

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



Ville de La Cadière d'Azur

Enquête publique relative à la révision générale du POS valant plan local d'urbanisme

Déroulement de l'enquête publique :
du 8 janvier 2018 au 12 février 2018 inclus

Destinataire : Mairie de La Cadière d'Azur
Copie : Tribunal Administratif de Toulon
Olivier LUC - Commissaire Enquêteur

Enquête n° : E17000082/83

Page 1 sur 104

Je soussigné Olivier LUC, officier du corps technique et administratif de la marine (ER) et chef d'entreprise, ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon par décision n°E17000082/83 en date du 29 novembre 2017.

Monsieur le Maire de La Cadière d'Azur a pris, en date du 6 décembre 2017, l'arrêté de mise en enquête publique (arrêté n°2017/05).

J'ai procédé aux opérations mentionnées ci-après.

1. GENERALITES

1.1. Préambule historique

La première décision d'élaborer un PLU dans la commune de La Cadière d'Azur a été prise par délibération du Conseil municipal du 31 mars 2003.

Dès 2003, un premier diagnostic territorial est mis à jour. Après divers études et observations, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est construit (débat en Conseil Municipal du 17 janvier 2017).

L'élaboration du Plan de Prévention des Risques Incendie et Feux de forêt (PPRIF) ralentit le projet (10 ans). Il est relancé par la délibération du 27 juin 2013, afin de respecter les nouvelles normes juridiques des lois SRU et GRENELLE II et pour s'inscrire dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Méditerranée de 2009.

Puis, un nouveau délai est observé, avec comme intention le respect des nouveaux textes en vigueur jusqu'aux plus récents (lois « Duflo » et « ALUR » entre autres).

L'évaluation environnementale réalisée est décrite au chapitre 3 du rapport de présentation.

Pendant cette longue période de gestation, divers réunions d'information du public sont mises en place (six en tout entre 2015 et 2016), une exposition publique est organisée en décembre/janvier 2016/2017.

Le sujet a fait l'objet d'au moins trois délibérations ou débats au conseil municipal depuis juin 2013.

Le bulletin municipal s'est largement fait écho à ce projet de PLU.

Pour le détail de la concertation, se référer au document « Bilan de la concertation » dans le dossier de consultation mis à disposition du public pendant l'enquête.

Depuis 2003, plus de 200 observations ont été recueillies.

1.2. Objet de l'enquête

Par délibération n°6 du 30 mai 2017, le conseil municipal de La Cadière d'Azur tire le bilan de la concertation, prend en compte les évolutions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme, arrête le projet de PLU mis à l'enquête publique et précise que le projet sera soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et qu'il sera transmis pour avis, à leur demande, aux associations locales d'usagers agréées, aux EPCI voisins compétents, au Président du Centre national de propriété forestière, au président de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Cette délibération liste les délibérations antérieures rappelant les différentes étapes de l'élaboration :

- délibération du 31 mars 2003, concernant la prescription de l'élaboration du PLU de la Cadière d'Azur,
- délibération du 27 juin 2003, concernant la seconde prescription de l'élaboration du PLU de la Cadière d'Azur,

Cette délibération n°6 rappelle les différents points abordés pendant les réunions de concertation et sujets majeurs de l'enjeu du projet de PLU et conclue que les habitants de la Commune de la Cadière d'Azur ont été informés très régulièrement de l'avancée du PLU.

Les motifs et objectifs de la mise en œuvre de la procédure d'élaboration du PLU sont explicités dans la note explicative de synthèse concernant l'élaboration du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal du 30 mai 2017 :

- *Lutter contre l'étalement urbain et planifier une gestion économe de l'espace en privilégiant le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation du centre-village.*
- *Utiliser de façon économe les espaces naturels, préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protéger les sites, milieux et paysages naturels.*
- *Sauvegarder le centre historique et le patrimoine bâti remarquables.*
- *Valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.*
- *Assurer une mixité sociale de l'habitat et une mixité fonctionnelle.*
- *Prévoir les équipements publics sportifs, culturels, scolaires et d'intérêt général répondant aux besoins présents et futurs des Cadiériens.*
- *Diminuer les obligations de déplacements et développer les réseaux de transports collectifs et de communications électroniques.*
- *Améliorer les performances énergétiques et la production d'énergie à partir de sources renouvelables.*
- *Réduire les émissions de gaz à effet de serre.*
- *Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, les ressources naturelles, la biodiversité, les écosystèmes, les espaces verts et les continuités écologiques, et permettre la remise en bon état de ces dernières.*
- *Prévenir les pollutions et nuisances de toute nature, ainsi que les risques naturels prévisibles (notamment le risque incendie) et les risques technologiques.*

Je trouve cette énumération beaucoup trop longue et généraliste, souvent sans réelle application dans le cadre du projet de PLU de la commune.

Ainsi, je n'ai pas vu dans le dossier de plan volontariste (aides, construction communale) pour développer la production d'énergie renouvelable. Seule apparaît l'autorisation (limitée d'ailleurs) des panneaux photovoltaïques.

Je ne vois également pas de traces d'une quelconque action sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Bien au contraire l'augmentation de la population, avec des déplacements essentiellement individuels ne peut que concourir à l'effet inverse.

La réflexion est identique pour le point suivant sur la préservation de la qualité de l'air, de l'eau

La prévention des pollutions et nuisances ne me paraît pas un point en adéquation avec la création de 425 hectares de nouvelles terres agricoles qui seront mises à terme en culture (essentiellement viticole, plutôt polluante) .

Certes les risques naturels sont évalués par le PPRIF et le PPR Inondation pour le Grand Vallat mais le rapport de présentation ne parle pas des éventuels contrôles, autres qu'a priori, que souhaite réaliser la commune sur le respect de ces plans.

1.3. Cadre juridique

- Loi n°2000 - 321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens.
- Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L. 123-19 ainsi que les articles R. 123-1 à R. 123-46.
- Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et suivants et R. 153-8 et suivants.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Organisation de l'enquête

Après avoir été désigné, le 18 octobre 2017, commissaire enquêteur pour la révision générale du POS valant plan local d'urbanisme et pour l'élaboration des schémas d'assainissement des eaux pluviales et usées de la commune de La Cadière d'Azur (décision annulée et remplacée par la décision du 29 novembre 2017 me nommant commissaire enquêteur pour la seule révision générale du POS valant plan local d'urbanisme de La Cadière d'Azur), j'ai pris contact téléphonique avec Madame Virginie HOO-PARIS responsable du service urbanisme de la ville de La Cadière d'Azur.

Le mercredi 25 octobre 2017, je me suis rendu à la mairie de La Cadière d'Azur. J'y ai rencontré Mme HOO-PARIS et M. Arlon adjoint à l'Urbanisme, qui m'ont présenté le projet et remis un exemplaire complet du dossier afin que je puisse l'étudier avant le début de l'enquête. Nous avons convenu des dates possibles de l'enquête publique ainsi que des dates et lieu des permanences.

Nous sommes allés visiter le périmètre géographique de l'enquête publique et me suis fait présenter les points les plus significatifs du projet de PLU.

Par échanges téléphoniques ou par courriels, Madame HOO-PARIS m'a tenu informé de l'évolution des dispositions préalables et de leur mise en place effective (arrêté de Monsieur le

Maire de La Cadière d'Azur, affichage de l'avis d'enquête publique, parution de ce dernier dans deux quotidiens de diffusion locale).

Le 8 janvier 2017, jour du début de l'enquête publique et avant la première permanence, j'ai contrôlé l'affichage en mairie ainsi que sur le site de la commune et signé les différentes pièces du dossier. Avant chaque permanence, j'ai pu vérifier que les affiches placées en mairie étaient bien présentes et que le site était bien mis à jour des observations du public.

2.2. Composition du dossier mis à la disposition du public

2.2.1. Dossier administratif

- Arrêté n°2017/05 du 6 décembre 2017 portant ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 30 mai 2017 arrêtant le projet de PLU.
- Note explicative de synthèse concernant l'élaboration du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal du 30 mai 2017.
- Le bilan de la concertation de la révision du POS valant élaboration du PLU.
- Publicité relative à l'arrêté n°2017/05 les 18 décembre 2017 et 9 janvier 2018, dans les journaux suivants :
 - o Var Matin,
 - o La Marseillaise
- Courriers retour des Personnes Publiques Associées (PPA) notifiées le 20 juin 2017 :
 - o Pôle technique Provence Méditerranée du 19 septembre 2017,
 - o CCI Var du 21 septembre 2017,
 - o Chambre d'Agriculture du Var du 5 septembre 2017,
 - o Centre Régional de la Propriété Forestière du 3 juillet 2017,
 - o Président de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 12 juillet 2017,
 - o Sapeurs-Pompiers du Var du 30 juin 2017,
 - o Service Aménagement Durable de la DDTM du Var du 5 septembre 2017,
 - o GRT Gaz du 10 juillet 2017,
 - o Institut National de l'Origine et de la Qualité du 11 septembre 2017,
 - o Monsieur le Maire de la commune de Ceyreste du 12 juillet 2017,
 - o Monsieur le Maire de la commune de Saint-Cyr sur mer du 18 juillet 2017,
 - o Office national des Forêts du 27 juin 2017,
 - o Syndicat mixte de préfiguration du parc naturel régional de la Sainte-Baume du 18 septembre 2017,
 - o RTE du 12 juillet 2017,
 - o Sittomat du 26 juin 2017,
 - o SIVU Assainissement Le Beausset - La Cadière- Le Castellet du 29 juin 2017,
 - o Société du canal de Provence du 3 juillet 2017,
 - o Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var.
- Au fur et à mesure de leur réception, les observations écrites du public (courrier et courriels).

2.2.2. Dossier PLU

- Rapport de présentation.
- Projet d'Aménagement et de De Programmation (PADD).
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Règlement du PLU.
- Règlement graphique (4 plans).
- Liste des emplacements réservés.
- Servitudes d'utilité publique.
- Annexes sanitaires (alimentation en eau potable, eaux usées, eaux pluviales, ordures ménagères).
- Arrêtés préfectoraux (débroussaillage, régime forestier).
- Archéologie.
- Classement sonore des voies.
- Protection des captages.
- Délibérations du conseil municipal.
- Charte des devantures.
- Risques effondrement - Site mine de lignite.
- Patrimoine bâti
- Un registre d'enquête publique relatif à la révision générale du POS valant élaboration du PLU de la ville de La Cadière d'Azur.

En dehors des sept permanences, les dossiers complets étaient consultables au secrétariat de la mairie. J'ai personnellement contrôlé les dossiers et le registre d'enquête à chaque permanence.

2.3. Déroulement de l'enquête

J'ai siégé personnellement en mairie conformément à l'arrêté municipal n°2017/05 aux dates et horaires suivants :

- Le lundi 8 janvier 2018 de 9h00 à 12h00.
- Le jeudi 11 janvier 2018 de 14h00 à 17h00.
- Le samedi 20 janvier 2018 de 09h00 à 12h00.
- Le lundi 29 janvier 2018 de 14h00 à 17h00.
- Le lundi 5 février 2018 de 14h00 à 17h00.
- Le lundi 12 février 2018 de 14h00 à 17h00.

J'ai ouvert le registre d'enquête publique le 8 janvier 2018 et l'ai clos le lundi 12 février 2018 à 17h00 (fin de la permanence).

J'ai reçu soixante-dix neuf personnes lors des sept permanences, la plupart résidentes ou propriétaires dans la zone concernée par la révision générale du POS valant PLU.

Un seul registre a été nécessaire. Quatre observations y ont été consignées. Par ailleurs, trente-sept lettres ou notes écrites m'ont été envoyées ou remises en main propre, dont plusieurs hors-délai (mais doublés de remise en main propre ou par courriel). Enfin quatorze courriels ont été reçus (également quelques doublons de lettres). Ce dernier moyen a été particulièrement employé à la fin de l'enquête et apprécié du public. Aucune observation

arrivée hors délai n'est restée sans exploitation car reçue en doublon, pendant la durée de l'enquête, soit par courriel soit remise en main propre.

Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté.

Les mesures de publicités réglementaires étaient variées. Les affiches réglementaires étaient visibles pendant toute la durée de l'enquête. Un bandeau déroulant sur le site de la ville de La Cadière d'Azur signalait l'enquête publique et permettait d'accéder directement sur la page réservée à l'enquête publique. Les documents de l'enquête étaient reproduits sur cette page au format « pdf ». On pouvait y trouver l'arrêté du maire n°2017/05, ainsi que l'ensemble du dossier d'enquête et l'ensemble des observations du public au fur et à mesure de leur arrivée (courriers, lettre remises en main propre ou courriels).

De plus, le bulletin municipal d'information du mois de janvier 2017 et diffusé dans la commune reprenait l'avis d'enquête publique ainsi que les échanges entre la Mairie et la Préfecture du Var au sujet de l'obligation SRU en matière de logements sociaux imposée à la commune.

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de la Cadière d'Azur et aux dispositions légales, une première publication relative à l'arrêté n°2017/05 au eu lieu le 18 décembre 2017 dans les journaux suivants :

- Var Matin,
- La Marseillaise

Cette parution a été renouvelée le 9 janvier 2018 dans les mêmes journaux.

J'ai visé dans le dossier à disposition du public les insertions correspondantes.

Enfin, comme l'exige l'actuelle réglementation une adresse dédiée aux observations du public était ouverte dès le début de l'enquête (plu.enquete.publique@lacadieredazur.fr). Elle a été très largement utilisée. Les observations du public étaient ensuite copiées sur le site de la commune (rubrique enquête publique PLU).

Je tiens à remercier M. le maire de la Cadière d'Azur, M. Arlon adjoint chargé de l'urbanisme, Mmes Hoo-Paris et Blache ainsi que le personnel de la Mairie rencontré pour leur disponibilité et leur accueil pendant toute la période de l'enquête.

2.4. Analyse du dossier, dépouillement des observations et courriers

2.4.1. Analyse du dossier administratif

Aucune remarque formulée par le public. J'ai pu constater que le dossier était complet (cf. liste para 2.2.1). A chacune de mes permanences il était en état et complété des copies observations écrites du public.

J'ai trouvé judicieux d'avoir inclus un tableau de synthèse des envois et réponses des PPA. Ceci permettait au public, dans une première approche, un gain de temps appréciable plutôt que de lire chacun des avis. **Curieusement, les observations du public, orales ou écrites, n'ont pas repris les éventuelles remarques des PPA.**

Cinquante-cinq PPA ont été consultés. Parmi les vingt qui ont répondu, trois réponses étaient sans observation.

Sur l'avis des PPA :

- Avis Préfecture du Var CNPDENAF

Avis favorable, sous réserve :

- *de supprimer la zone 2AUa - Les Vannières*
- *de compléter et modifier le règlement des zones A et N :*
 - *implantation de haie anti-dérive en cas de nouvelle construction ou extension de logement au contact de parcelles cultivées,*
 - *indiquer la taille minimale d'extension des logements existants et la hauteur maximale autorisée des annexes,*
 - *en rendant possible la réhabilitation ou la construction de restanques,*
 - *en reprenant la rédaction de l'article N.2 relative aux annexes.*

Il est à noter que cet avis, comme d'autres PPA, demande la suppression de la zone 2AUa - Les Vannières. **Il devra être pris en compte.**

- Avis DDTM du Var - SAD

Avis favorable sous réserve d'observations variées :

- Sur le contenu et la sécurité juridique du rapport de présentation : *nécessité d'étoffer le rapport de présentation (RP) sur la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur (SCoT et SDAGE), sur les interactions avec le PNR de la Ste-Baume, sur la nécessité d'expliquer les choix retenus pour établir le PADD et sur l'absence de scénario d'évolution de croissance démographique permettant de définir les besoins en terme de logements locatifs sociaux (LLS).* La DDTM souligne qu'il est donc essentiel d'étoffer le RP en y intégrant ces éléments incontournables qui, en leur absence, fragilisent substantiellement le document,
- Sur le projet urbain et la politique de l'habitat et du logement : *risque de ne pas atteindre les 25% de logements sociaux demande à poursuivre la recherche.* La DDTM donne quelques pistes,
- Sur les risques naturels : plusieurs remarques sur les risques naturels d'inondation et de feux de forêt, ainsi que le risque de mouvements de terrain consécutif à la présence de l'ancienne mine de lignite de Fontanieu,
- Sur l'assainissement : *gestion des ouvrages de micro-stations d'épuration des OAP 4, 5 et 6 à conserver par un opérateur public,*
- Divers points en annexe sur le rapport de présentation, les OAP, le règlement, les plans de zonage et la liste des emplacements réservés.

Il est à noter que **la DDTM émet un avis favorable sous réserve de la stricte prise en compte** de l'ensemble des points précités. Les critiques les plus sévères concernent le contenu et la sécurité juridique du rapport de présentation. Cependant, je ne note pas de dysfonctionnements majeurs, sachant que pour les orientations du SCoT, **le bureau du SCoT Provence Méditerranée a émis un avis favorable tout comme le PNR de la Sainte Baume (cf. points infra).**

Il manque peut être une synthèse sur les choix retenus dans le PADD. **Cependant, les orientations du PADD me semblent tout de même assez claires.** Les observations du public ne font d'ailleurs pas état d'un manque de clarté à ce sujet.

