



PLU DE LA CADIERE D'AZUR

REUNION PUBLIQUE N°3

(Prescription du 27/06/2013)

VENDREDI 9 DECEMBRE 2016 A 18H00

Espace Culturel

PRESENTATION DU PROJET DE PLU

**Présentation du PADD, du zonage, du règlement et
des OAP**

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE

Décompte à 18h00 : 41 personnes
Décompte à 18h13 : 45 personnes
Décompte à 18h23 : 46 personnes
Décompte à 19h03 : 46 personnes
Décompte à 19h32 : 46 personnes
Décompte à 19h32 : 46 personnes
Décompte à 19h48 : 45 personnes
Décompte à 19h54 : 43 personnes
Décompte à 20h03 : 40 personnes

En tribune :

- Mr René JOURDAN, Maire
- Monsieur Robert DELEDDA, premier adjoint
- Mr Daniel ARLON, adjoint à l'urbanisme
- Monsieur Sébastien MARTINEZ, adjoint aux travaux et à l'agriculture
- Mme Hélène FLORY, Urbaniste - cabinet LUYTON
- Mme Catherine LEAUTIER-ROUX, service urbanisme de la mairie de LA CADIERE D'AZUR

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

I - Présentation

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 en mairie spécifiques au PLU, articles réguliers dans le bulletin municipal, article dans la presse, affichage....

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. Monsieur le Maire rappelle que la commune a déposé un recours contentieux au Tribunal Administratif contre le PPRIF approuvé. Le jugement n'a pas encore été prononcé ; il devrait avoir lieu courant de l'année 2017.

Par la suite, en 2013, le conseil municipal a délibéré à nouveau sur une seconde prescription du PLU prenant en compte les évolutions issues des lois Grenelle. Depuis 2003, la réglementation en matière d'urbanisme s'est énormément complexifiée et les PLU doivent prendre en compte des domaines de plus en plus vastes. Les différentes lois SRU, Grenelle, Duflot et ALUR sont venues élargir le contenu des PLU.

Il précise que cette réunion est dédiée à la présentation du projet de PADD, de règlement, de zonage et des OAP. LA présentation qui va être faite concerne tout le territoire communal alors qu'en janvier 2017 seront organisées des réunions spécifiques par quartiers. Le diaporama joint en annexe au présent compte-rendu est présenté par Mme FLORY.

Sont évoqués successivement :

- le calendrier prévu
- un rappel des enjeux du PLU
- la présentation du PADD et de chacune des 3 orientations prévues
- l'analyse de la consommation de l'espace

- la présentation des 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues
 - OAP 1 : Les Trous
 - OAP 2 : St Marc
 - OAP 3 : La Noblesse
 - OAP 4 : La Barbarie
 - OAP 5 : La Colette
 - OAP 6 : Le Toc
 - OAP 7 : Saint Jean
 - OAP 8 : les Vannières
 - OAP 9 : les jardins familiaux de St Côme

- la présentation du projet de zonage et la comparaison avec le POS. Bilan des surfaces

Concernant le calendrier, il est précisé les principales dates prévues notamment en termes de concertation :

- Le 8 décembre 2016 (la veille) : une réunion des Personnes Publiques Associées a été organisée

- Le 9/12/2016 : réunion publique sur le PADD, le règlement, le zonage et les OAP.

- Du 12/12/2016 au 13/01/2017 : exposition publique sur le PADD, le règlement, le zonage et les OAP.
- 6/01/2017 : réunions publiques par quartiers (17H00 quartiers nord / 18H30 : village et quartiers sud).

Par ailleurs, il est prévu début janvier un débat au sein du conseil municipal sur le PADD. L'arrêt du PLU est programmé en mars 2017.

Par la suite, l'avis des services des personnes publiques associées sera recueilli (d'avril à juin 2017). Le PLU sera soumis à l'avis de la CDEPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

Suite à ces avis, la commune devra apporter des éléments de réponse, effectuer éventuellement des modifications mineures (ces courriers figureront dans le dossier d'enquête).

