desserte de la zone AU de la Barbarie. Que ce soit sur la commune de La Cadière ou sur la commune de St Cyr/Mer, les voies de desserte semblent insuffisantes en termes de largeur.

Monsieur le Maire explique qu'une zone qui est classée en AU ne signifie pas qu'elle va être immédiatement urbanisée. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'équipements (voirie, réseaux...).

Monsieur CHARBONNIER fait remarquer qu'il est aberrant de la part des services de l'Etat de demander de réaliser des logements sociaux d'une part, et d'empêcher de les réaliser d'autre part, pour des motifs de préservation du terroir agricole.

Monsieur le Maire explique qu'il souhaite maintenir dans le projet de PLU les zones de St Jean, du Toc et des Vannières malgré l'opposition qu'elles suscitent de la part de l'Etat de la profession agricole pour démontrer que la commune ne dispose pas d'autres solutions. Une étude fine de toutes les zones pouvant être urbanisées a été réalisée y compris au sein des zones NB afin d'identifier des dents creuses significatives et potentiellement urbanisables.

Il rappelle que les zones de St Jean et du Toc ne représentent qu'environ 10 hectares sur lesquels il n'existe plus d'activité agricole, aucune exploitation agricole n'est donc impactée. Certes, l'ouverture à l'urbanisation se situe dans un terroir classé en AOP Bandol (qui rappelons-le couvre aussi la zone urbaine de La Cadière), mais ce prélèvement doit être relativisé en raison de l'importance des reconquêtes agricoles prévues dans le projet de PLU : environ 250 hectares.

Monsieur le Maire rappelle qu'au début des études menées sur le PLU, la commune avait envisagé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé à St Côme Le Haut (entre la RD 266 et le chemin du Pas d'Antuni) qui présentait de fortes potentialités (en continuité de zones urbaines, raccordable aux réseaux et présentant une topographie adaptée). Toutefois, ce projet comportait un impact visuel et paysager important de par sa situation à l'entrée du vallon agricole de St Côme.

Monsieur Le Maire indique qu'il n'a pas reçu le soutien espéré de la part de la profession agricole qui indirectement sera irrémédiablement concernée par l'obligation de réalisation des logements sociaux. Si les contraintes imposées à la commune ne sont pas modifiées, la zone agricole et l'activité agricole, qui est en pleine expansion, risquent d'être très sérieusement affectées dans les prochaines décennies. Il note cependant un courrier récent adressé par le Président de la Chambre Départementale d'Agriculture du Var à Monsieur le Préfet du Var soulevant les difficultés rencontrées par la commune de La Cadière d'Azur.

Mme FEVRIER indique qu'au travers ce diaporama, il est possible de se rendre compte de tout le travail accompli pour identifier des zones pouvant être urbanisées. Par ailleurs,

l'élaboration d'un PLU est tributaire de nombreux éléments extérieurs qui s'imposent à la commune.

Monsieur le Maire clôt la séance à 20 H00 et rappelle que le document projeté est disponible sur le site internet de la commune, à la rubrique urbanisme. Le conseil municipal se réunira à nouveau dans les prochains mois pour travailler sur ce dossier.

A La Cadière d'Azur, le 26 janvier 2016

Le Maire

René JOURDAN