Enfin sur le diagnostic d'évolution démographique, si les chiffres ne sont pas clairement posés, une simple règle de calcul concernant les zones à bâtir pour le rattrapage en logements sociaux permet de percevoir que la population sera supérieure à 7000 habitants d'ici une petite dizaine d'années.

Les autres éléments me paraissent moins structurants, toutefois, **la commune de La Cadière devra préciser les autres points de désaccord et, le cas échéant, apporter les corrections nécessaires dans les divers documents constitutifs du PLU.**

- Avis DRAC

Avis favorable, quelques compléments à apporter sur le patrimoine, le règlement et les OAP (OAP7)

Il est noté par la DRAC qu'un bon travail a été accompli suite aux préconisations transmises par l'UDAP du Var en décembre 2016.

- Avis DREAL PACA

Signale que le territoire de la commune de La Cadière d'Azur est traversé par une canalisation de gaz (Grt Gaz) et joint une fiche de risques et recommandations.

Ces recommandations sont à suivre. Elles sont reprises dans l'avis de Grt Gaz (cf. infra).

- Avis ONF

L'ONF souligne que le régime forestier semble attentivement pris en compte. Le classement en zone N Bio convient. L'ONF rappelle que la forêt communale a contribué au besoin de densification et n'a plus vocation à servir de réserve foncière.

- Avis Chambre d'Agriculture du Var

La chambre se félicite qu'un véritable diagnostic agricole de territoire soit fait dans le RP et partage les objectifs agricoles du PADD.

Quelques demandes à prendre en compte :

- *Souhait d'interdire les centrales photovoltaïques au sol,*
- *Mise en place de zones tampons (haies) et réglementation des hauteurs à l'instar de la CNPDENAF (cf. supra),*
- *Prévoir une disposition permettant l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole en secteur Abio,*
- *Autres demandes (secteurs Ai et Ap) et sur le règlement de la zone N,*
- *Demande de suppression de l'OAP n°6 - Les Vannières et de la zone 2Aua*
- *Demande à ce que les futurs jardins familiaux soit sous une gestion communale ou associative.*

La chambre émet un avis favorable sous réserve de modifications à apporter au règlement des zones agricoles et naturelle et suppression de l'OAP n°6.

Cette nouvelle opposition à l'OAP n°6 - Les Vannières est à noter.

- Avis CCI Var

La chambre émet un avis favorable mais souligne l'impact des communications numériques et pense important de l'inclure dans le PADD.

Il semble utile d'ajouter un paragraphe à ce sujet dans le PADD.

- Avis Conseil départemental

Le conseil départemental indique qu'un recul de 15 mètres par rapport à la RD 559 est suffisant et qu'il n'exige pas plus.

Il paraît opportun de se conformer à la demande du département et ne pas aller au delà.

- Avis DDSIS

Le SDIS demande à intégrer les dispositions du PPRIF approuvé dans le PLU.

Cette demande est à prendre en compte.

- Avis SITTOMAT

Le SITTOMAT rappelle ses recommandations générales dans le cadre de l'élaboration d'un PLU en terme de réservation de terrain pour une déchetterie, d'emplacements sur la voirie pour les apports volontaires et de surfaces d'implantation de locaux poubelles suffisamment dimensionnés pour le tri sélectif dans les logements collectifs.

Cette demande est à prendre en compte.

- Avis SIVU Assainissement

Aucune observation.

- Avis Syndicat Mixte SCOT Provence Méditerranée

Avis favorable.

- Avis Syndicat Mixte de Préfiguration du PNR de la Ste Baume

Avis favorable sous réserve des observations suivantes :

- *Attention à porter sur les sites d'implantation d'énergie renouvelable.*
- *Que la zone 2Au Les Vannières n'a pas vocation à être ouverte à l'urbanisation sauf à si les constructions ont une vocation agricole locale.*

Observations à prendre en compte. Nouvelle opposition à l'OAP n°6 - Les Vannières.

- Avis Commune de Saint-Cyr-sur-Mer

Pas d'observation sur les grands enjeux du PLU et sur les axes de développement du PADD.

Réserves sur l'OAP n°4 1Aub La Barbarie dont l'impact s'avérerait considérable pour la commune de Saint-Cyr-sur-Mer :

- *Contraste en cette zone AU (40 logements/ha) et le secteur connexe classé agricole à Saint-Cyr-sur-Mer.*
- *Au élément du dossier ne confirme que les réseaux existent et sont dimensionnés pour desservir une opération de 250 logements.*
- *Desserte terrestre inadaptée (et située sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Mer) car trop étroite.*
- *L'accès à l'autoroute en direction de La Ciotat/Marseille est une nécessité rappelée dans le SCOT dont il ne semble pas être fait mention.*
- *Aucune évaluation sur l'importance des flux routiers futurs.*
- *Les équipements publics que fréquenteront les éventuels nouveaux résidents sont situés sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer. **Seraient-ils adaptés ?***
- *La commune de Saint-Cyr-sur-Mer n'apparaît pas sur les plans et minimise donc la perception de l'impact sur cette commune.*
- *Impossibilité de renvoyer les effluents du lotissement projeté dans le réseau de Saint-Cyr-sur-Mer.*

Pour ces raisons le maire de Saint-Cyr-sur-Mer demande une étude d'impact dépassant le périmètre de la commune de La Cadière d'Azur.

Comme précisé dans le rapport de présentation et dans le PADD, « s'agissant d'une zone de projet au titre de l'article L151-41-5 du code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude spécifique permettant d'élaborer un projet global partagé ... Le programme envisagé doit être affiné pour répondre aux attentes des collectivités (communale et intercommunales). »

De par son ampleur potentielle, ce projet est structurant quant à la recherche d'une augmentation significative de l'offre de logements sociaux sur la commune de la Cadière d'Azur. **Son aboutissement, après étude d'impact, est bien entendu à réaliser en concertation avec la commune de Saint-Cyr-sur-Mer.**

- Avis Commune de Ceyreste

Pas d'observation.

- Avis GRT Gaz

Quelques manquements à la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel.

Recommandations à prendre en compte.

- Avis Société du Canal de Provence

Information sur la présence d'une canalisation de la Société du Canal de Provence.

Information à prendre en compte.

- Avis RTE GET Côte d'Azur

Plusieurs demandes et informations de RTE :

- *Porté à connaissance sur ligne aérienne existante et ligne souterraine en projet,*
- *Demande de vérification que pas d'espaces boisés classés sur les servitudes I4,*
- *Le PLU doit autoriser les ouvrages de maintenance nécessaires.*

Ces demandes sont à prendre en compte.

- Avis INAO

Avis favorable sous réserve de l'abandon de la zone 2AU des Vannières, historiquement classée NA sans jamais aucun projet de construction et sur l'aire délimitée de l'AOC Bandol.

Dernier avis de PPA en défaveur de l'OAP n°6 Les Vannières.

- Avis MRAe

Les recommandations principales de la MRAe sont les suivantes :

- *Déterminer de manière précise le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis du projet de PLU, tel que demandé par l'article L.154-4 du code de l'urbanisme ,*
- *Évaluer plus précisément les incidences environnementales des nouvelles zones agricoles, notamment en termes de ruissellement et de risque d'inondation,*
- *Élargir et préciser l'analyse des incidences sur la biodiversité à l'ensemble des secteurs de projet.*
- *Préciser l'aptitude à l'assainissement autonome des zones non raccordées au réseau collectif, notamment pour ce qui concerne les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.*

Ces recommandations sont à prendre en compte et, le cas échéant, les éléments constitutifs du PLU sont à amender.

2.4.2. Analyse du dossier PLU

- Sur le rapport de présentation - Pièce n°1

La numérotation du sommaire est à refaire à partir du chapitre 2 point 3.

C'est un document de 238 pages couleur (sur le site, N&B dans sa version papier, ce qui ne nuit nullement à sa compréhension) avec 4 annexes particulièrement fouillées en couleur.

Il n'a pas été consulté par le public en ma présence.

Il est articulé autour de quatre parties :

- Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

Celui-ci constate entre autres la vocation rurale et agricole de la commune et la carence en logement sociaux (porter à connaissance de l'Etat de septembre 2015).

L'analyse de la consommation de l'espace et des capacités de densification reprend les contraintes géographiques et historiques très fortes qui limitent les possibilités de développement foncier, y compris pour du logement social.

L'état initial de l'environnement reprend les constatations sur une bonne préservation des espaces naturels, une qualité des eaux menacée par les intrants agricoles et rappelle les risques majeurs (surtout les feux de forêts et les inondations).

Le constat est globalement partagé et ne suscite que peu de réactions des Cadiérens qui sont fiers de la qualité de vie induite.

Toutefois, j'ai pu constater dans mes échanges oraux et dans les observations une crispation sur la nécessité de parvenir à un taux de logements sociaux significatif et la mise en exergue de l'application très stricte de la loi par la préfecture. Ces réticences sont celles habituelles lors des projets d'implantation de logements sociaux : craintes sur l'arrivée d'une population exogène, dépréciation supposée du bien, risques présumés sur la sûreté et la sécurité **Sur ce sujet, les Cadiérens soutiennent largement le Maire dans son action pour assouplir les décisions préfectorales.**

- Justifications

Ce chapitre analyse la cohérence des OAP avec le PADD, les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, l'articulation du règlement avec les OAP, la justification de la délimitation des zones (*attention, erreur dans la numérotation des paragraphes*) et les justifications particulières.

Pour les trois premiers points, j'ai trouvé la présentation sous forme de tableau très didactique et permettant une bonne évaluation des enjeux et contraintes présents et futurs.

D'une manière générale, le projet global du PLU est bien argumenté et explicite et permet de comprendre les choix et orientations de la commune et leurs articulations dans le PADD.

Dans chaque zone concernée, les modifications envisagées sont bien explicitées (enjeux, choix effectués, devenir de la zone).

Pas d'observation du public sur cette partie du document.

Pas de remarque à formuler

- **Évaluation environnementale**

Comme précédemment, la présentation des différents points sous forme de tableau récapitulatif m'est apparu très judicieux.

La compatibilité avec les orientations supra-communales est bien explicitée.

Dans l'analyse, **j'ai apprécié le soin de présentation** avec à la fois des plans et des photographies sur les points environnementaux les plus remarquables qui permet une accessibilité « tout public » aux choix et incidences énumérés.

Les différentes incidences sur le milieu (géographie, géologie, faune et flore) sont particulièrement détaillées et explicitées.

Aucune observation du public à ce sujet. Je considère que le document est exhaustif et précis. Chaque modification fait l'objet de proposition de mesure(s) correctives, incitatives ou limitatives.

Le projet de PLU de La Cadière d'Azur ne semble pas avoir d'incidence notable sur les sites Natura 2000 concernés (petite attention à porter sur le SIC FR9304602 « Calanques et îles marseillaises - Cap Canaille et massif du Grand Caunet »).

Pas de remarque à formuler.

- Exposé des motifs des changements apportés en cas de modification, de révision, ou de mise en compatibilité

Sans objet

- *Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Pièce n°2*

Ce document n'a pas été consulté par le public en ma présence.

Document de 39 pages en N&B dans sa version « papier ».

A noter que la numérotation de son sommaire est à reprendre (4 chapitres au lieu de 5 réels).

Après un rappel des enjeux et attendus globaux d'un PADD, ce dernier souligne la quasi impossibilité qu'aura la commune à répondre totalement aux objectifs de réalisation de logement locatifs sociaux (LLS). Il insiste sur les particularités de la commune à ce sujet : sensibilité au PPRIF, servitudes (géologie, mines, ...), préservation du patrimoine, éloignement du centre village, difficultés d'accès, insuffisance ou manque de réseaux publics, classement en terroir agricole AOC Bandol d'une grande partie du territoire, respect des lois SRU et ultérieures mettant un frein à l'étalement urbain et à la densification des anciennes zones d'habitat diffus (NB du POS) très importantes dans la commune.

Trois orientations stratégiques ont été retenues pour l'élaboration du PADD : **Agriculture - Habitat et économie - Cadre de vie.**

- Orientation 1 - Renforcer et préserver l'économie agricole : protéger les exploitations agricoles aujourd'hui pour assurer une sécurité alimentaire à long terme - garantir aux exploitations agricoles un avenir économique pour les générations futures - préserver les paysages ruraux de grande qualité - faire de l'agriculture le moteur de l'économie locale.

- Orientation 2 - Accompagner le développement communal : préserver le cadre de vie - renforcer l'attractivité touristique et culturelle - prévenir les risques.

- Orientation 3 - Encadrer le développement communal en préservant et favorisant le cadre de vie, les paysages et le patrimoine : préserver le cadre de vie - renforcer l'attractivité touristique et culturelle - prévenir les risques et développer la multifonctionnalité de la trame verte et bleue.

Les objectifs principaux des orientations 2 et 3 sont parfaitement redondants (« copier-coller » malheureux ?). Heureusement, dans le texte les moyens prévus ne se recoupent pas. **Les intitulés sont à reprendre.**

Le public souscrit parfaitement aux objectifs de cadre de vie, d'attractivité touristique et culturelle. Pour les autres objectifs, les avis sont quelques fois plus nuancés, dès que l'on touche à un intérêt particulier.

Pour ma part, ce document met en évidence la volonté politique de la commune d'un développement maîtrisé, orienté vers l'agriculture, le patrimoine et la préservation du cadre de vie sans insister outre mesure sur les obligations en LLS. Pourtant, c'est ce dernier point qui soulève le plus de critiques du public, et de certaines PPA (d'ailleurs pour des raisons antinomiques).

- *Sur les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) - Pièce n°3*

Le document de 55 pages est en couleur, il décrit les 7 OAP prévus dans le projet de PLU.

Là encore, ce document n'a pas été consulté en ma présence. Par contre, le public intéressé connaissait parfaitement les enjeux des OAP qui le concernait.

La méthodologie concourant aux choix définitifs est bien expliquée (cartographie des dents creuses, visites de terrain avec les services de l'Etat). Ce paragraphe a visiblement été occulté par les opposants à certains OAP. J'ai ainsi dû, lors de mes permanences, rappeler le travail fait en collaboration et suivant les directives de l'Etat.

La description de chaque OAP est claire et détaillée et permet la compréhension des projets qui s'y rapportent. La volonté de trouver des zones pour accueillir des logements sociaux transparaît dans les choix approuvés.

- *Sur le règlement - Pièce n°4*

Le règlement est un document de 107 pages en N&B accompagné de 4 documents graphiques couleurs (plans de zonage : Nord-Ouest - Nord-Est - Sud - Centre).

Une remarque récurrente sur l'absence d'identification des voies et rues ainsi que l'absence de numérotation cadastrale a été identifiée et soulignée pendant les permanences. Heureusement, ont été mis à ma disposition quelques plans généraux qui permettaient un premier repérage grossier, affiné ensuite par les connaissances du terrain du public. Aucune observation n'est restée sans possibilité de localisation précise. Le cadastre n'était certainement pas à jour (habituel), car il manquait des habitations.

Le public rencontré avait souvent consulté le dossier et les plans, sur Internet ou avait une copie de la partie qui l'intéressait (copie cadastre ou fournie par le service urbanisme).

Pendant mes permanences, j'ai eu à consulter par 2 fois le règlement afin de préciser un point particulier. Dans 90 % des cas, j'ai eu à consulter les plans avec le public reçu.

Peu de remarque sur le fond du dossier règlement si ce n'est sur les articles 8 et 9 (cf. observations de M. Tanguy d'Ussel et réponses de la Mairie).

Les possibilités réduites de construction et l'interdiction de constructions neuves sur la zone UM concentrent la majorité des insatisfactions du public qui s'est manifesté (toujours concerné au premier chef). Là encore, les changements induits par le passage d'un POS à un PLU et le respect des lois adoptées depuis la ratification du POS ont été à rappeler, expliciter et commenter.

- *Sur la liste des emplacements réservés - Pièce n°5*

Sur le document, la numérotation de la pièce est à changer (pas en adéquation avec le sommaire du dossier).

Cette liste d'une page est trop succincte. Elle aurait méritée plus d'explication dans chacune des définitions et, a minima, un rappel de l'endroit où trouver une définition plus exhaustive. **Cela a entraîné beaucoup de réactions négatives et suspicieuses.**

- *Sur les annexes*

- Servitudes d'utilité publique
- Annexes sanitaires
- Arrêtes préfectoraux
- Archéologie
- Classement sonore des voies
- Protection des captages
- Délibérations du conseil municipal
- Chartes des devantures
- Risques d'effondrement - Site de la mine de lignite

Une remarque, très favorable, sur le remarquable travail de synthèse du répertoire des éléments remarquable identifiés.

Aucune autre remarque.

En synthèse, hormis l'absence remarquée d'indication des voies et indications cadastrales sur les plan de zonage, le dossier a été très peu critiqué. Une seule personne m'a affirmée avoir lu le dossier complet. Bon nombre n'avait rien lu et venait vérifier en quoi le nouveau PLU les concernait et venait avec son dossier personnel constitué souvent de longue date.

Les remarques et observations (cf. point suivant) sont concentrées sur les contestations personnelles sur les ER, les OAP et les changement de zonage. S'y ajoutent quelques observations « politiques » assez éloignées du projet de PLU.