L'enquête publique devrait débiter vers les mois d'août / septembre 2017.

L'approbation du PLU est prévue pour décembre 2017.

Monsieur le Maire indique que le dossier du PLU a généré des dépenses très importantes ; de nombreux bureaux d'études ont travaillé : urbanistes, écologues, paysagiste, spécialistes en agriculture, bureaux d'études techniques en assainissement, géomètres, juristes...A l'issue, un bilan financier sera dressé et porté à la connaissance des administrés.

Monsieur le Maire précise que pour les zones de St Jean et du Toc, l'Etat a confirmé son avis défavorable, refusant ces projets d'urbanisation car situés dans des terroirs agricoles classés en AOP Bandol.

Monsieur le Maire rappelle que la zone du Toc n'est plus cultivée depuis plus de 50 ans, que le projet d'aménagement ne porte atteinte à aucune exploitation agricole en activité et qu'elle est inscrite au POS depuis 1990 en zone NA (d'urbanisation future). Malgré ces arguments, l'Etat s'oppose totalement. Dans les années 90, la commune avait essayé d'aménager une zone d'activités au Toc et avait rencontré une forte opposition de la profession agricole alors que le projet prévu ne compromettrait nullement le caractère du village.

Le projet actuel d'urbanisation de la zone du Toc permet aussi de créer des emplois avec l'aménagement d'une maison pour séniors.

Dans le projet de PLU qui sera présenté au conseil municipal, les deux zones du Toc et de St Jean seront donc retirées. La commune ne prend pas le risque de présenter un PLU qui sera inévitablement attaqué par le Préfet s'il comporte des zones à ouvrir à l'urbanisation au niveau du Toc et de St Jean.

Monsieur le Maire fait part de son inquiétude sur l'avenir de la commune suite à la position intangible de l'Etat.

D'une part, les objectifs fixés en matière de production de logements sociaux ne seront pas atteints et il n'est pas prévu, à ce jour, de dérogation pour la commune de La Cadière d'Azur. Il rappelle que l'objectif fixé est d'environ 600 logements sociaux à réaliser d'ici 2025 et que ce dernier croît sans arrêt, à chaque création de résidence principale. Il rappelle que seulement 1200 communes sur les 36 000 communes françaises sont soumises à l'obligation de construire des logements sociaux à hauteur de 25% du nombre de résidences principales. La commune de La Cadière, présentant d'une part une population supérieure à 3500 habitants et étant située d'autre part dans une agglomération de plus de 50 000 habitants (agglomération de Toulon), est soumise à cette obligation. Il explique que la commune a été déclarée en carence (puisque le nombre de logements sociaux ne représente que 5% du nombre des résidences principales). Depuis 2011, le Maire a perdu son droit de préemption qui est désormais assuré par le Préfet. Monsieur le Maire ajoute que

l'Etat n'a depuis jamais exercé son droit de préemption ; à chaque fois, le prix du foncier est très élevé empêchant toute possibilité d'acquérir ; la charge foncière est tellement élevée qu'elle bloque toute possibilité de réaliser une opération de logements sociaux économiquement réalisable. Enfin, Monsieur le Maire explique que l'objectif de 600 logements ne correspond pas à un besoin identifié sur la commune ; les demandes en logements locatifs émanant de cadériens sont beaucoup moins importantes.

Par ailleurs, les futures personnes susceptibles de bénéficier d'un logement social sur la commune risquent d'être confrontées à deux problèmes essentiels : le manque d'emplois sur la commune et la faiblesse des transports en commun.

D'autre part, la commune ne dispose ni de foncier ni de zone susceptible d'accueillir des équipements publics qui seront nécessaires compte tenu de l'accroissement futur de la population (prévision de + 1800 habitants environ si toutes les zones à ouvrir à l'urbanisation sont aménagées, ce qui demeure tout de même assez théorique). En effet, tous les terrains susceptibles d'une urbanisation ont été mobilisés.

