



PLU DE LA CADIERE D'AZUR

REUNION PUBLIQUE N°5 (prescription du 27/06/2013)

Vendredi 06 JANVIER A 17h00 (quartiers Nord) ET 18h30 (quartiers Sud)
Espace Culturel

PRESENTATION DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE, DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION,
DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE

17h - « QUARTIER NORD »

Participants :

Décompte à 17 h 00 : 22 personnes

Décompte à 18 h30 : 13 personnes

En tribune :

- Mr René JOURDAN, Maire
- Mr Robert DELEDDA, 1^{er} adjoint, délégué aux affaires sociales, sécurité
- Mr Daniel ARLON, 3^{ème} adjoint, délégué à l'urbanisme
- Mr Sébastien MARTINEZ, 6^{ème} adjoint, délégué aux travaux, à l'agriculture
- Mme Hélène FLORY, Urbaniste - cabinet LUYTON
- Mme Catherine LEAUTIER-ROUX, service urbanisme de la mairie de LA CADIERE D'AZUR

Monsieur le Maire ouvre la séance en remerciant de leur présence les participants, et en précisant qu'il s'agit d'une dernière réunion publique avant le débat du Conseil Municipal sur l'adoption des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il fait un rapide historique de la procédure de PLU engagée en 2003, mais stoppée pendant plusieurs années du fait de l'élaboration du PPRIF par la Préfecture – PPRIF approuvé le 14 Avril 2014 qui a un fort impact sur le territoire cadiéen (zone rouge, zones bleues EN1/EN2/EN3)

Prenant en compte ces éléments, la procédure de PLU a donc repris début 2014, avec l'organisation de diverses réunions de quartier, l'association du public et de nombreuses réunions des Services de l'Etat et Personnes Publiques Associées, visites de sites en présence des architecte et paysagiste conseil de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), associés à l'élaboration du projet de PLU.

Il rappelle également qu'un registre et une urne ont été mis à la disposition des cadiéens pour faire leurs observations, propositions ou demandes spécifiques ; que des informations et affichages réguliers ont été faits, que les documents ont été mis à la disposition sur le site internet de la Commune et enfin que Mr ARLON tenait régulièrement des permanences au Service urbanisme auxquelles il a reçu un grand nombre de personnes.

Monsieur le Maire explique qu'une exposition publique est ouverte depuis le lundi 12 décembre 2016 jusqu'au vendredi 13 janvier 2017 (hors week-end) de 8 heures à 17h15 en mairie annexe présentant le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de

Programmation, le règlement et le zonage du Plan Local d'Urbanisme. Ces panneaux sont aussi consultables sur le site internet de la commune. Par ailleurs, une urne et un registre sont mis à disposition du public dans la salle d'exposition.

L'exposition organisée en Mairie depuis le 12 Décembre 2016 est présentée par trois panneaux :

- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - enjeux et orientations
- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Habitat/Equipement et Activités
- PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT - et comparatif des surfaces POS/PLU

L'ensemble de ces éléments sont également sur le site de la Commune.

La présentation du diaporama joint en annexe au présent compte-rendu, est faite par Mme C.LEAUTIER-ROUX :

- ✓ Rappel de la démarche et du contenu du PLU
- ✓ Calendrier précisé sur l'avancement du PLU
- ✓ Rappel des dispositions en matière d'information du public
- ✓ Les grands axes du PADD et les 3 orientations retenues
- ✓ La localisation des logements locatifs sociaux
- ✓ L'analyse de la consommation de l'espace montrant une régression compensée par une reconquête agricole sur les milieux semi-naturels
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - schémas de principe qui seront affinés lors de l'élaboration des projets
- ✓ La comparaison entre POS/PLU
- ✓ L'évolution de la population et des Logements Locatifs Sociaux
- ✓ Les principales règles des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles et forestières

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
8 DECEMBRE 2016	REUNION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES sur le projet de PADD, règlement, zonage et OAP.
9 DECEMBRE 2016	REUNION PUBLIQUE sur le projet de PADD, règlement, zonage et OAP
12 DEC. AU 13 JAN. 2017	EXPOSITION PUBLIQUE – Concertation : le projet de PADD, règlement, zonage et OAP

6 JANVIER 2017	REUNION PUBLIQUE par quartiers sur le Projet de PADD, règlement, zonage et OAP.
JANVIER 2017	DEBAT DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES OBJECTIFS DU PADD
MARS 2017	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL POUR ARRET DU PLU
AVRIL ET JUIN 2017	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE PLU ARRETE ET PASSAGE EN CDEPENAF
AOUT A OCTOBRE 2017	ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLU
DECEMBRE 2017	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL POUR APPROBATION DU PLU

A l'issue de cette présentation, Monsieur le Maire insiste sur le fait que l'Etat voulait que l'ensemble des zones NB du POS soient classées en zone naturelle N inconstructible. Que c'est un « exploit » d'avoir fait admettre un classement en zone « UM » - urbanisation maîtrisée n'autorisant pas de nouvelles constructions individuelles ou collectives, mais uniquement des extensions limitées.

Il rappelle une nouvelle fois que le PLU répond aux nombreuses demandes des agriculteurs pour un classement de leurs terres en zone agricole, ce qui démontre bien le dynamisme de l'agriculture sur la Commune.

Pour ce qui concerne les Logements Sociaux, il précise que l'Etat fait une application stricte de la Loi, sans tenir compte de la spécificité du territoire cadiéren.

La parole est donnée au public.