Les plans sont à compléter des éléments manquants. Quelques coquilles et erreurs sont à modifier.

2.4.3. Dépouillement des observations et courriers

J'ai regroupé dans un procès-verbal de synthèse les observations du public et l'ai soumis à la marie de La Cadière d'Azur le 19 février 2018. Un mémoire en réponse m'a été envoyé par courriel le 5 mars et par courrier le 14 mars 2018. Ces deux documents sont annexés au présent rapport.

J'ai pu dégager des observations du public et réponses de la mairie 43 items eux-mêmes structurés en 8 points principaux :

- Point 1 : Observations générales sur la procédure et le dossier
- Point 2 : Contestations sur les orientations du PLU et sur les règles d'urbanisme
- Point 3 : Opposition aux OAP et ER
- Point 4 : Opposition aux logements sociaux
- Point 5 : Zones UD
- Point 6 : Avis sur les risques
- Point 7 : Hors PLU
- Point 8 : Questions diverses

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des observations écrites (registre et lettres reçues) ainsi que la référence, par item, de la réponse de la mairie de La Cadière d'Azur.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
1	Sans objet	Courrier	Courrier expédié et reçu avant ouverture de l'EP. Non pris en compte. Courrier par ailleurs ré-adressé par courrier pendant l'EP. Parcelle AB 456, seule parcelle constructible du vallon concernée par un projet de parc de stationnement. Contre ce projet pour des raisons de valorisation du patrimoine et de bétonisation alors que la commune évoquait la nécessité de « préserver un socle boisé... ».	Le terrain est situé à proximité de l'arrêt de bus, appelé « gare routière », de l'école, du village. Il s'agit d'un des derniers terrains non construits. Ce terrain aurait pu être construit au POS. Projet de parking « naturel » avec préservation des oliviers existants – pas de revêtement enrobé, mais soit stabilisé, soit bicouche (dito extension parking Font d'Abeille)	3.1
2	Dominique et Marie-Lise Lorillot	Courrier	La Parcelle G-1959 d était constructible et serait reclassée en zone naturelle (terrain boisée) donc inconstructible. Contestation de cette décision pour des raisons d'amputation du patrimoine et car les parcelles adjacentes sont construites. De plus, une construction permettrait d'entretenir le terrain.	La parcelle G 1959 n'existe pas. Ils sont propriétaires de la parcelle G 1459 (3640m²). Au POS, cette parcelle était constructible, située dans la zone INB. Au PLU, parcelle située en zone N, car pas de DP ou PC accordé (même pas de déposé). Elle ne peut pas être classée en UM, car pas de construction au moment de l'approbation du PLU. Dans les cas UM, seule extension autorisée, pas de nouvelle c°. Une des particularités de LA CADIÈRE D'AZUR est le nombre important de zones d'habitat diffus qui ont été définies lors de l'élaboration du POS en 1990, qui couvrent des superficies considérables : 796,74 hectares de zones NB soit 21% du territoire communal. Eloignée du village et des commerces locaux, la population de ces secteurs diffus qui représente 70% de la population totale, ne bénéficie que très faiblement à l'économie du village. Ce choix d'urbanisation fait lors de l'élaboration du POS en 1990, a induit la prédominance de la maison individuelle sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 ou 5 000m², et donc une très forte consommation de l'espace avec un réseau de voirie parfois insuffisant et une absence totale de réseau d'assainissement collectif dans ces zones NB. En parallèle le prix constaté du foncier n'a pas permis l'installation de jeunes actifs avec enfants, d'où un vieillissement notable de la population expliquant notamment les fermetures de classe au groupe scolaire – en 2012 : 17% de jeunes adultes de 30/44 ans – 24% de 45/59 ans et plus de 30% des plus de 60 ans.	2.1

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
				La Loi SRU de 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB pour mettre un frein à cet étalement urbain. Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle des zones NB, à partir de photos aériennes, d'analyse des permis de construire ou divisions parcellaires récemment intervenues, et a été conforté par des visites de terrain permettant de définir des « dents creuses significatives » dont la localisation géographique doit permettre de rattraper le retard en terme de logement locatif social, sans pour autant déséquilibrer les quartiers dans lesquels ils seront implantés, ni grever des terres agricoles cultivées. Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS en fonction de leur degré d'équipement (voirie, réseaux) de leur éloignement de la centralité, et également de leur exposition aux risques principalement feux de forêts. Ainsi les secteurs LES TROUS et SAINT MARC proches du village et équipés en réseaux, peuvent être classés en zone U LA BARBARIE et LA COLETTE, éloignées du village, mais partiellement équipées et présentant une superficie et une topographie permettant un aménagement d'ensemble, sont proposées en zones à urbaniser – AU Les autres zones NB sont proposées en zones UM permettant une extension limitée et sous conditions des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois de création de logements supplémentaires. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.	
3	Mme Loriforne née Gouachon	Courriel	Demande à ce que l'ensemble de sa parcelle AB 944 soit placée en zone UB et non moitié en zone UB et moitié en zone UBa	D'accord pour que la parcelle AB 944 soit en intégralité en zone UB. <u>MODIFIER LE PLAN.</u>	8.2
4 et 4bis	M. et Mme Yves Lantheaume	Courriel (4) et courrier (4bis)	ER 43 (logement sociaux) sur les parcelles 937 (Garofalo) et 530 (Lantheaume). Problématique de la parcelle de monsieur Garofalo (cf. observations M. Garofalo infra). Parcelle 530 est le jardin arboré d'une habitation attenante. Contradiction avec la volonté de	RETRAIT DE L'ER 43	3.4

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			préserver les terrains entiers avec leurs jardins.		
			Problématique de la disparition d'oliviers centenaires, production réelle d'huile d'olive (observations courrier 4bis)	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			Risque d'affaissement de la restanque si plus de circulation induite par la création de logements sociaux.	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			Obstacles techniques nombreux (droit de passage, emplacement de parking ER33, circulation accrue, imperméabilisation) pour une réalisation réelle bien faible en logements sociaux.	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			D'autres espaces sont bien mieux adaptés sur la commune pour faire des logements sociaux).	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			Demande de suppression de l'ER43	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			Projet de PLU orienté constructions immobilières et augmentation des surfaces vinicoles plutôt que développement économique et social.	La constructibilité sera limitée à la densification en zone urbaine ou dents creuses (cf. loi ALUR), notamment afin de réponse aux obligations de logements sociaux (loi SRU – article 55). La viticulture est la première économie de la commune. Les agriculteurs ont fait des demandes. L'augmentation de la partie agricole, au Nord notamment, servira de coupe-feu (PPRIF)	2.3
5	M. Haffner – Association DECA	Courrier	Pas de possibilité d'attirer des petites entreprises.	OAP La Noblesse / régularisation UD Les Capelaniers, Basses Costes. Diaporama présenté le 28 juin 2016 au monde économique : 107 entreprises liées au bâtiment, dont 9 d'aménagement paysager 7 garages automobiles, motos, cycles ou matériel agricole Une cinquantaine d'entreprises diverses et de l'artisanat d'art (forge, tapissier, ferronnerie, galerie de peinture...) Tous ces artisans ont été interrogés en 2015 à partir d'un listing de la Chambre des Métiers, pour étudier l'opportunité de réserver un secteur dédié à l'activité artisanale, et connaître les besoins réels en termes de locaux ou de surfaces de terrain pour pérenniser leur activité. Sur les 166 courriers adressés aux artisans implantés sur la Commune, 24 réponses ont été adressées dont 6 demandes de terrains ou locaux , ce qui représente un besoin total de 5 à 6000m² de foncier.	2.3
			Objectif de l'augmentation de l'immobilier ?	LLS (loi SRU)	4.2

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Publication des noms des propriétaires des 425 hectares alloués à la viticulture.	Possibilité de connaître les propriétaires à partir des parcelles, en se renseignant au cadastre.	2.3
			Pas de proposition pour l'amélioration de l'activité des commerces de centre village.	Projet d'amélioration des chemins piétonniers, liens avec le centre, signalétique touristique, etc... Création de parking à proximité, WIFI, pas de transformation des commerces en logement dans l'avenue principale (règlement de la zone UA). ER pour logements sociaux à proximité du centre.	2.3
			Parkings insuffisants ou manquants.	Parking : 549 existants et gratuits dont 122 « sauvages » - projet de création de 264 places supplémentaires dans les différents ER répartis dans le centre. Parking gratuits, 2 ER prévus pour agrandissement parking (32 LORILLOT + 31 Font d'Abeille) – interdiction de transformer les garages en habitable. Réalisation d'ores et déjà, d'un parking à Sainte Madeleine et Chemin des Baumes.	3.1
			Hauteur de construction autorisée excessive au centre-ville	12m à l'égout du toit comme au POS – zone UA	2.4
			Spéculation immobilière favorisée.	Loi ALUR : densification autour des villes/villages obligatoires.	7.2
			Pas de plan d'amélioration des chemins et routes locales.	ER prévus pour élargir les voies + plans d'alignement.	2.6
			Construction de 450 logements sociaux totalement irréalisable et allant contre la structure physique et géographique du village destruction d'espaces verts protégés, pas de moyen de transports publics, pas de bassin d'emploi), pas de commerce de proximité, état des routes, insécurité routière prévisible, manque de terrains constructibles, budget, ...).	Loi SRU – dérogation refusée par l'Etat. Obligation de réaliser 450 LLS. Rappel obligations : les LLS doivent représenter 25% des Résidences Principales à l'échéance 2025 – d'où 3OAP de mixité sociale et 1OAP 100% social et ER centre-ville	4.1
			Pas de plan pour améliorer la sécurité des biens	PLU ne peut pas réglementer cette disposition. Cf. Etat / Gendarmerie. Pour sécurité des biens : voir la réponse apportée sur ce point dans l'enquête publique DEFENDS Conclusions Commissaire Enquêteur du 16 Novembre 2015 : « Sans être évoqué de manière formelle, les riverains craignent en raison de la population attendue, une augmentation de la délinquance et du vandalisme et des conséquences négatives possible sur des augmentations des taxes foncières et d'habitation. La commune a interrogé la Police Municipale, afin d'évaluer les éventuelles	7.1

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
				difficultés particulières et importantes qu'elle aurait pu rencontrer aux abords des logements sociaux existants. Elle confirme qu'il n'y a pas de problèmes particuliers à déplorer et aucun trafic n'a été constaté. Elle invite la population à lire le document « 10 idées reçues sur les HLM »..	
6	LLC & Associés Avocats pour M. Garofalo	Courrier	Parcelles AB 936 (avec construction d'habitation) et 937 (parcelle détachée pour sa fille). Sur cette parcelle est prévu l'ER43 pour des logements sociaux. Contestation de l'instauration et du maintien de l'ER 43.	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			L'ER43 ne fait l'objet d'aucune définition précise.	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			L'ER43 est incohérent avec les objectifs du PLU et le développement du logement social sur la commune.	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			Les logements sociaux devraient être développés sur le foncier communal (exemples d'emplacements fournis).	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			L'ER43 méconnaît l'objectif de préservation du paysage et du cadre de vie posé par le PADD et repris dans le rapport de présentation du projet de PLU.	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			Erreur de fait entachant l'instauration de l'ER43 sur les parcelles 937 et 530 et non 935-530 comme indiqué dans la liste des ER.	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			Erreur manifeste d'appréciation sur l'instauration de l'ER43, sans visite sur site avec un caractère artificiel quant à l'unité foncière, aux caractéristiques des parcelles en cause et au fait que l'instauration de cet ER43 est en réalité insusceptible de répondre aux besoins de la commune.	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			Conséquence de l'instauration de l'ER43 sur la situation de M. Garofalo.	RETRAIT DE L'ER 43	3.4

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
7	Mmes Perruzzo	Courriel	Parcelles 1242 et 456 chemin de la Madrague. Parcelles situées en zone UM du présent projet. Demande à les placer en zone UB afin de construire des maisons familiales sur le terrain inoccupé.	D'accord, sa parcelle sera située en zone UB au PLU. <u>Modifier le plan.</u>	8.3
8	M Saglietto fils et petit-fils de Mmes Perruzzo	Courriel	Même demande.	Même réponse	8.3
9	Mme Girard	Courrier	ER43, parcelle 937 complètement enclavée accessible uniquement par un droit de passage par le jardin de M. Garofalo. Obstacle technique de nature à compromettre la réalisation de l'ER43	RETRAIT DE L'ER 43	3.4
			Parcelle D114 chemin de Saint-Marc actuellement en zone NB du POS et prévue en zone A.		2.1
10	M. Soleri	Courrier	Projet ne correspond pas avec la réalité du terrain séparé entre une partie oliveraie et une partie constituée d'un éperon rocheux non cultivable. Nombreuses propriétés construites alentour. Demande de déplacer la limite de la zone UM en y intégrant la partie sud du terrain ainsi que la parcelle voisine D 463	D114 : Classement en zone UM n'aurait aucune finalité car on ne peut pas faire de nouvelle construction. Classement en zone A, car oliveraie existante. D463 : pas rattachée à la construction existante, parcelle différente, ne peut pas être classée en UM	2.1
			Permettrait de respecter la nature du terrain, la cohésion du quartier et supprimerait une dent creuse.		2.1
11	CIQ le Défends, M. Gros président	Courrier	A cause d'une opposition systématique des dirigeants de la commune, le CIQ n'a pu participer à l'élaboration du PLU. Aucune demande de modification du PLU n'a été prise en compte.	Cf. concertation et cf. réunion association 9 décembre 2014 & 16 février 2016 (CR réunion) Le CIQ ne semble pas être une association d'urbanisme reconnue par le Code de l'Urba pour être associée à l'élaboration d'un PLU, toutefois deux réunions ont eu lieu en présence des associations, afin de leur présenter le projet.	1.1
			Problème des hauteurs des bâtiments en zone UA.	12m à l'égout du toit, comme au POS.	2.4

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Problème des emprises au sol en zone UB, AUa et UM et futures zones agricoles.	UB 30%. Cf. densification : loi ALUR	2.5
			Problème de création de zone UB sans tout à l'égout.	Ou dans le courrier ? Création de zone UB sans égout : effectivement il y a 4 maisons existantes (UB du POS) qui ne sont pas raccordées au réseau EU, mais leur raccordement nécessiterait la mise en place de station de relevage par les propriétaires.	8.1
			Terrains qui représentent des dents creuses et qui pourraient être intégrées en zone UM.	UM = pas de nouvelle construction. L'Etat, dans son porter à connaissance, demandait que l'ancienne zone NB passe en N. La commune a négocié pour UM (limitation à des extensions). Impossible d'obtenir plus des services de l'Etat. Sur le point de contestation des zones UM, il est important de rappeler que lors des réunions de quartiers, les propriétaires ont été informés que les zones NB deviendraient inconstructibles dans le PLU. Certains ont entendus en déposant des DP qui leur ont permis d'obtenir des PC. Seules les parcelles construites (ou DP ou PC accordé) NB ont été placées en zone UM au PLU. Il n'y a pas eu de DP ou PC accordé sur la parcelle G1873. Il avait été envisagé de le classer en zone Naturelle N, mais dans la mesure où il est agriculteur et où son terrain est planté d'oliviers, nous avions décidé de le classer en Agricole. Une des particularités de LA CADIERE D'AZUR est le nombre important de zones d'habitat diffus qui ont été définies lors de l'élaboration du POS en 1990, qui couvrent des superficies considérables : 796,74 hectares de zones NB soit 21% du territoire communal. Eloignée du village et des commerces locaux, la population de ces secteurs diffus qui représente 70% de la population totale, ne bénéficie que très faiblement à l'économie du village. Ce choix d'urbanisation fait lors de l'élaboration du POS en 1990, a induit la prédominance de la maison individuelle sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 ou 5 000m², et donc une très forte consommation de l'espace avec un réseau de voirie parfois insuffisant et une absence totale de réseau d'assainissement collectif dans ces zones NB.	2.2
12	M. Pietri	Courrier	Classement de la parcelle G1873 de zone NB dans l'ancien POS en zone A dans le projet de PLU. Dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme subordonnent le classement en zone agricole à la seule valeur agronomique des sols. Or, la particularité de la parcelle est de ne posséder que 30 % possible à l'agriculture et 70 % de roches. Contestation du classement de cette parcelle en zone A (contraire aux exigences légales et réglementaires).		2.1

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
				En parallèle le prix constaté du foncier n'a pas permis l'installation de jeunes actifs avec enfants, d'où un vieillissement notable de la population expliquant notamment les fermetures de classe au groupe scolaire – en 2012 : 17% de jeunes adultes de 30/44 ans – 24% de 45/59 ans et plus de 30% des plus de 60 ans. La Loi SRU de 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB pour mettre un frein à cet étalement urbain. Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle des zones NB, à partir de photos aériennes, d'analyse des permis de construire ou divisions parcellaires récemment intervenues, et a été conforté par des visites de terrain permettant de définir des « dents creuses significatives » dont la localisation géographique doit permettre de rattraper le retard en terme de logement locatif social, sans pour autant déséquilibrer les quartiers dans lesquels ils seront implantés, ni grever des terres agricoles cultivées. Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS en fonction de leur degré d'équipement (voirie, réseaux) de leur éloignement de la centralité, et également de leur exposition aux risques principalement feux de forêts Ainsi les secteurs LES TROUS et SAINT MARC proches du village et équipés en réseaux, peuvent être classés en zone U LA BARBARIE et LA COLETTE, éloignées du village, mais partiellement équipées et présentant une superficie et une topographie permettant un aménagement d'ensemble, sont proposées en zones à urbaniser – AU Les autres zones NB sont proposées en zones UM permettant une extension limitée et sous conditions des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois de création de logements supplémentaires. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.	
			Demande de classement en zone UM afin d'y recevoir un habitat résidentiel.	En zone UM, pas de nouvelles constructions, seulement des extensions.	2.2