Monsieur le Maire rappelle la spécificité du territoire cadérien avec une zone urbaine extrêmement réduite qui ne couvre que 3% du territoire alors que 44% du territoire communal est couvert par des zones naturelles.

Par ailleurs, il indique que le projet de PLU prévoit une augmentation sensible des superficies agricoles grâce à des conquêtes demandées par des agriculteurs pour cultiver des vignes ou des oliviers essentiellement. Il s'agit de véritables projets situés essentiellement au nord de la commune. Par conséquent, les 10 hectares prélevés au niveau des zones de St Jean et du Toc étaient largement compensés. Malgré cela, l'Etat et la profession agricole maintiennent leur veto.

II - Discussions

Monsieur Jacques KELLER, résident chemin de la Bégude, demande si la commune dispose d'autres secteurs suite à l'abandon des projets du Toc et de St Jean.

Monsieur le Maire lui indique toutes les solutions possibles ont été étudiées ; la commune ne dispose d'aucune autre solution de repli !

La suppression de ces deux secteurs implique la non-construction :

- d'équipements publics initialement programmés à St Jean
- et d'environ 200 logements.

Monsieur le Maire craint l'asphyxie au niveau du village qui ne pourra accueillir à la fois des logements sociaux et des équipements. Le village médiéval n'a pas été conçu pour absorber une telle augmentation de population.

Pour l'avenir, Monsieur le Maire redoute une augmentation des pénalités et l'accroissement des charges financières. La perspective d'une dérogation pour alléger les objectifs assignés à la commune n'est pas du tout d'actualité malgré les demandes incessantes formulées par la commune auprès de l'Etat, à différents niveaux (préfectoral et ministériel). Enfin, Monsieur le Maire rappelle que le projet de PLU prévoit quand même une importante compensation en matière de superficies agricoles (+ 400 ha de conquêtes agricoles qui ne pèsent pas lourds aux yeux de l'Etat et de la profession agricole comparativement aux 10 ha prélevés au niveau des zones de St Jean et du Toc).

Monsieur SIMON, résident le long du chemin de la Bégude, riverain de l'opération dite de « la Colette » explique qu'il est directement concerné par ce projet d'urbanisation. Il exprime le fait qu'il n'est pas opposé au principe en soi de réaliser des logements sociaux, mais qu'il

crain pour l'avenir une dévaluation de sa maison qu'il a construite. Il indique que, d'origine ouvrière, il a économisé 45 années pour pouvoir financer la construction de sa maison. Il précise qu'il va organiser une pétition avec les riverains du quartier. Il ajoute que son action n'est pas dirigée contre la commune qui subit le dictat de l'Etat.

Monsieur le Maire lui répond qu'il n'est pas capable de se positionner sur la valeur de son bien dans 5 ans. La valeur d'un bien est aussi fixée par rapport au prix du marché à un instant T. Monsieur le Maire cite le cas des propriétaires fonciers touchés par le PPRIF. Certains situés en zone rouge ou EN 1 redoutaient une dévaluation de leur bien. Or, il s'avère que nous assistons à des prix d'achat de propriétés bâties à un niveau toujours aussi élevé. Certains acheteurs recherchent la tranquillité et la garantie de ne pas avoir de voisins proches.

Il explique que la construction de logements sociaux renvoie souvent dans l'inconscient collectif aux tours édifiées après la seconde guerre mondiale. Le projet envisagé à La Colette prévoit des dispositions architecturales précises en termes de hauteur (6 mètres maximum comme la zone NB actuelle), de densité (20 logements / hectare). Il s'agira de réaliser une « parc habité » respectant les caractéristiques du terrain telles que les restanques.

Monsieur le Maire ajoute que les habitants de la commune résidant dans des logements sociaux ne posent pas de soucis particuliers en termes de sécurité.

Monsieur SIMON demande pourquoi il est prévu à la Colette la réalisation d'une opération avec 100% de logements sociaux et non pas 50% comme sur d'autres secteurs.