Mr SIMON

- réagit sur le projet de Logements sociaux LA COLETTE situé à proximité de son domicile
- ce programme va augmenter la circulation sur le Chemin de la Bégude (il estime un minimum de 80 véhicules supplémentaires)
- et demande de quel côté sera fait l'élargissement de cette voie
- Il n'a rien contre les logements sociaux, mais ne veut pas être ennuyé par les futurs résidents et va faire une pétition avec ses voisins contre le projet
- Il évoque également le choix de mise en place de la STEP (Micro Station d'épuration EU) qui engendrera du bruit

Réponse de Mr le Maire

Un travail important d'analyse du foncier disponible a été réalisé sur l'ensemble de la Commune, certains terrains présentant une surface significative avaient été repérés dans les zones NB du POS, mais non retenues du fait de leur topographie, leur accessibilité ou de leur desserte viaire.

Le projet de la Colette envisagera un programme intégré pour création de petites maisons groupées R+1 dans un « jardin habité », respectueux de l'environnement bâti et de sa qualité de vie.

Il précise que chacun a le droit de faire un recours au Tribunal, mais rappelle que l'Etat a reproché à la Commune l'urbanisation des zones NB (750ha-21% du territoire) qui représentent 4 000 habitants soit 75% de la population cadérienne, et qui aujourd'hui engendre un effort important en terme de rééquilibrage des logements sociaux.

Ce n'est donc pas le seul Village qui ne pourra ou ne devra absorber cet afflux de population.

Mr DESCHAMPS – Haute Toussane

- Il est propriétaire de certaines parcelles qui sont classées en zone naturelle et souhaite les mettre en culture. Il souhaiterait un classement en zone agricole.

Réponse de Mme LEAUTIER-ROUX

Le classement en zone agricole doit être fait de manière cohérente et globale.

Toutefois les zones naturelles classées pour la plupart en zone N de biodiversité (Nbio) comportent peu d'Espaces Boisés Classés ; il est donc tout à fait possible de faire de l'agriculture dans ces zones.

Une demande de défrichement doit être déposée et autorisée avant d'engager leur mise en culture.

Elle rappelle le coût de la taxe de défrichement : 1ha : 10 000€

Elle précise que des règles ont été intégrées dans les zones Abio et Nbio pour permettre la réalisation de clôtures tout en permettant les couloirs écologiques.

Le Public présent ne posant plus aucune question, la séance est levée par Mr le Maire qui remercie les participants de leur présence.

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE **18h30 - «VILLAGE et QUARTIER SUD »**

Participants :

Décompte à 19h : 10 personnes dans le public

En tribune : les mêmes personnes que ci-avant

De la même manière Monsieur le Maire introduit la réunion et fait les rappels évoqués ci-avant.

Mme C. LEAUTIER ROUX fait également la présentation du diaporama spécifique joint en annexe au présent compte-rendu.

Mr BERARD

- Intervient sur la présentation de l'OAP1-LES TROUS - opération de mixité sociale
- Il rappelle que dans ce secteur, il y a plusieurs propriétaires et demande si l'opération doit être d'initiative publique ou privée.

Réponse de Mme FLORY – urbaniste du PLU

Il y a une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les principes d'un aménagement global, l'obligation d'une mixité sociale en terme de logements sociaux (50%) mais également en terme de typologie d'habitat (maisons individuelles ou groupées, petits collectifs avec préservation du moulin et d'une partie du parc existant, stationnement).

Un emplacement réservé a été mis sur la quasi-totalité du périmètre ce qui peut permettre une mise en œuvre publique ; toutefois, il est précisé que si les propriétaires décident de missionner un professionnel de l'aménagement afin d'envisager une opération d'ensemble répondant au souhait de la commune et réalisé dans l'échéancier prévisionnel défini au PLU, il pourra être proposé au Conseil Municipal de revenir sur cet emplacement réservé dès lors que le projet sera suffisamment avancé.

Il est rappelé que cette information a déjà été faite au cours des précédentes réunions, et que cela concerne également l'OAP2-SAINT MARC.

Mr ARNAUD

- Evoque les logements sociaux existants à St Marc, et la nouvelle OAP qui en prévoit également

Mr A.SPAP – Pas de la Chèvre Sud

- Une opération d'aménagement avait été envisagée préalablement sur le secteur Colle de Reyne, pour quelle raison ce projet de zonage a-t-il été abandonné ?
- Et après la réponse du Maire ci-dessous : Ce projet pourrait-il être revu dans le futur ? et quelle différence de prix du foncier entre zonage A ou N ?

Réponse de Mr le Maire

Effectivement le projet de zone à urbaniser aurait permis de réaliser une opération de mixité sociale et également de mixité fonctionnelle permettant l'ouverture partielle pour une petite zone d'activités commerciales ou artisanales.

L'Etat n'y était pas favorable, du fait de son éloignement du centre communal, bien que ces espaces soient en continuité de la commune de Bandol avec de nombreux espaces d'activités et de logements ; mais cela n'est pas la raison de cet abandon.

En effet les terrains d'assiette ne pourraient être desservis que par le réseau d'eau potable de la Commune de Bandol, aujourd'hui insuffisant pour envisager une quelconque urbanisation. Les coûts seraient excessifs par rapport au programme qui pourrait être envisagé, car il n'existe également pas de réseau d'assainissement ce qui engendrerait la mise en place d'une micro-station d'assainissement.

Les terrains ont donc été classés en zone agricole pour une grande partie, le reste est en zone naturelle N.

Si dans le futur les équipements évoluaient dans ce secteur, il appartiendra aux responsables communaux de réfléchir à cette hypothèse qui aujourd'hui ne peut qu'être abandonnée.

Le Public présent ne posant plus aucune question, la séance est levée par Mr le Maire qui remercie les participants de leur présence.

Fait à La Cadière d'Azur, le 09/01/2017

**Le Maire,
René JOURDAN.**