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
13	Mme Devictor et M. Pascal	Courrier	Propriété sise au 36 chemin de la Cadière à Bandal sur la parcelle 173B. Demande de changement d'affectation du local en un local commercial.	La zone de La Noblesse a fait l'objet d'un mauvais classement au POS, en effet, il y avait déjà des commerces à l'époque. Aujourd'hui, classement de cette zone en UD. Cpd, l'Etat refuse l'extension de la zone et privilégie sa densification. La parcelle B173 n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP, zone UD.	5.1
			Vignes arrachées sur une parcelle limitrophe pour y installer un parking. Autorisation donnée par la mairie ? Devenir de ce parking en zone agricole ?	Parking illégal, la mairie n'a jamais donné son accord. La commune n'a pas compétence pour l'aménagement de la voie départementale (voir département). CUB négatif 08302714T0028 pour la création d'un parking.	5.1
14	LLC & Associés Avocats pour Mme Pujol	Courrier	Parcelles AC462 et 153 prévues devenir ER42.	Une étude de capacité a été faite sur ce terrain – possibilité d'une vingtaine de LLS. EPF mandaté pour acquisition foncière des ER. Il n'existe pas de terrains communaux susceptibles de recevoir des LLS. La forêt communale du Défends gérée par ONF a fait l'objet de deux déclassements pour LLS, et la forêt n'a plus vocation à servir de réserves foncières (avis ONF) de plus PPRIF / ZONE ROUGE	3.3
			L'ER42 ne fait l'objet d'aucune définition précise.	Le tableau fera l'objet d'une modification. LLS 100%.	3.3
			L'ER42 est incohérent avec les objectifs du PLU et le développement du logement social sur la commune.		3.3
			Les logements sociaux devraient être développés sur le foncier communal (exemples d'emplacements fournis).	Pas de foncier communal propice à la réalisation de LLS. La commune a déjà déclassé de la forêt communale sur 2 opérations représentant environ 1.8 ha.	4
			Erreur manifeste d'appréciation sur l'instauration de l'ER42, sans étude préalable. L'instauration de cet ER42 est en réalité insusceptible de répondre aux besoins de la commune.	Il s'agit d'un des derniers terrains en zone urbaine, assez grand, susceptible de recevoir une opération comprenant au minimum 50% de LLS.	3.3
			Conséquences de l'instauration de l'ER42 sur la situation de Mme Pujol.	Mme PUJOL avait la possibilité au POS de construire en zone UB (soit depuis 1990). Elle le savait, étant donné qu'elle a déjà 2 lots. Elle aurait pu très bien réaliser un lotissement sur le terrain restant.	3.3

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Parcelle C1085 au POS en zone NB et prévue passer en zone N dans le futur PLU. Parcelle qui jouxte une habitation appartenant à Mme Fornasier Vercellino. Classement en zone N entraînerait d'importants inconvénients (listés). Classement en zone N interdirait la réalisation d'un chemin pour débroussailler (risque de recours du voisinage). Classement de cette parcelle en zone N constitue une « dent creuse » à gommer.	Cf. courrier adressé à Mme FORNASIER VERCELLINO le 27 juin 2017. Impossibilité de protéger correctement du feu ? Si, en zone N, on a le droit de débroussailler. Classement en N, mais pas d'EBC – aucune interdiction de débroussaillage (même en EBC) –	2.1
15	Mme Fornasier Vercellino	Courrier		La réalisation d'un chemin est possible en zone N.	2.1
			Ferrière Delrène, parcelles B810-B988 et partie B811 et B126. Est-il possible d'étendre l'activité de la ferrière sur ces parcelles afin qu'elle demeure sur La Cadière ?	Il est impossible de classer la parcelle en zone UM, car il n'y a pas de construction existante. La ferrière sera classée en zone UD au PLU, avec une possibilité de 40% d'emprise au sol. Ferrière : a déjà été augmentée à la demande de la ferrière, et classée en zone UD. Il s'agit là d'une nouvelle demande dans une zone agricole contiguë. Donc impossible (passage en CDPENAF)	2.1
			Volonté de se sédentariser sur des terrains n'ayant pas pour souvent comme première destination l'habitat (parcelles D484, C1190, C1191). Autorisations obtenues pour l'édification d'une clôture avec portail, accord de la Mairie pour l'alimentation électrique de la parcelle.	Les clôtures sont autorisées en zone agricole, même pour les non-agriculteurs. Cette autorisation ne permet pas de justifier la sédentarité du terrain.	3.2
16	Mrs et Mme Chatelain, Mme Hornberger, Mme Riffet	Courrier	Le zonage prévu en zone A paraît entaché d'erreurs manifestes d'appréciation quant à la situation actuelle (occupation familiale et professionnelle). Demande à bénéficier d'un dispositif d'exception. Quartier en friche depuis des années (comme précisé dans le PADD). Parcelle D483 qui jouxte les parcelles concernées prévue en ER pour la création de jardin familiaux empêchant toute extension des installations actuelles.	Dispositif d'exception refusé. Constructions illégales. Nombreux recours en cours + jugements. Quartier facilement cultivable, terres agricoles avec présence du canal de Provence (eau jardin). D'ailleurs, des vignes et maraichages sont présents à proximité. Les extensions de bâtiments illégaux sont forcément illégales. Donc cela ne pénalise pas les terrains.	3.2

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Parcelle D483 contiguë avec une zone UM pourrait être classée en zone d'aménagement conforme à l'OAP n°7.	OAP 7 concerne les jardins familiaux. Les abris jardins seront autorisés afin d'y ranger des outils, non pour y loger.	3.2
			Création de jardins familiaux non cohérente avec la difficulté, voir l'impossibilité de créer des logements sociaux.	Au contraire, les LLS sont souvent des appartements. Ces jardins permettront d'offrir un espace de vie extérieur à toute la population Cadiérienne, afin de s'y retrouver et créer un lien social.	3.2
			Demande d'un nouveau classement pour toutes les parcelles citées supra conformément à la seconde loi Besson sur l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et aux obligations du code de l'urbanisme et de la loi ALUR, de l'étude relative à l'habitat adapté des gens du voyage et à la décision 2014-152 du défenseur des droits.	Le PLH est en cours de révision. La Communauté d'Agglomération a compétence dans ce domaine.	3.2
17 et 17 bis	M. Kessler	Courriel	Parcelle G443 actuellement en zone agricole. Demande à la passer en zone UM afin de transformer le chalet semi-rigide actuel en habitation principale (cf. projet pour 40 m²). Demande de reclassement de la future zone UBc de St Marc en zone UM.	Chalet illégal. Impossible de le régulariser, ni de l'agrandir, en zone UM ou zone A. En zone UM, il serait impossible de construire, et donc impossible de répondre aux obligations de LLS.	8.4 4.3
18	M. et Mme Frandjian	Courriel	Nouvelle zone de logements sociaux dans le quartier St Marc (pré-existence de 30 logements sociaux) aboutirait à une concentration au lieu d'une répartition harmonieuse dans la commune. Préservation des pinèdes (paysage harmonieux du quartier, faune et flore). Verrue esthétique. Accès aux et route non adaptés au projet de construction. Quartier résidentiel non adapté à la création de logements sociaux.	Les LLS doivent être édifiés en zone urbaine. Il reste que très peu de terrains capables de recevoir 50% LLS, 50% acquisitions. Projet suivi par les architectes / paysagistes de l'Etat. Le projet s'intégrera au mieux dans l'environnement. Voie existante répondant à la réglementation en vigueur. LLS + acquisitions : R+1 en bastide ou petits collectifs.	4.3 4.3 4.3 4.3

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
19	Mme Guedon	Courrier	Copie d'une demande au chef du Service départemental d'Architecture et du Patrimoine sur les risques induits de disparition du patrimoine existant au profit de l'urbanisation des sites Le Toc et St-Jean.	Voir courrier n°30 Sites Le TOC et ST JEAN ont été supprimés, à la demande l'Etat.	6.2
20	M. Grevin	Courrier	Risques phytosanitaires induits par la mise en viticulture des nouvelles zones agricoles.	Même si la problématique que soulève Mr GREVIN au sujet de l'utilisation des produits phytosanitaires dans l'agriculture est bien réelle et que ses inquiétudes sont légitimes, le règlement d'un PLU n'est habilité qu'à réglementer les « constructions », leur implantation, leurs volumes, aspects, hauteurs, et non les conditions dans lesquelles sont exercées les activités professionnelles et notamment l'agriculture (article L.101-3 du code de l'urbanisme). Par conséquent, en zone agricole, le règlement du PLU ne peut régir les modes de production agricole. Ces activités sont régies par des législations indépendantes. Le PADD – Orientation 1 – précise page 19 : « Il sera également important de sensibiliser les chefs d'exploitation travaillant des parcelles agricoles et viticoles contiguës ou très proches de parcelles urbanisées (habitations, établissement accueillant du public...) à être vigilant quant à leurs pratiques culturales (réduction des traitements dans la mesure du possible, respect des heures, absence de traitement par vent fort...)» Le règlement du PLU ne peut pas prévoir d'interdiction ou de règles concernant l'épandage, les types de culture autorisés, les mises en jachère ...	6.1
			Pour les parcelles nouvellement classées en zone Agricole, interdiction d'épandage et usages de produits phytosanitaires à moins de 40 m des habitations existantes.	Les auteurs du PLU ne peuvent retenir la suggestion de création de zone tampon, car la commune n'a pas compétence pour interdire, dans le cadre de son PLU, l'usage des pesticides. L'Etat est compétent pour prendre les mesures relatives à l'usage des pesticides et instaurer des mécanismes de contrôle (Articles L.253-7 et suivants du code rural et de la pêche maritime). L'arrêté ministériel du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de certains produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime interdit l'utilisation de certains produits à moins de 50 mètres des bâtiments d'accueil ou d'hébergement des personnes	6.1

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
				vulnérables situés au sein des établissements et dans les parcs, les jardins, les espaces verts et les terrains de sport et de loisirs ouverts au public. L'arrêté ministériel du 15 septembre 2014 relatif aux conditions d'épandage par voie aérienne des produits mentionnés à l'article L. 253-8 du code rural et de la pêche maritime interdit les épandages aériens à une distance inférieure à 50 mètres vis-à-vis des habitations, jardins et lieux accueillant du public ou des groupes de personnes vulnérables listés à l'annexe de l'arrêté du 27 juin 2011. La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt interdit l'épandage de certains produits à proximité des écoles ou d'autres lieux sensibles. Cependant, alors que cela avait été débattu lors de l'établissement de ce projet de loi, le texte actuellement en vigueur ne fixe pas de distance minimale à respecter autour des habitations. En conséquence, en l'état du droit, à défaut pour le législateur d'en avoir décidé autrement, il n'existe pas de distance minimale à respecter pour l'épandage des produits phytosanitaires (sauf épandage aérien) autour des habitations. Il semble que l'Etat privilégie une politique visant « à responsabiliser l'utilisateur du produit » plutôt que prendre des mesures d'interdictions (Réponse du Ministère chargé de l'Alimentation, agriculture et pêche publiée au JO le 01/03/2011 page 1964 ; Réponse du Ministère chargé de l'agroalimentaire publiée dans le JO Sénat du 11/09/2013 - page 7872). Prendre contact avec la chambre d'agriculture et la FDSEA afin de les sensibiliser à cette problématique et les inciter à relancer le débat d'une distance minimale avec les habitations et à s'engager vers l'objectif de réduction de l'usage des pesticides. Pour info, L'Etat a émis une instruction technique le 27/01/2016 pour Mesures de précaution renforcées afin de protéger les personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques (Loi Avenir Agriculture 13OCT14) - Mesures pouvant être mises en place à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables (il s'agit d'école, maison de retraite..)	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
21	Carrosserie Velasco	Courrier	Nouvelle zone UD prévue à 20% d'emprise au sol. Ne suffit pas pour la régulariser la situation. Demande de prévoir un taux de 40% pour régularisation.	D'accord pour 40%.	5.3
22	M. et Mme Di-Troia	Courrier	Possibilités accordées aux zones UM trop faibles. Demande de modification du règlement de la zone UM (cf. texte de M. et Mme Di-Troia).	Anciennes zones NB devaient devenir des zones N. La commune a pu obtenir de l'Etat, des zones UM. Mais l'extension est limitée. Impossible d'obtenir d'avantage. Une des particularités de LA CADIERE D'AZUR est le nombre important de zones d'habitat diffus qui ont été définies lors de l'élaboration du POS en 1990, qui couvrent des superficies considérables : 796,74 hectares de zones NB soit 21% du territoire communal. Eloignée du village et des commerces locaux, la population de ces secteurs diffus qui représente 70% de la population totale, ne bénéficie que très faiblement à l'économie du village. Ce choix d'urbanisation fait lors de l'élaboration du POS en 1990, a induit la prédominance de la maison individuelle sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 ou 5 000m², et donc une très forte consommation de l'espace avec un réseau de voirie parfois insuffisant et une absence totale de réseau d'assainissement collectif dans ces zones NB. En parallèle le prix constaté du foncier n'a pas permis l'installation de jeunes actifs avec enfants, d'où un vieillissement notable de la population expliquant notamment les fermetures de classe au groupe scolaire – en 2012 : 17% de jeunes adultes de 30/44 ans – 24% de 45/59 ans et plus de 30% des plus de 60 ans. La Loi SRU de 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB pour mettre un frein à cet étalement urbain. Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle des zones NB, à partir de photos aériennes, d'analyse des permis de construire ou divisions parcellaires récemment intervenues, et a été conforté par des visites de terrain permettant de définir des « dents creuses significatives » dont la localisation géographique doit permettre de rattraper le retard en terme de logement locatif social, sans pour autant déséquilibrer les quartiers dans lesquels ils seront implantés, ni grever des terres agricoles cultivées.	2.2

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
				Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS en fonction de leur degré d'équipement (voirie, réseaux) de leur éloignement de la centralité, et également de leur exposition aux risques principalement feux de forêts Ainsi les secteurs LES TROUS et SAINT MARC proches du village et équipés en réseaux, peuvent être classés en zone U LA BARBARIE et LA COLETTE, éloignées du village, mais partiellement équipées et présentant une superficie et une topographie permettant un aménagement d'ensemble, sont proposées en zones à urbaniser – AU Les autres zones NB sont proposées en zones UM permettant une extension limitée et sous conditions des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois de création de logements supplémentaires. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.	
23	Collectif du chemin de la Lougne	Courrier	Non-respect de la partie classée zone agricole en haut du chemin de la Lougne et du Mal Vallon et du PA 083 027 12 T0001 permettant la plantation d'une oliveraie et aujourd'hui transformée en carrière à ciel ouvert de plus de 5 hectares. Circulation de camions de plus de 20 tonnes sur un chemin prévu de 9 tonnes entraînant sa destruction. Alerte sur la non-conformité de cette carrière et destruction du patrimoine agricole de la commune.	Ne concerne pas l'élaboration du PLU. L'autorisation a été donnée par les services de l'Etat.	7.3
				Dérogation afin de réaliser les travaux accordée jusqu'au 31/12/2017.	7.3
					7.3
				Les extensions de bâtiments illégaux sont forcément illégales. Donc cela ne pénalise pas les terrains. OAP 7 concerne les jardins familiaux. Les abris jardins seront autorisés afin d'y ranger des outils, non pour y loger.	3.2
24	Mmes et M. Reglioni	Courrier	Volonté de sédentariser le groupe familial des gens du voyage sur des terrains n'ayant pas pour souvent comme première destination l'habitat (parcelles D484, C1190, C1191).	Les clôtures sont autorisées en zone agricole, même pour les non-agriculteurs. Cette autorisation ne permet pas de justifier la sédentarité du terrain. Dispositif d'exception refusé. Constructions illégales. Nombreux recours en cours + jugements.	3.2

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Autorisations obtenues pour l'édification d'une clôture avec portail, accord de la Mairie pour l'alimentation électrique de la parcelle. Quartier en friche depuis des années (comme précisé dans le PADD). Parcelle D483 contiguë avec une zone UM pourrait être classée en zone d'aménagement conforme aux OAP. Création de jardins familiaux non cohérente avec la difficulté, voir l'impossibilité de créer des logements sociaux. Respect de la seconde loi Besson sur l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Reclassement pérennisant la mixité sociale.		
25	M. Scarrone et Mme Dujon	Courrier	Demande de classer les parcelles G1109, G104 et G93 aux Luquettes en zone constructible alors que divers travaux réalisés ou prévus le permettraient. Uniformisation du quartier des Luquettes (face au risque incendie notamment). Mairie peut-être intéressée pas l'acquisition de ces terrains ?	Au POS, ces parcelles étaient en zone ND, il n'y a donc pas de construction. Non. Mauvais classement au POS de cette zone, alors qu'il y avait déjà des commerces. Aujourd'hui, classement de cette zone en UD. Cpd, l'Etat refuse l'extension de la zone et privilégie sa densification. Parking illégal, la mairie n'a jamais donné son accord. La commune n'a pas compétence pour l'aménagement de la voie départementale (voir département). CUB négatif 08302714T0028 pour la création d'un parking. Conseil Départemental compétent pour la voie départementale.	3.2 3.2 3.2 3.2 3.2 2.2 2.2 2.2 5.1 7.4
26	M. Cordail	Courrier	Demande à étendre la zone UD de l'autre côté de la RD 559B comprenant les terrains de Mrs Pascal, Poupon, Tricon, Audiffren et Gausson.		
27	Mme Diatta	Courrier	Demande d'aménagement du caniveau le long de la D555B.		