Monsieur le Maire explique que la pénurie de logements sociaux sur la commune explique cette option. Pour les secteurs de St Marc et des Trous, il est prévu de réaliser 50 % de logements sociaux car le quartier accueille déjà plusieurs opérations de logements sociaux : Les Bastides de St Marc, le Défends (dont le permis de construire est attaqué) et les Pins de Bringuiers (opération réalisée dans les années 90, le long de la route du stade).

Monsieur BOCK, résident le long du chemin de la Bégude, exprime son inquiétude sur cette opération qui accueillera 100% de logements sociaux et qui est située à plus de 3 km du village et de ses équipements.

Monsieur le Maire explique que 70% des varois sont éligibles au logement social qui n'est pas réservé uniquement aux personnes les plus défavorisées.

Monsieur le Maire explique que la mixité s'opère à l'intérieur de l'opération lors de l'attribution des logements par les différents Co financeurs : Etat avec les personnes les plus défavorisées (DALO) , le 1% patronal (logement d'actifs), la commune et le Département. Il indique que par exemple des salariés de la zone d'activités de Signes sont susceptibles d'être logés à La Cadière.

Il pense qu'il ne faut pas stigmatiser le logement social et évacuer les fausses idées qui circulent autour du logement social. Il cite le cas de l'opération de la Farigoule qui est en cours de construction dans le village. Il explique que les 23 logements qui seront livrés prochainement, bénéficieront d'une exposition, d'une situation exceptionnelle et de normes de construction et d'isolation maximales.

Monsieur le Maire indique que la commune a souhaité limiter le nombre de logements sur l'opération de La Colette et aurait pu densifier davantage. Le souci d'intégration dans le tissu urbain existant a été une priorité affichée. Enfin, il rappelle que ce terrain est classé en zone INB au POS. Il aurait très bien pu être urbanisé par l'aménagement d'un lotissement de plusieurs lots ; la volonté de la propriétaire en a été autrement.

Monsieur MARTEL, résident du quartier de Ste Madeleine, à côté de l'opération des Pins de Bringuier, explique que depuis 20 ans il n'a rencontré aucun problème lié au voisinage des logements sociaux. Le turn over est très faible ; les locataires sont heureux de vivre dans ces logements. Il pense qu'il faut sortir de l'image négative autour des logements sociaux.

Monsieur BOCK demande des précisions sur les modalités d'acquisition du terrain et d'attribution des logements futurs.

Monsieur le Maire explique que le foncier sera acquis soit directement par l'opérateur social (c'est le cas pour l'opération de la Colette) soit par l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) qui assure le portage financier du terrain avant de le revendre à un opérateur (c'est le cas de l'opération de St Marc par exemple).
Si le foncier appartient à la commune (c'est le cas de l'opération de la Farigoule), un bail emphytéotique est signé entre la commune et le bailleur social. Au terme du bail (60 ans), le terrain et les constructions reviennent dans le patrimoine communal.

En ce qui concerne les modalités d'attribution, il cite le cas de l'opération de la Farigoule.
La répartition est la suivante, au prorata de la participation financière de chaque co financeur

Commune :	4 logements attribués
Département :	4 logements attribués
Etat :	8 logements attribués
1 % patronal	7 logements attribués

Pour cette opération, la commune a acquis le terrain et versé une subvention d'équilibre de 130 000 € et ne dispose malgré cela que de 4 logements à attribuer.

Madame Geneviève GAIROARD, résidente du chemin des Arnaud, demande des précisions sur le statut des caravanes installées au chemin de la Madrague.

Monsieur le Maire indique que ces installations illégales situées en pleine zone agricole, ont fait l'objet de condamnations pénales assorties d'astreintes financières.
Le projet de jardins familiaux est situé sur les terrains incultes voisins. Il précise que des installations illégales de ce type se rencontrent aussi dans d'autres communes.

A l'absence de nouvelles questions, Monsieur le Maire remercie les participants pour la qualité des échanges et clôture la réunion à 20 heures 05.
L'assemblée applaudit.

Fait à La Cadière d'Azur, le 9/12/2016

Le Maire

René JOURDAN