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Demande de modification de la règle d'inconstructibilité envisagée pour les parcelles B1263, B1264 et B1265. Le principe d'inconstructibilité fixé par le règlement incohérent au regard des caractéristiques du secteur (nombreuses constructions autorisées dans le cadre du POS, objectifs de gestion économe et de lutte contre le mitage). Le principe d'inconstructibilité fixé par le règlement (page 75) est illégal ou incompatible avec le classement dans une zone urbaine. Demande de modification du règlement pour la zone UM et permettre les constructions nouvelles en réglementant leur réalisation. A défaut demande de création de sous-secteurs réglementés.	Reste en UM mais ne peut pas construire.	<u>2.2</u>
28	AdDen pour Mme Santelli et M. et Mme Biadatti	Courrier	Le PLU n'apporte aucune amélioration sur le plan économique et social (pas de petite zone industrielle ou commerciale ou d'attractivité pour une PME). Viniculture très largement favorisée et par conséquent les grandes familles de La Cadière et certains élus.		2.2
29	Mme Lemoine Et M. Lemoine (courrier 31)	Courrier	Le POS prévoyait une zone de 6ha environ – LE TOC – pour création d'une zone d'activités. Cette zone a toujours été contestée notamment par les Services de l'Etat. En 2015, une consultation a été lancée auprès des entreprises diverses et d'artisanat d'art, pour étudier l'opportunité de réserver un secteur dédié à l'activité artisanale, connaître les besoins réels en termes de locaux ou de surfaces de terrains pour pérenniser leur activité. 166 courriers adressés – 24 réponses, dont 6 demandes des terrains ou locaux pour un besoin de 5 à 6 000m² de foncier. Le règlement de la zone UB autorise les constructions à usage artisanal et les entrepôts, sous certaines conditions. Demande des agriculteurs quelle que soit leur origine. La préservation et le développement de l'agriculture est un enjeu et un objectif du PADD pour protéger les exploitations agricoles pour assurer une sécurité alimentaire à long terme, garantir un avenir économique pour les générations futures, préserver les paysages ruraux de grande qualité et faire de l'agriculture le moteur de l'économie locale. Rappel agriculture = 1 000 emplois soit 300 équivalents temps plein. Mr Le Maire n'est pas Président de la Cave. Aucune demande d'extension n'a été formulée par les élus agriculteurs.		2.3

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Pas de vision pour le manque de transport en commun ou pour l'adaptation du réseau routier ou des parkings.	Parking : il y a 4 ER (30 31 32 33) pour création d'environ 264 places supplémentaires, portant le total à 935.	3.1
			Diminution de l'espace naturel par du béton, et destruction de la nature par l'équipe municipale en place.	Achat d'une forêt pour compenser le déclassement d'un hectare de la forêt communale, afin d'y réaliser des LLS (obligations loi SRU). L'équipe communale respecte la loi votée par les députés de tous les Français.	6.3
			Pas de réponse à la problématique du commerce de proximité.	Parkings créés.	3.1
			Pas de réponses aux problèmes de plus en plus fréquents d'insécurité (cambriolages, routes dangereuses et risque incendie).	Gendarmerie pour les cambriolages, incendies : la commune a passé une convention avec l'ONF.	7.1
			Pourquoi vouloir construire des logements sociaux alors qu'il n'y a pas de demande et que certains logements sociaux sont vacants.	Obligation de la loi SRU. Il n'y a pas de logements sociaux vacants à La Cadière d'Azur. L'Etat a refusé la dérogation demandée par la commune.	4.2
30	Mme Guedon	Courrier	Demande de retenir le chemin de l'Argile au chapitre « Diagnostic paysager et patrimonial ».	Le chemin restera en l'état, il n'est pas prévu d'élargissement. Il n'y aura de nouvelles constructions à proximité. Par sa nature, le chemin sera préservé.	6.2
			Demande de recommandations architecturales avant travaux avec recours d'un architecte-conseil de la mairie.	Architecte-conseil sera présent dès l'approbation du PLU. Un architecte conseil était déjà présent au POS.	6.2
31	M. Lemoine	Courrier	Observations et requêtes identiques à celles du courrier n°29 de Mme Lemoine.	Voir réponse du courrier 29.	
32	SCP d'avocats Bérenger – Blanc Burtz-Doucède et associés pour M. Bérard	Courrier	M. Bérard propriétaire des parcelles D395 et D482. La parcelle D935 est classée en zone UB mais avec, dans le projet d'OAP, des hachures jaunes correspondant à une légende « Bâti/ espaces verts existants conservés ». La division de la parcelle et la construction dans la nouvelle division sont-elles bien autorisées ?	Construction d'une maison en zone UB – Il est nécessaire de préciser que l'opération des TROUS faisant l'objet de l'OAPN°1 est un projet d'ensemble qui doit être réalisé dans sa globalité. La construction d'une maison d'habitation sera possible, dans le cadre de l'opération d'ensemble. La règle suivante devra toutefois être respectée : Des précisions seront apportées dans le contenu de l'OAP. 3.1 - Mixité sociale dans les zones urbaines UA et UB La Commune étant en situation d'insuffisance de logements locatifs sociaux, tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 300 m2 de surface de plancher devra affecter au minimum 50% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux.	3.7

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
				Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigés, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.	
33	M. Lepachelet	Courrier	Désaccord sur le classement de sa parcelle AH 556 en zone UM et la limitation de la constructibilité dans les zones UM.		2.1
			La limitation de la surface à construire en zone UM paraît en totale contradiction avec les objectifs définis par la loi ALUR.		2.2
			La densification de la zone UM permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements et démontrerait l'inutilité de l'ER 34 pour la création de jardins familiaux.	Anciennes zones NB devaient devenir des zones N. La commune a pu obtenir de l'Etat, des zones UM. Mais l'extension est limitée. Impossible d'obtenir d'avantage.	2.1
34	M. Portet	Courrier	Demande de prendre en compte les demandes du groupe familial des gens du voyage au titre des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.	PLH.	3.2
			Observations, pour les parcelles AH 438 et 443, identiques à celles n° 33 de M. Lepachelet.	Voir réponse 33	2.1
35	M. et Mme Arnoult	Courrier	Parcelle D338. Zonage Ubc en contradiction avec la réalité de la situation communale (explications dans le courrier).		2.1
			Demande, plutôt que de regrouper les logements sociaux, au contraire de réserver un pourcentage de logements sociaux dans la construction de copropriétés.	Seuil a été descendu à 300m² SP 3.1 - Mixité sociale dans les zones urbaines UA et UB La Commune étant en situation d'insuffisance de logements locatifs sociaux, tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 300 m2 de surface de plancher devra affecter au minimum 50% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigés, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.	4.3
			La dernière proposition permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements et démontrerait l'inutilité de l'ER 34 pour la création de jardins familiaux.		4.3

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Demande de prendre en compte les demandes du groupe familial des gens du voyage au titre de la mixité sociale et du respect du code de l'urbanisme.	PLH.	3.2
			Les plans n'ont jamais été exposés.	Les planches sont sur internet depuis l'arrêt du PLU. Le Commissaire Enquêteur les avaient en sa possession à chaque permanence, sinon elles étaient disponibles à l'accueil aux heures d'ouverture de la Mairie.	1.2
			Les plans ne font par référence aux numéros de parcelles.	Les références cadastrales sont insérées dans le document final (approuvé). Il sera consultable sur le site internet de la commune.	1.3
			Autres observations sur la consultation des plans.		1.2
			Dissimulation voulue par la Mairie et demande d'invalider le présent projet de PLU pour défaut de communication.		1.2
36	M. Arnoult	Courrier	Désaccords au projet de PLU sans que le Ministère de la Santé (ou autres autorités ad-hoc) se prononce sur l'utilisation des pesticides et produits phytosanitaires et sur l'opportunité de produire des boissons alcoolisées.	Même si la problématique que soulève Mr XXX au sujet de l'utilisation des produits phytosanitaires dans l'agriculture est bien réelle et que ses inquiétudes sont légitimes, le règlement d'un PLU n'est habilité qu'à réglementer les « constructions », leur implantation, leurs volumes, aspects, hauteurs, et non les conditions dans lesquelles sont exercées les activités professionnelles et notamment l'agriculture (article L.101-3 du code de l'urbanisme). Par conséquent, en zone agricole, le règlement du PLU ne peut régir les modes de production agricole. Ces activités sont régies par des législations indépendantes. Le règlement du PLU ne peut pas prévoir d'interdiction ou de règles concernant l'épandage, les types de culture autorisés, les mises en jachère ... Les auteurs du PLU ne peuvent retenir la suggestion de création de zone tampon, car la commune n'a pas compétence pour interdire, dans le cadre de son PLU, l'usage des pesticides. L'Etat est compétent pour prendre les mesures relatives à l'usage des pesticides et instaurer des mécanismes de contrôle (Articles L.253-7 et suivants du code rural et de la pêche maritime). L'arrêt ministériel du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de certains produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la	6.1

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
				pêche maritime interdit l'utilisation de certains produits à moins de 50 mètres des bâtiments d'accueil ou d'hébergement des personnes vulnérables situés au sein des établissements et dans les parcs, les jardins, les espaces verts et les terrains de sport et de loisirs ouverts au public. L'arrêté ministériel du 15 septembre 2014 relatif aux conditions d'épandage par voie aérienne des produits mentionnés à l'article L. 253-8 du code rural et de la pêche maritime interdit les épandages aériens à une distance inférieure à 50 mètres vis-à-vis des habitations, jardins et lieux accueillant du public ou des groupes de personnes vulnérables listés à l'annexe de l'arrêté du 27 juin 2011. La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt interdit l'épandage de certains produits à proximité des écoles ou d'autres lieux sensibles. Cependant, alors que cela avait été débattu lors de l'établissement de ce projet de loi, le texte actuellement en vigueur ne fixe pas de distance minimale à respecter autour des habitations. En conséquence, en l'état du droit, à défaut pour le législateur d'en avoir décidé autrement, il n'existe pas de distance minimale à respecter pour l'épandage des produits phytosanitaires (sauf épandage aérien) autour des habitations. Il semble que l'Etat privilégie une politique visant « à responsabiliser l'utilisateur du produit » plutôt que prendre des mesures d'interdictions (Réponse du Ministère chargé de l'Alimentation, agriculture et pêche publiée au JO le 01/03/2011 page 1964 ; Réponse du Ministère chargé de l'agroalimentaire publiée dans le JO Sénat du 11/09/2013 - page 7872). Prendre contact avec la chambre d'agriculture et la FDSEA afin de les sensibiliser à cette problématique et les inciter à relancer le débat d'une distance minimale avec les habitations et à s'engager vers l'objectif de réduction de l'usage des pesticides.	
			Avis défavorable à la zone d'ocno-tourisme au lieu-dit Vannières.	OAP Les Vannières sera retirée.	3.5

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Demande de densification des parcelles déjà construites de la zone UM permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements et est tout le contraire du mitage.	Une des particularités de LA CADIERE D'AZUR est le nombre important de zones d'habitat diffus qui ont été définies lors de l'élaboration du POS en 1990, qui couvrent des superficies considérables : 796,74 hectares de zones NB soit 21% du territoire communal. Eloignée du village et des commerces locaux, la population de ces secteurs diffus qui représente 70% de la population totale, ne bénéficie que très faiblement à l'économie du village. Ce choix d'urbanisation fait lors de l'élaboration du POS en 1990, a induit la prédominance de la maison individuelle sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 ou 5 000m², et donc une très forte consommation de l'espace avec un réseau de voirie parfois insuffisant et une absence totale de réseau d'assainissement collectif dans ces zones NB. En parallèle le prix constaté du foncier n'a pas permis l'installation de jeunes actifs avec enfants, d'où un vieillissement notable de la population expliquant notamment les fermetures de classe au groupe scolaire – en 2012 : 17% de jeunes adultes de 30/44 ans – 24% de 45/59 ans et plus de 30% des plus de 60 ans. La Loi SRU de 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB pour mettre un frein à cet étalement urbain. Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle des zones NB, à partir de photos aériennes, d'analyse des permis de construire ou divisions parcellaires récemment intervenues, et a été conforté par des visites de terrain permettant de définir des « dents creuses significatives » dont la localisation géographique doit permettre de rattraper le retard en terme de logement locatif social, sans pour autant déséquilibrer les quartiers dans lesquels ils seront implantés, ni grever des terres agricoles cultivées. Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS en fonction de leur degré d'équipement (voirie, réseaux) de leur éloignement de la centralité, et également de leur exposition aux risques principalement feux de forêts Ainsi les secteurs LES TROUS et SAINT MARC proches du village et équipés en réseaux, peuvent être classés en zone U .	2.2

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Pas de listage des autorisations ou régularisations des extensions des vignobles. Demande d'invalidation du projet de PLU eu égard à la politique globale sur les logements sociaux en France et à la Cadière d'Azur. Demande d'invalidation du projet de PLU au titre du non-respect de l'obligation de parkings lors de la construction de logements sociaux. Pas de valorisation des projets et d'indications budgétaires (cf. liste dans le courrier). Quel est le coût des travaux d'assainissement nécessité par les nvx lgts sociaux ? Combien faudra-t-il investir pour les nouvelles canalisations d'eau potable, pour les nouvelles lignes électriques ? Cb de subventions pour « pseudo équilibre » vont être versées au promoteur immobilier à but social très lucratif (dit aimablement bailleurs sociaux) ? Cb coûte la fabrication du PLU par le cabinet Christian Luyton, architecte urbaniste ? Quel est le manque à recevoir de taxes foncières, taxes locales d'équipement, de taxes d'habitation, puisque le promoteur immobilier (dit bailleur social) est exonéré ?	LA BARBARIE et LA COLETTE, éloignées du village, mais partiellement équipées et présentant une superficie et une topographie permettant un aménagement d'ensemble, sont proposées en zones à urbaniser – AU Les autres zones NB sont proposées en zones UM permettant une extension limitée et sous conditions des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois de création de logements supplémentaires. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.	1.2
				Obligation de la loi SRU + loi Dufflot.	4
				L'application des articles L151-34 et L151-35 est prévu uniquement en zone UA pour permettre la réalisation des logements sociaux dans le centre si le terrain ne peut supporter ces stationnements, et ce dans la mesure où des emplacements sont réservés pour extension des parkings publics.	3.1
				Doit-on réellement répondre à toutes ces questions ? Est-ce vraiment des éléments de réponses obligatoires dans le PLU ? Les réponses apportées seront seulement sur les éléments urbanistiques, qui touchent l'élaboration du PLU. Le PLU n'a pas pour objectif de communiquer les études de faisabilité financière faites. Les schémas d'assainissement EU et EPluviales élaborés par le BET spécialisé, ont défini les différents travaux à mettre en œuvre et leur priorisation.	1.2

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Combien va coûter l'élargissement du chemin Pey Neuf pour desservir les logements sociaux du Défends ? Combien vont coûter la création de crèches et d'écoles ? Etc...		
			Le Maire aurait dû refuser d'organiser le projet de PLU car le préfet lui a enlevé le pouvoir de préemption.	Le droit de préemption a été retiré à la Commune du fait du manque de Logements sociaux, seul le Préfet est habilité à préempter. L'élaboration du PLU est une initiative et une responsabilité strictement communale. La situation actuelle en RNU avec permis de construire contrôlé par l'Etat n'est pas satisfaisante pour une bonne gestion de la Commune.	1.2
			Lacunes dans la mise en forme du PLU (cf. liste dans le courrier). 12. Cabinet d'urbanisme Absence de numérotation des parcelles, instructions négligées relative aux terres agricoles, une complaisance dans l'affectation des parcelles de terre.	Les parcelles cadastrales ainsi que les noms des chemins seront ajoutés au dossier final (approuvé). Il n'y a eu aucune « complaisance » ni de la commune ni des BET qui ont étudiés chaque zone, ni du Cabinet qui a élaboré le document final. Au contraire tout a été examiné de près, visite sur terrain, analyse photo aérienne....	1.3
			Observations sur le fonctionnement du conseil municipal.		7.5
37	Mme Pujol	Courrier	Compléments aux observations n°14 : 1- souhait de donner le terrain à sa fille pour y habiter et réhabiliter la construction actuelle, 2- valeur sentimentale du terrain, 3- le terrain serait dénaturé par des immeubles ou autres constructions de masse, 4- souhait de conserver au village de La Cadière son authenticité.	1- Terrain constructible au POS (soit depuis 1990). Tout le terrain n'a pas été construit, seulement 2 lots ont été détachés. On peut se demander, si ce choix n'est pas plutôt pour des raisons fiscales ? 3- R+1 donc maisons, ou petits collectifs. Il n'y aura pas « d'immeubles ». Cela s'intégrera aux autres projets réalisés sur les anciens terrains de Mme PUJOL.	3.3 et 4.3
			Parcelles AH 530-559-563 chemin de la Péguère classées en zone UM ne permettant aucune nouvelle construction. Mesure inégalitaire et contraire aux termes de la loi.	Parcelles AH530, AH559 et AH 563 seront en zone UM. Seules les extensions sont autorisées dans cette zone.	2.1
38	Mme Patène	Courrier	Certains propriétaires défavorisés et spoliés sans aucune mesure de sauvegarde de l'intérêt collectif.		7.6

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			A contrario, la zone AUa se trouve à quelques centaines de mètres de ces parcelles et à 8 km du centre-ville.	La Barbarie – OAP – zone 1Aub 1Aub LA BARBARIE réservée à la réalisation d'un programme mixte de logements avec un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, de commerces et d'activités de services, et d'équipements d'intérêt collectif et services publics	3.6
			Rappel qu'en dehors de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, les interdictions de construire en zone urbaine sont illégales.	Anciennes zones NB devaient devenir des zones N. La commune a pu obtenir de l'Etat, des zones UM. Mais l'extension est limitée. Impossible d'obtenir d'avantage.	2.1
39	M. Tanguy d'Ursel	Courrier	Problème de rédaction de l'article 9 – Desserte par les réseaux (cf. courrier et notamment l'absence de critères techniques et simple déclaration arbitraire du maire).	PC 083 027 16 T 0053 refusé – contentieux en cours. Le règlement sera modifié. Il sera précisé que chaque dossier est au préalable soumis à l'avis du gestionnaire.	1.4
40	M. Tanguy d'Ursel	Courrier	Problème de rédaction de l'article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées (cf. courrier) qui dans sa formulation actuelle permet au seul Maire de juger qu'une voie est dangereuse.	PC 083 027 16 T 0053 refusé – contentieux en cours. Article R111-5 En savoir plus sur cet article... Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Article R111-6 En savoir plus sur cet article... Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.	1.4
				Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
				de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.	
41	M. Tanguy d'Urzel	Courrier	Plan incomplet dans les annexes sanitaires pour la propriété cadastrée AC 181, 182 et 183 (cf. courrier). Demande de rectification.	PC 083 027 16 T 0053 refusé – contentieux en cours. Le réseau que Monsieur D'URSEL a dessiné, est privé. Le réseau d'assainissement privé n'est pas représenté dans les documents du PLU. Seul le réseau public est représenté. Il figure en bleu.	8.5
42	Copropriété du « Lotissement Aumadé »	Courrier	Problématique pluviale (cf. courrier).		7.7
			Parcelle G370 prévue en ER pour logement social. M. Gallian souhaite utiliser et habiter cette maison (cf. courrier). Var Habitat devait se positionner, mais n'a pas donné suite.	ER maintenu. A voir avec le promoteur pour conserver une partie du terrain pour y habiter.	3.8
43	M. Gallian	Courriel	Souhaits : - ou de reclasser la parcelle en zone non constructible, - ou de conserver une partie du terrain pour y habiter si la parcelle reste impactée par les logements sociaux, - ou conserver la totalité et y demeurer en attendant que l'ensemble des aménagements liés au projet de logements sociaux soit réalisé par la collectivité.		3.8
			Sur les plans les parcelles ne sont pas numérotées.		1.3
			Quels sont les propriétaires des parcelles qui passeront de zone naturelle à zone agricole et dont la valeur va augmenter ?		2.3
44	Mme Arnoult	Courriel	Quels sont les propriétaires des parcelles qui seront à côté des futurs logements sociaux et dont la valeur va diminuer ?		7.6

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Quels sont les arbitres qui tracent les limites et qui déterminent le jeu « Gagnants/Perdants du PLU » ?	L'élaboration du PLU a été faite à partir d'un diagnostic territorial, agricole, environnemental, paysager et patrimonial par des bureaux d'études spécialisés. Les propositions de zonage ont été étudiées en fonction de leur potentialité, validées par les élus avant présentation aux personnes publiques associées (Services de l'Etat : DDTM, Pôle Risque, Chambre agriculture, ONF, Parc Naturel Régional, SCOT, Communes voisines, CDPENAF, etc...) ce qui a nécessité des modifications importantes (suppression St Jean, Le Toc). Il ne s'agit pas de définir les Gagnants ou Perdants, mais d'élaborer un document équilibré répondant aux objectifs et besoins de la Collectivité et de l'ensemble de la population.	2.7
45	Mme Wilken pour indivision Rista-Jeanson-Wilken-Lorrillot	Courriel	Refus de la création de parking sur la parcelle AB456 prévu en ER32 (cf. motifs du courriel) qui devient non-construcible alors que les parcelles adjacentes sont construites. Contestation du passage de la parcelle G1459 en UM alors que les terrains alentours sont déjà construits d'habitation. Dans les deux cas les propriétaires seraient indûment pénalisés.	Le terrain est situé à proximité de l'arrêt de bus, appelé « gare routière », de l'école, du village. Il s'agit d'un des derniers terrains non construits. Ce terrain aurait pu être construit au POS. Projet de parking « naturel » avec préservation des oliviers existants – pas de revêtement enrobé, mais soit stabilisé, soit bicouche (dito extension parking Font d'Abeille) Le terrain est constructible, il est simplement grevé par un ER, dans l'intérêt général. Au POS, cette parcelle était constructible, située dans la zone INB. Au PLU, parcelle située en zone N, car pas de DP ou PC accordé (même pas de déposé). Elle ne peut pas être classée en UM, car pas de construction au moment de l'approbation du PLU. Dans les cas UM, seule extension autorisée, pas de nouvelle c°.	3.1
46	Mme Barré et M. Pépin	Courriel	OAP n°9 semble parachutée pour tenter de maîtriser une situation anarchique d'aménagement de voirie et de constructions illégales sur des terres agricoles qui perdure et se développe d'année en année.	OAP 7 et non 9. Constructions illégales qui ont été contestées. Les contentieux sont en cours. Déjà eu des condamnations du tribunal.	2.1
					7.6
					3.2

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			L'opération de jardins familiaux évite d'affecter les parcelles concernées par des procédures administratives et pénales.		3.2
			L'OAP n°9 aboutit à conforter voire « sanctuarise » cette zone de non-droit.		3.2
			Demande à inclure dans la zone de l'OAP n°9 les parcelles soigneusement contournées dans le périmètre du projet.	NON	3.2
			Proposition de localiser ailleurs, et plus proche du village, la zone de jardins familiaux et faire en sorte de récupérer les friches et terres illégalement occupées.	Il ne reste que peu de terrains non cultivés. Les terrains ont été choisis, notamment car il y a la présence du canal de Provence (eau de jardin), ce qui n'est pas le cas partout.	3.2
			Augmentation de la surface agricole et impact du PLU sur l'urbanisation et la qualité de vie au village.	Loi ALUR : densification – nécessité de construire sur la ville.	2.1
			Augmentation de la surface agricole au détriment de la protection des espaces naturels et de la santé des habitants et exploitants par une pollution accrue.	Demande des agriculteurs. L'agriculture est la première économique de La Cadière d'Azur. Il s'agit d'un cadre de vie recherché. La plantation de vignes, oliviers, contribue à faire des par feus, à entretenir le paysage. S'agissant de la population : le PLU ne peut régir l'utilisation des pesticides.	6.1
47	M. Bostfaucher	Courriel	Elle provoquera l'enrichissement programmé et est motivée par l'intérêt financier de quelques viticulteurs.	Agriculture économiquement rentable, ce qui en permet la pérennisation. L'enrichissement se fait grâce au travail. Il faut compter une dizaine d'années après la plantation pour que les vignes soient rentables (dans le cas de l'appellation Bandol Rouge). De plus, l'agriculture de La Cadière d'Azur dispose d'une renommée mondiale. Demande des agriculteurs quelle que soit leur origine. La préservation et le développement de l'agriculture est un enjeu et un objectif du PADD pour protéger les exploitations agricoles pour assurer une sécurité alimentaire à long terme, garantir un avenir économique pour les générations futures, préserver les paysages ruraux de grande qualité et faire de l'agriculture le moteur de l'économie locale. Rappel agriculture = 1 000 emplois soit 300 équivalents temps plein.	7.2
			Emplois induits faible par rapport aux bénéfices de quelques propriétaires terriens.	Emplois saisonniers + ouvriers agricoles à temps plein.	2.3

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			Conséquences non anticipées et budgétées de la création d'ER pour logements sociaux (infrastructures, budget, destruction de la forêt domaniale, techniques de construction des baillleurs sociaux, ... cf. 2§ du texte du courrier).	La commune est dans l'obligation de réaliser des LLS. Il est nécessaire de sortir des programmes viables économiquement. La commune étudie chaque programme, au cas par cas.	4
			PLU doit être orienté de manière plus pragmatique en accord avec les spécificités locales.	Protection de la vigne et des oliviers. Terroir de la commune.	2.3
			PLU ne doit pas concourir à l'enrichissement de grands groupes fonciers mais à la protection de la qualité de vie des habitants.	Les « grandes » opérations sont seulement prévues afin de répondre aux obligations de LLS. Les « grands » groupes sont économiquement viables, et n'ont pas besoin d'aides communales pour réaliser leurs projets.	7.2
			mande annulation classement l'Aub du projet de Barbarie et maintien en zone UM	Obligation de réaliser des LLS. Il est nécessaire de trouver des réserves foncières afin de répondre à ces obligations.	3.6
			Mitage contraire à l'esprit du PLU (densification des zones actuelles d'habitat).	Zone urbanisée aux alentours, mais qui sera maîtrisée par la suite. Il s'agit de la seule parcelle viable assez grande susceptible de recevoir l projet de LLS (réseau assainissement St Cyr/mer). L'Etat a donné son accord (visite réalisée).	3.6
			Enclave en plein cœur d'une zone UM. Le traitement de cette « dent creuse » aurait pu être traité depuis longtemps par le propriétaire en lotissant en quelques dizaines de parcelles construites.	Aujourd'hui, s'il y avait un permis d'aménager pour une vingtaine de lots. Refus de la Commune et de l'Etat car c'est une dent creuse importante qu'il était nécessaire de densifier.	3.6
48	M. et Mme Lavialle	Courriel	Interrogation sur les motifs d'attente de la société propriétaire qui va pouvoir ainsi construire des centaines de logements au lieu de 25 logements à l'époque du POS.	Il s'agit d'une demande de l'Etat, de réaliser suffisamment de LLS. Il y a une volonté, par l'Etat, de densifier ce terrain. L'Etat a demandé que cette opération soit densifier pour permettre de rattraper le retard en logement social, toutefois la Commune a maintenu sa limitation pour s'inscrire dans le tissu environnant, et la hauteur des constructions est limitée.	3.6
			Doublement de la population du quartier de l'Ouest Cadière et bouleversement de la vie de ce quartier.	Le bouleversement sera limité pour les habitations se situant au Nord du terrain. En effet, le projet se situe en aval, en bordure de l'autoroute.	3.6
			Voirie totalement inadaptée à une telle augmentation de la population. De plus la plupart des chemins concernés dépendent d'une	Il s'agit d'une opération d'ensemble avec servitude au titre du L151-41-5 du CU, et OAP précise que le projet d'aménagement global devra analyser l'ensemble des impacts du futur programme, tant en terme de	3.6

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
			autre commune (Saint-Cyr sur mer). Une voirie inadaptée est un des principaux motifs d'opposition aux permis de construire ou d'aménager des projets de construction dense.	son insertion dans le site, de desserte, qu'en terme économique et d'incidence sur les équipements publics. La mise en œuvre de cette opération pourra se faire après la définition d'un projet partagé.	
			Pas d'infrastructures municipales, pas de transports collectifs.	Proximité de l'autoroute, de la gare. Transports collectifs de la ville voisine.	
			Absence d'assainissement collectif qui empêche toute construction (loi Grenelle). La dérogation pour une micro-station accorderait un privilège discrétionnaire au bénéfice de la société propriétaire.	Transport scolaire de La Cadière d'Azur. A noter, que les habitants du quartier Ouest peuvent bénéficier des écoles, commerces, activités sportives de la ville de La Cadière d'Azur, mais qu'ils préférèrent se rendre sur St Cyr/mer.	3.6
			Eaux pluviales non récupérables (bassin de rétention quasi impossible à réaliser).	Assainissement collectif est présent (réseau de St Cyr/mer). Bâtiment existant est déjà raccordé. Il y a une possibilité d'utiliser, pour une partie, cet assainissement collectif. Si besoin, il faudra prévoir la réalisation d'une mini station par le promoteur, qui sera gérée par un établissement public (avis ARS).	3.6
			Projet d'habitat dense très dangereux à côté d'une zone rouge du PPRIF.	Bassins de rétention réalisés en fonction de l'imperméabilisation des sols.	3.6
			Parcelle D391 et D335. Propriété à usage d'habitation. La parcelle 391 placée en zone agricole. Demande de placer les 2 parcelles en zone UM comme celle mitoyenne n°334.	Comme quasiment toutes les habitations situées dans ce secteur (Chemin de Lougne et du Mal Vallon), ce projet sera situé en zone EN2 du PPRIF, et non en bordure de la zone rouge. Un débroussaillage de 100m autour des constructions devra être réalisé.	3.6
			Parcelles 112, 483 et 601 deviennent parcelles affectées jardins familiaux. Dans le même temps, les parcelles 484, 1190 et 1191 conservent le statut de terres agricoles alors qu'actuellement illégalement construites et habitées (jugement exécutoire pour 2 des 3 parcelles).	Parcelle D391 : POS classée en zone A. Zone inchangée au PLU. Parcelle D335 : zone NB au POS, aujourd'hui en UM.	8.6
49	SCI du Baou	Courriel	PLU qui donne à ces 6 parcelles un statut différent laisserait croire que les autorités acceptent l'occupation illégale.	Constructions illégales qui ont été contestées. Les contentieux sont en cours. Déjà eu des condamnations du tribunal.	3.2
				Pourquoi ne pas inclure les parcelles concernées dans l'OAP ? NON	3.2

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations du public	Réponses de la Mairie	Items
50	Mme Marret	REP	Les plans ne font par référence aux numéros de parcelle et sont muets (les rues ne sont pas indiquées).	Les références cadastrales sont insérées dans le document final (approuvé). Il sera consultable sur le site internet de la commune.	1.3
			Avis positif sur la préservation des espaces naturels.		8.7
			Equilibre judicieux entre besoin d'urbanisation et milieu naturel.		8.7
51	Mme Perruzzo	REP	Demande à passer la parcelle 1212 (La Goude) en zone UB et non en zone UM afin d'y réaliser un lotissement de 4 ou 5 villas.	Zone UB accordée.	8.3
52	M. Duchamp	REP	Demande à passer la parcelle 139 (Haute Toussane section F1) en zone Abio afin de permettre la culture jusqu'en haut de la colline à l'instar des parcelles 140/141 jouxtant la parcelle 139. Permettrait le développement agricole de la commune.	Parcelle non intégrée en zone Abio car trop proche du Vallon.	8.8
53	Mme Arnault	REP	Les plans ne font par référence aux numéros de parcelles.		1.3
			Quels sont les propriétaires des parcelles qui passeront de zone naturelle à zone agricole et dont la valeur va augmenter ?	ORIENTATION 1 - RENFORCER ET PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE P17 DU PADD	2.3
			Quels sont les propriétaires des parcelles qui seront à côté des futurs logements sociaux et dont la valeur va diminuer ?		7.6
			Quels sont les arbitres qui tracent les limites et qui déterminent le jeu « Gagnants/Perdants du PLU » ?	L'élaboration du PLU a été faite à partir d'un diagnostic territorial, agricole, environnemental, paysager et patrimonial par des bureaux d'études spécialisés. Les propositions de zonage ont été étudiées en fonction de leur potentialité, validées par les élus avant présentation aux personnes publiques associées (Services de l'Etat : DDTM, Pôle Risque, Chambre agriculture, ONF, Parc Naturel Régional, SCOT, Communes voisines, CDPENAF, etc...) ce qui a nécessité des modifications importantes (suppression St Jean, Le Toc) ; Il ne s'agit pas de définir les Gagnants ou Perdants, mais d'élaborer un document équilibré répondant aux objectifs et besoins de la Collectivité et de l'ensemble de la population.	2.7

3. SYNTHESE GENERALE

Cette synthèse, reprend chacun des 43 items numérotés, la réponse qui leur est faite par le maître d'ouvrage et **mes propres observations en gras**.

3.1. Point 1 : Observations générales sur la procédure et le dossier

3.1.1. Manque de concertation

Observation 11 CIQ le Défens

Aux assertions du CIQ le Défens, la commune rappelle les réunions de concertation auxquelles le président du CIQ a assisté. **J'estime que la concertation a été suffisamment importante et variée dans le temps et l'espace** (depuis de nombreuses années et par quartier).

3.1.2. Dissimulation

Observations 36 Arnoult

En complément des observations de la Mairie rappelant que les plans étaient sur Internet et consultables au secrétariat, j'ai lors de mes permanences, à chaque fois que nécessaire, exposé le plan ad hoc. M. Arnoult est venu me déposer copies de 2 lettres recommandées et n'a pas exprimé le souhait de voir les plans. Je me suis assuré avant chaque permanence que le dossier d'enquête était au secrétariat, et pendant toute l'enquête que la consultation sur Internet était aisée et complète. **Il n'y a pas eu de dissimulation d'éléments de l'enquête.**

3.1.3. Plans pas à jour et incomplets

Observations 36, 44 et 53 Arnoult - observation 50 Marret

La Mairie prend acte et insérera les références cadastrales dans le document final consultable sur le site de la commune.

Certes l'absence de référence cadastrale et d'indication des rues et chemins ne rendait pas la recherche très aisée. Cependant, lors des permanences avec patience et l'aide du public nous avons toujours trouvé dans la bonne humeur la ou les parcelle(s) incriminée(s).

3.1.4. Articles 8 et 9 du règlement

Observations 39 et 40 d'Ursel

Les observations de M. d'Ursel semblent être la conséquences d'un refus de permis de construire.

Sur le fond :

- **la demande de modification de rédaction de l'article 9 - Desserte par les réseaux - est prise en compte par la Mairie,**
- la demande de modification de rédaction de l'article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées - **devra être prise en compte par la Mairie,** comme elle l'indique dans sa réponse, **en faisant référence au Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.**

3.2. Point 2 : Contestations sur les orientations du PLU et sur les règles d'urbanisme

3.2.1. Reclassement des zones NB du POS en d'autres zones (N- A ou UM)

Observations 2 Lorillot - observations 10 Soleri - observation 12 Pietri - observation 15 Fornacier Vercellino - observations 33 et 34 Lapachelet et Portet - Observations 35 Arnoult - observations 38 Patène - observation 45 Wilcken - observation 47 Bostfaucher

En complément de ses réponses précises sur chacune des demandes et observations, la Mairie rappelle à juste titre les particularités de la commune (habitat diffus très important, 21% du territoire et 70 % de la population) ainsi que les changements induits par le passage POS vers PLU (loi SRU). Les zones NB ont donc été reclassées en fonction de la proximité du centre village (zone U), des possibilités d'aménagement pour répondre à la nécessité de trouver des implantations pour de futurs logements sociaux (zone AU), de protéger la faune et la flore (zone N), de protéger les terres agricoles (zone A). Une fois ce zonage établi, les zones NB ont été classées en zone UM (**définition faite en accord avec l'Etat**).

Je n'ai pas trouvé d'erreur flagrante sur cette répartition, le traçage des zones s'évertuant à suivre le contour des parcelles cadastrales.

Le refus de la Mairie d'accéder aux demandes à passer de zone A ou N en UM (guère plus constructible) me paraît légitime et dans le respect de la loi ALUR et évitera de spéculer sur un avenir plus « laxiste » en matière d'urbanisation sauvage.

3.2.2. Contestation sur les possibilités offertes en zone UM

Observation 11 CIQ le Défens - observation 12 Pietri - observation 22 Di-Troia - observations 25 Scarrone et Dujon - observations 28 AdDen - observations 33 et 34 Lapachelet et Portet - observations 36 Arnoult

Je souscris à la réponse très claire de la commune à ce sujet en soulignant qu'elle a dû négocier avec l'Etat pour obtenir dans les zones UM quelques possibilités d'extension. Par ailleurs, lors des réunions d'information, les Cadiérens ont été prévenus des futures dispositions. Certains propriétaires ont d'ailleurs déposé des demande de permis de construire avant le passage en PLU.

3.2.3. PLU uniquement orienté vers la viticulture vs petites entreprises ou activités commerciales

Observation 5 Haffner - observations 29 et 31 Lemoine - observation 44 et 53 Arnoult - observations 47 Bostfaucher

La Mairie rappelle que la commune est un territoire (terroir) effectivement très tourné vers la viticulture et que la restitution à l'agriculture (et pas uniquement à la viticulture) est un retour à un certain équilibre historique entre agriculture et développement urbain (largement favorisé par l'ancien POS). Cela permettra d'entretenir les sols, de garantir l'avenir économique de la commune et de préserver les paysages.

Les entreprises ne sont pas oubliées dans la vie de la commune puisque pas moins de 166 entreprises sont dénombrées sur le territoire. Leur demandes ont été prises en compte.

Pas d'observation de ma part aux réponses détaillées et mesurées de la commune.

3.2.4. Hauteurs constructibles

Observation 5 Haffner - Observation 11 CIQ le Défens

Pas d'observation de ma part, hauteurs identiques au POS.

3.2.5. Emprises au sol

Observation 11 CIQ le Défens

Conformes à la loi ALUR.

3.2.6. Pas d'amélioration des chemins et routes

Observation 5 Haffner

Lorsque le besoin est manifeste des emplacements réservés sont inscrits dans le PLU (cf. liste des ER).

3.2.7. Arbitrage sur le PLU

Observations 44 et 53 Arnoult

De nombreux partenaires ont participé à cette élaboration, ainsi que les administrés lors des divers réunions.

Un équilibre a semble-t-il été trouvé. Les personnes publiques associées (PPA) n'ont pas manqué d'apporter leurs observations et accords.

3.3. Point 3 : Opposition aux OAP et ER

3.3.1. Parkings

Observation 2 Lorillot - Observation 5 Haffner - observations 29 et 31 Lemoine - observation 36 Arnoult - observation 45 Wilcken

Les avis sont partagés qui déplorent le manque de parking ou, à l'inverse, la pertinence de tel ou tel ER et du besoin de places de parking.

Réponses circonstanciées de la Mairie à ce sujet. **Pas d'observation de ma part.**

3.3.2. Jardins familiaux (OAP 7) et terrains adjacents

Observations 16 Chatelain, Hornberger, Riffet - Observations 24 Reglioni - observation 33 et 34 Lapachelet et Portet - observations 35 Arnoult - observations 46 Barré et Pépin - observation 49 SCI du Baou

C'est un des points les plus épineux de ce projet de PLU.

Les gens du voyage concernés et leurs partisans, souhaitent légitimer leur présence et l'étendre au travers du PLU (longue liste de demande).

A l'inverse, les opposants, et la Mairie, rappellent le caractère illégal des constructions actuelles et le mépris de la loi. Plusieurs condamnations au dépens de la communauté des gens du voyage, avec astreintes, ont été prononcées (confirmés en appel en 2016), semble-t-il sans effet.

Ces terrains sont incontestablement en zone agricole, il ne s'agit pas de les classer en zone urbaine. La volonté de créer une zone de jardins familiaux pour les locataires de logements sociaux (essentiellement des appartements) va dans le sens d'une certaine harmonie de vie et d'une meilleure prise en compte de l'écologie.

3.3.3. ER 42

Observations 14 LLC & Associés - observation 37 Pujol

Madame Pujol souhaite conserver son terrain en l'état et y faire la ou les constructions qu'elle souhaite. A contrario, l'absence de construction, depuis des années, et la capacité de réaliser une vingtaine de logements sociaux sur ledit terrain ont conduit la commune et les services de l'Etat à définir cet ER.

Si le caractère « affectif » de cette propriété n'est pas à remettre en cause, **le besoin en terrain permettant la construction de LLS prédomine à mon sens.**

3.3.4. ER 43

Observations 4 et 4 bis Lantheaume - observations 6 LLC & Associés - observation 9 Girard

Si la problématique de l'ER 43 peut sembler identique au cas précédent, la configuration du terrain et les difficultés éventuelles à construire **m'amènent à émettre une réserve sur cet ER.**

La Mairie, dans sa réponse aux observations du public, va dans le sens d'un retrait de cet ER 43.

3.3.5. Les Vannières

Observations 36 Arnoult

Suite aux observations de certains PPA, la Mairie retirera cette OAP.

3.3.6. La Barbarie

Observation 38 Patène - observations 48 Lavialle

« Pertes » de droits à construire et comparaison avec l'OAP en zone 1Aub de La Barbarie. **En accord avec les organismes de l'Etat, cette zone répond aux besoins en LLS.**

3.3.7. Les Trous

Observation 32 SCP Béranger, Blanc, Burtez-Doucède et associés

Aux questions posées, la commune répond que la construction d'une maison d'habitation est possible dans le cadre de l'OAP n°1 et sera précisé en ce sens.

Nécessité de construire des LLS sur cette zone, pas d'autre observation de ma part.

3.3.8. Zone 1Aua (OAP 5 La Colette) parcelle G370

Observation 43 Gallian

Monsieur Gallian souhaite utiliser et habiter la maison située sur la zone 1Aua. La Mairie n'y voit pas d'objection et l'engage à négocier avec le promoteur intéressé lorsqu'il se manifestera. La commune souhaite maintenir l'ER sur ce terrain afin de réaliser des logements sociaux (OAP 5) d'un potentiel de 40 à 50 logements.

Terrain très propice à la construction des logements sociaux nécessaires.

3.4. Point 4 : Opposition aux logements sociaux

Observation 14 LLC & Associés - observation 36 Arnoult - observation 47 Bostfaucher

Plusieurs oppositions généralistes sur l'installation de logements sociaux :

- les intéressés souhaitent que des recherches soient faites sur le foncier communal afin d'y réaliser les logements sociaux.
- désaccord avec la politique nationale sur les logements sociaux.
- les conséquences en infrastructure, financières etc ... ne sont pas anticipées.

La commune répond qu'elle ne dispose pas de foncier en propre, que les obligations légales sur les logements sociaux l'oblige à la recherche de terrain et que chaque opération réalisée par un bailleur social sera analysée quant à sa faisabilité.

Ces oppositions à la loi n'appellent pas d'autre commentaire de ma part.

3.4.1. LLS irréalisables

Observation 5 Haffner

Pour M. Haffner la construction de 450 logements sociaux est irréalisable. La commune rappelle ses obligations au regard de la loi et le refus actuel de dérogation de la part de l'Etat.

La commune se doit de rechercher à augmenter significativement son pourcentage de logements sociaux.

3.4.2. LLS trop nombreux par rapport à la demande

Observation 5 Haffner - observations 29 et 31 Lemoine

Il n'y aurait pas de besoins (de demande) en logements sociaux. La commune rappelle ses obligations au regard de la loi et le refus actuel de dérogation de la part de l'Etat.

La commune se doit de rechercher à augmenter significativement son pourcentage de logements sociaux.

3.4.3. LLS en ghetto proche de zone à habitat diffus

Observations 18 Frandjan - observations 35 Arnoult - observation 37 Pujol -

Opposition à l'UBC Saint Marc de M. et Mme Frandjan et opposition globale à des « ghettos ». Loin de l'idée de ghetto, la politique de la ville est à la recherche d'un saupoudrage des LLS autant que faire se peut.

Pas d'autre observation de ma part. (cf. les deux points supra)

3.5. Point 5 : Zones UD

3.5.1. La Noblesse

Observations 13 Devictor et Pascal - observation 26 Cordeil

Demandes à agrandir cette zone UD de La Noblesse sur l'autre côté de la route en s'appuyant sur la présence d'un parking installé et profitant à la boulangerie « Simone ».

Le parking est illégal. C'est l'Etat qui refuse l'extension de la zone UD de l'autre côté de la route (zone agricole classée en AOC Bandol).

3.5.2. Ferronnerie Delrène

Observation 15 Fornacier Vercellino

Demande à étendre l'activité de la ferronnerie.

Des possibilités non exploitées actuellement existent avec un classement en zone UD avec 40% d'emprise au sol.

3.5.3. Carrosserie Velasco

Observation 21 Velasco

Demande d'augmenter l'emprise au sol de 20% à 40% pour être en conformité entre l'existant et les possibilités offertes au PLU.

A l'instar du point précédent cette zone UD devra disposer d'un droit à 40% d'emprise au sol.

3.6. Point 6 : Avis sur les risques

3.6.1. Sanitaires

Observations 20 Grevin - observations 36 Arnoult - observation 47 Bostfaucher

Observations sur les risques sanitaires, demandes d'interdiction d'épandage, etc ...

La commune répond longuement à ce sujet. Le PLU ne peut réglementer ce qui relève de la loi.

Observations sur les risques sanitaires, hors PLU.

3.6.2. Sur le patrimoine

Observations 19 et 30 Guedon

Observations sur des risques de destruction du patrimoine sur les sites Le Toc et Saint-Jean. **Ces sites à urbaniser ont été supprimés à la demande de l'Etat et sont placés en zone agricole dans le PLU.**

Autres observations sur le patrimoine : **chemin préservé et présence de l'architecte-conseil dès l'approbation du PLU (comme pour le POS).**

3.6.3. Bétonisation

Observations 29 et 31 Lemoine

Observations sur la politique de bétonisation de l'équipe municipale en place.

La commune a acheté une forêt pour compenser le déclassement d'un hectare de forêt communale. Opération à bilan nul.

Pas d'observation de ma part sur ce point.

3.7. Point 7 : Hors PLU

3.7.1. Sécurité des biens

Observation 5 Haffner - observations 29 et 31 Lemoine

Le PLU n'a pas vocation à traiter de ce sujet.

3.7.2. Spéculation

Observation 5 Haffner - observations 47 Bostfaucher

Accusation de spéculation immobilière ou foncière.

Les réponses très posées de la Mairie sont à souligner.

Ces attaques sont à l'opposé du sentiment des propriétaires des zones à urbaniser qui ont l'impression au contraire d'être spoliés. Avis conforme à celui de la Mairie pour la partie viticulture.

3.7.3. Chemin de la Lougne

Observations 23 Collectif du chemin de la Lougne

Si les observations sont fondées, le cas est à exposer auprès de la juridiction compétente. Hors PLU.

3.7.4. Madame Diatta

Observation 27 Diatta

Le conseil départemental est compétent à ce sujet. Hors PLU.

3.7.5. Observations sur le fonctionnement du conseil municipal

Observation 36 Arnoult

Position partisane, hors PLU.

3.7.6. Spoliation

Observation 38 Patène - observation 44 et 53 Arnoult - observation 45 Wilcken

Les observations sont sur la « perte de valeur » de terrains soit parce qu'en zone UM ou soit en proximité de futurs logements sociaux.

La Mairie répond que le placement en zone UM répond aux objectifs de la loi. Les propriétaires ont eu de nombreuses années pour construire. La perte de valeur de logements proches de logements n'est pas chose avérée tant que la propriété n'est pas vendue.

Aucune observation de ma part.

3.7.7. Lotissement Aumade

Observation 42 copropriété du « Lotissement Aumade »

Problématique pluviale, hors PLU.

3.8. Point 8 : Questions diverses

3.8.1. Création en zone UB sans tout à l'égout

Observation 11 CIQ le Défens

4 maisons concernées.

Quant aux nouvelles zones d'habitation, elles seront soit raccordées directement au tout à l'égout, soit des stations de relevage seront installées, soit enfin une micro-station d'épuration sera construite.

3.8.2. Demande de madame Loriferne

Observation 3 Loriferne

Problème de parcelle à cheval sur deux zones. **La commune est d'accord pour intégrer toute la parcelle en zone UB.**

3.8.3. Demande de mesdames Perruzzo et monsieur Saglietto

Observations 7, 8 et 51 Perruzzo et Saglietto

Demande de changement de zone pour passer en UB. **La commune est d'accord pour intégrer toute la parcelle en zone UB.**

3.8.4. Demande de monsieur Kessler

Observations 17 et 17 bis Kessler

Demande de passer de zone A à UM pour transformer une chalet semi-rigide en habitation principale.

Le chalet est illégal. Pas de possibilité de régularisation ni d'agrandissement.

3.8.5. Demande de monsieur D'Ursel

Observation 41 d'Ursel

Réseau d'assainissement privé par sur les plans.

La commune précise que seul le réseau public est indiqué sur les plans. **Pas de modification.**

3.8.6. Demande SCI du Baou

Observation 49 SCI du Baou

Demandes à placer 2 parcelles en zone UM. **L'une d'elles est en zone A au POS et restera inchangée au PLU, l'autre passera en zone UM au PLU.**

3.8.7. Demande de madame Marret

Observations 50 Marret

A noter les avis positifs inscrits par cette personne. D'autres avis, oraux, étaient très positifs sur le projet mais n'ont pas vu leur transcription sur le registre.

3.8.8. Demande de monsieur Duchamp

Observation 52 Duchamp

Demande à passer une parcelle en Abio.

Refus de la commune car trop proche du Vallon.

J'estime à travers l'analyse du dossier de projet de PLU et au bilan de mes observations et observations du public que la mise en révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de La Cadière d'Azur était nécessaire et présente globalement de nombreuses avancées, ainsi que quelques observations et réserves, que je reprendrai dans mon avis final objet d'un document séparé.

Fait à Toulon, le 15 mars 2018

Olivier Luc
Commissaire enquêteur



ANNEXES AU RAPPORT

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES DU PUBLIC
LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
REVISION GENERALE DU POS VALANT PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
LA CADIERE D'AZUR

Toulon, le 19 février 2018

Monsieur Olivier LUC
35, avenue de la Victoire du 8 mai 1945
83000 Toulon

à

Monsieur le Maire de La Cadière d'Azur
Hôtel de ville
11, rue Gabriel Péri
83740 La Cadière d'Azur



Objet : Enquête publique n° : E17000082/83, relative à la révision générale du POS valant plan local d'urbanisme de la commune de La Cadière d'Azur

Annexes :
- Un procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites du public,
- Copie des 4 observations consignées au registre d'enquête publique
- Copies des 49 lettres ou courriels adressés ou remis au commissaire enquêteur

Monsieur le Maire,

L'enquête publique concernant la révision générale du POS valant plan local d'urbanisme de la commune de La Cadière d'Azur, vient de se terminer.

Vous trouverez dans le procès-verbal de synthèse ci-joint, remis en mairie le 18 février 2018, les observations orales et écrites du public.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, afin de rédiger mon rapport et formuler mes conclusions motivées, je souhaiterais connaître votre position sur l'ensemble des points listés, par courrier adressé à mon domicile, et par courriel, sous 15 jours à dater de ce jour.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Olivier LUC
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Olivier LUC', written over the printed name and title.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
1	Sans objet	Courrier	Courrier expédié et reçu avant ouverture de l'EP. Non pris en compte. Courrier par ailleurs ré-adressé par courrier pendant l'EP.	
2	Dominique et Marie-Lise Lorillot	Courrier	Parcelle AB 456, seule parcelle constructible du vallon concernée par un projet de parc de stationnement. Contre ce projet pour des raisons de valorisation du patrimoine et de bétonisation alors que la commune évoquait la nécessité de « préserver un socle boisé... ». La Parcelle G-1959 d'était constructible et serait reclassée en zone naturelle (terrain boisée) donc inconstructible. Contestation de cette décision pour des raisons d'amputation du patrimoine et car les parcelles adjacentes sont construites. De plus, une construction permettrait d'entretenir le terrain. Demande à ce que l'ensemble de sa parcelle AB 944 soit placée en zone UB et non moitié en zone UB et moitié en zone UBa Sortie du terrain apparaît dans le projet de PLU comme séparée de la parcelle 944. Demande de rectification de l'erreur.	
3	Mme Loriférme née Gouachon	Courriel	ER 43 (logement sociaux) sur les parcelles 937 (Garofalo) et 530 (Lantheaume). Problématique de la parcelle de monsieur Garofalo (cf. observations M. Garofalo infra). Parcelle 530 est le jardin arboré d'une habitation attenante. Contradiction avec la volonté de préserver les terrains entiers avec leurs jardins.	
4 et 4bis	M. et Mme Yves Lantheaume	Courriel (4) et courrier (4bis)	Problématique de la disparition d'oliviers centenaires, production réelle d'huile d'olive (observations courrier 4bis) Risque d'affaissement de la restanque si plus de circulation induite par la création de logements sociaux. Obstacles techniques nombreux (droit de passage, emplacement de parking ER33, circulation accrue, imperméabilisation) pour un une réalisation réelle bien faible en logements sociaux. D'autres espaces sont bien mieux adaptés sur la commune pour faire des logements sociaux). Demande de suppression de l'ER43	
5	M. Haffner - Association DECA	Courrier	Projet de PLU orienté constructions immobilières et augmentation des surfaces viticoles plutôt que développement économique et social. Pas de possibilité d'attirer des petites entreprises. Objectif de l'augmentation de l'immobilier ? Publication des noms des propriétaires des 425 hectares alloués à la viticulture. Pas de proposition pour l'amélioration de l'activité des commerces de centre village. Parkings insuffisants ou manquants. Hauteur de construction autorisée excessive. Spéculation immobilière favorisée. Pas de plan d'amélioration des chemins et routes locales.	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Construction de 450 logements sociaux totalement irréalisable et allant contre la structure physique et géographique du village destruction d'espaces verts protégés, pas de moyen de transports publics, pas de bassin d'emploi), pas de commerce de proximité, état des routes, insécurité routière prévisible, manque de terrains constructibles, budget, ...).	
			Pas de plan pour améliorer la sécurité des biens	
			Parcelles AB 936 (avec construction d'habitation) et 937 (parcelle détachée pour sa fille). Sur cette parcelle est prévu l'ER43 pour des logements sociaux. Contestation de l'instauration et du maintien de l'ER 43.	
			L'ER43 ne fait l'objet d'aucune définition précise.	
			L'ER43 est incohérent avec les objectifs du PLU et le développement du logement social sur la commune.	
			Les logements sociaux devraient être développés sur le foncier communal (exemples d'emplacements fournis).	
6	LLC & Associés Avocats pour M. Garofalo	Courrier	L'ER43 méconnaît l'objectif de préservation du paysage et du cadre de vie posé par le PADD et repris dans le rapport de présentation du projet de PLU.	
			Erreur de fait entachant l'instauration de l'ER43 sur les parcelles 937 et 530 et non 935-530 comme indiqué dans la liste des ER.	
			Erreur manifeste d'appréciation sur l'instauration de l'ER43, sans visite sur site avec un caractère artificiel quant à l'unité foncière, aux caractéristiques des parcelles en cause et au fait que l'instauration de cet ER43 est en réalité insusceptible de répondre aux besoins de la commune.	
			Conséquence de l'instauration de l'ER43 sur la situation de M. Garofalo.	
7	Mmes Perruzzo	Courriel	Parcelles 1242 et 456 chemin de la Madrague. Parcelles situées en zone UM du présent projet. Demande à les placer en zone UB afin de construire des maisons familiales sur le terrain inoccupé.	
8	M Sagietto fils et petit-fils de Mmes Perruzzo	Courriel	Même demande.	
9	Mme Girard	Courrier	ER43, parcelle 937 complètement enclavée accessible uniquement par un droit de passage par le jardin de M. Garofalo. Obstacle technique de nature à compromettre la réalisation de l'ER43	
			Parcelle D114 chemin de Saint-Marc actuellement en zone NB du POS et prévue en zone A.	
10	M. Soleri	Courrier	Projet ne correspond pas avec la réalité du terrain séparé entre une partie oliveraie et une partie constituée d'un éperon rocheux non cultivable. Nombreuses propriétés construites alentour. Demande de déplacer la limite de la zone UM en y intégrant la partie sud du terrain ainsi que la parcelle voisine D 463	
			Permettrait de respecter la nature du terrain, la cohésion du quartier et supprimerait une dent creuse.	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
11	CIQ le Défends, M. Gros président	Courrier	A cause d'une opposition systématique des dirigeants de la commune, le CIQ n'a pu participer à l'élaboration du PLU. Aucune demande de modification du PLU n'a été prise en compte. Problème des hauteurs des bâtiments en zone UA. Problème des emprises au sol en zone UB, AUa et UM et futures zones agricoles. Problème de création de zone UB sans tout à l'égout. Terrains qui représentent des dents creuses et qui pourraient être intégrées en zone UM.	
12	M. Pietri	Courrier	Classement de la parcelle G1873 de zone NB dans l'ancien POS en zone A dans le projet de PLU. Dispositions de l'article R. 123-7 du code l'urbanisme subordonnent le classement en zone agricole à la seule valeur agronomique des sols. Or, la particularité de la parcelle est de ne posséder que 30 % possible à l'agriculture et 70 % de roches. Contestation du classement de cette parcelle en zone A (contraire aux exigences légales et réglementaires). Demande de classement en zone UM afin d'y recevoir un habitat résidentiel.	
13	Mme Devictor et M. Pascal	Courrier	Propriété sise au 36 chemin de la Cadière à Bandon sur la parcelle 173B. Demande de changement d'affectation du local en un local commercial. Vignes arrachées sur une parcelle limitrophe pour y installer un parking. Autorisation donnée par la mairie ? Devenir de ce parking en zone agricole ?	
14	LLC & Associés Avocats pour Mme Pujol	Courrier	Parcelles AC462 et 153 prévues devenir ER42. L'ER42 ne fait l'objet d'aucune définition précise. L'ER42 est incohérent avec les objectifs du PLU et le développement du logement social sur la commune. Les logements sociaux devraient être développés sur le foncier communal (exemples d'emplacements fournis). Erreur manifeste d'appréciation sur l'instauration de l'ER42, sans étude préalable. L'instauration de cet ER42 est en réalité insusceptible de répondre aux besoins de la commune. Conséquences de l'instauration de l'ER42 sur la situation de Mme Pujol.	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
15	Mme Fornasier Vercellino	Courrier	Parcelle C1085 au POS en zone NB et prévue passer en zone N dans le futur PLU. Parcelle qui jouxte une habitation appartenant à Mme Fornasier Vercellino. Classement en zone N entraînerait d'importants inconvénients (listés). Classement en zone N interdirait la réalisation d'un chemin pour débroussailler (risque de recours du voisinage). Classement de cette parcelle en zone N constitue une « dent creuse » à gommer. Ferromnerie Delrène, parcelles B810-B988 et partie B811 et B126. Est-il possible d'étendre l'activité de la ferromnerie sur ces parcelles afin qu'elle demeure sur La Cadière ? Volonté de se sédentariser sur des terrains n'ayant pas pour souvent comme première destination l'habitat (parcelles D484, C1190, C1191). Autorisations obtenues pour l'édification d'une clôture avec portail, accord de la Mairie pour l'alimentation électrique de la parcelle. Le zonage prévu en zone A paraît entaché d'erreurs manifestes d'appréciation quant à la situation actuelle (occupation familiale et professionnelle). Demande à bénéficier d'un dispositif d'exception. Quartier en friche depuis des années (comme précisé dans le PADD). Parcelle D483 qui jouxte les parcelles concernées prévue en ER pour la création de jardin familiaux empêchant toute extension des installations actuelles. Parcelle D483 contiguë avec une zone UM pourrait être classée en zone d'aménagement conforme à l'OAP n°7. Création de jardins familiaux non cohérente avec la difficulté, voir l'impossibilité de créer des logements sociaux. Demande d'un nouveau classement pour toutes les parcelles citées supra conformément à la seconde loi Besson sur l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et aux obligations du code de l'urbanisme et de la loi ALUR, de l'étude relative à l'habitat adapté des gens du voyage et à la décision 2014-152 du défenseur des droits.	
16	Mrs et Mme Chatelain, Mme Hornberger, Mme Riffet	Courrier	Parcelle G443 actuellement en zone agricole. Demande à la passer en zone UM afin de transformer le chalet semi-rigide actuel en habitation principale (cf. projet pour 40 m²). Demande de reclassement de la future zone UBc de St Marc en zone UM. Nouvelle zone de logements sociaux dans le quartier St Marc (pré-existence de 30 logements sociaux) aboutirait à une concentration au lieu d'une répartition harmonieuse dans la commune. Préservation des pinèdes (paysage harmonieux du quartier, faune et flore). Verrue esthétique. Accès aux et route non adaptés au projet de construction. Quartier résidentiel non adapté à la création de logements sociaux.	
17 et 17 bis	M. Kessler	Courriel		
18	M. et Mme Frandjian	Courriel		

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
19	Mme Guedon	Courrier	Copie d'une demande au chef du Service départemental d'Architecture et du Patrimoine sur les risques induits de disparition du patrimoine existant au profit de l'urbanisation des sites Le Toc et Saint-Jean.	
20	M. Grevin	Courrier	Risques phytosanitaires induits par la mise en viticulture des nouvelles zones agricoles. Pour les parcelles nouvellement classées en zone Agricole, interdiction d'épandage et usages de produits phytosanitaires à moins de 40 m des habitations existantes. Obligation de maintien d'une zone enherbée de 15m de large de parcelles cultivées nouvellement classées en zone agricole.	
21	Carrosserie Velasco	Courrier	Nouvelle zone UD prévue à 20% d'emprise au sol. Ne suffit pas pour la régulariser la situation. Demande de prévoir un taux de 40% pour régularisation.	
22	M. et Mme Di-Troia	Courrier	Possibilités accordées aux zones UM trop faibles. Demande de modification du règlement de la zone UM (cf. texte de M. et Mme Di-Troia).	
23	Collectif du chemin de la Lougne	Courrier	Non-respect de la partie classée zone agricole en haut du chemin de la Lougne et du Mal Vallon et du PA 083 027 12 T0001 permettant la plantation d'une oliveraie et aujourd'hui transformée en carrière à ciel ouvert de plus de 5 hectares. Circulation de camions de plus de 20 tonnes sur un chemin prévu de 9 tonnes entraînant sa destruction. Alerte sur la non-conformité de cette carrière et destruction du patrimoine agricole de la commune.	
24	Mmes et M. Reglioni	Courrier	Parcelle D483 prévue en ER34 pour création de jardins familiaux. Cet ER empêche toute extension des installations du groupe familial des gens du voyage. Volonté de sédentariser le groupe familial des gens du voyage sur des terrains n'ayant pas pour souvent comme première destination l'habitat (parcelles D484, C1190, C1191). Autorisations obtenues pour l'édification d'une clôture avec portail, accord de la Mairie pour l'alimentation électrique de la parcelle. Quartier en friche depuis des années (comme précisé dans le PADD). Parcelle D483 contiguë avec une zone UM pourrait être classée en zone d'aménagement conforme aux OAP. Création de jardins familiaux non cohérente avec la difficulté, voir l'impossibilité de créer des logements sociaux. Respect de la seconde loi Besson sur l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Reclassement pérennisant la mixité sociale.	
25	M. Scarrone et Mme Dujon	Courrier	Demande de classer les parcelles G1109, G104 et G93 aux Luquettes en zone constructible alors que divers travaux réalisés ou prévus le permettraient. Uniformisation du quartier des Luquettes (face au risque incendie notamment). Mairie peut-être intéressée pas l'acquisition de ces terrains ?	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
26	M. Cordeil	Courrier	Demande à étendre la zone UD de l'autre côté de la RD 559B comprenant les terrains de Mrs Pascal, Poupon, Tricon, Audiffren et Gausseen.	
27	Mme Diatta	Courrier	Demande d'aménagement du caniveau le long de la D555B.	
28	AdDen pour Mme Santelli et M. et Mme Biadatti	Courrier	Demande de modification de la règle d'inconstructibilité envisagée pour les parcelles B1263, B1264 et B1265.	
			Le principe d'inconstructibilité fixé par le règlement est incohérent au regard des caractéristiques du secteur (nombreuses constructions autorisées dans le cadre du POS, objectifs de gestion économe et de lutte contre le mitage).	
			Le principe d'inconstructibilité fixé par le règlement (page 75) est illégal ou incompatible avec le classement dans une zone urbaine.	
			Demande de modification du règlement pour la zone UM et permettre les constructions nouvelles en réglementant leur réalisation.	
			A défaut demande de création de sous-secteurs réglementés.	
29	Mme Lemoine	Courrier	Le PLU n'apporte aucune amélioration sur le plan économique et social (pas de petite zone industrielle ou commerciale ou d'attractivité pour une PME).	
			Viniculture très largement favorisée et par conséquence les grandes familles de La Cadière et certains élus.	
			Pas de vision pour le manque de transport en commun ou pour l'adaptation du réseau routier ou des parkings.	
			Diminution de l'espace naturel par du béton, et destruction de la nature par l'équipe municipale en place.	
			Pas de réponse à la problématique du commerce de proximité.	
30	Mme Guedon	Courrier	Pas de réponses aux problèmes de plus en plus fréquents d'insécurité (cambriolages, routes dangereuses et risque incendie).	
			Pourquoi vouloir construire des logements sociaux alors qu'il n'y a pas de demande et que certains logements sociaux sont vacants.	
			Demande de retenir le chemin de l'Argile au chapitre « Diagnostic paysager et patrimonial ».	
31	M. Lemoine	Courrier	Demande de recommandations architecturales avant travaux avec recours d'un architecte-conseil de la mairie.	
32	SCP d'avocats Béranger – Blanc – Burtiez-Doucède et associés pour M. Bérard	Courrier	Observations et requêtes identiques à celles du courrier n°29 de Mme Lemoine.	
			M. Bérard propriétaire des parcelles D395 et D482. La parcelle D935 est classée en zone UB mais avec, dans le projet d'OAP, des hachures jaunes correspondant à une légende « Bâti/ espaces verts existants conservés ». La division de la parcelle et la construction dans la nouvelle division sont-elles bien autorisées ?	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
33	M. Lepachelet	Courrier	Désaccord sur le classement de sa parcelle AH 556 en zone UM et la limitation de la constructibilité dans les zones UM. La limitation de la surface à construire en zone UM paraît en totale contradiction avec les objectifs définis par la loi ALUR. La densification de la zone UM permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements et démontrerait l'inutilité de l'ER 34 pour la création de jardins familiaux. Demande de prendre en compte les demandes du groupe familial des gens du voyage au titre des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.	
34	M. Portet	Courrier	Observations, pour les parcelles AH 438 et 443, identiques à celles n° 33 de M. Lepachelet. Parcelle D338. Zonage Ubc en contradiction avec la réalité de la situation communale (explications dans le courrier).	
35	M. et Mme Arnoult	Courrier	Demande, plutôt que de regrouper les logements sociaux, au contraire de réserver un pourcentage de logements sociaux dans la construction de copropriétés. La dernière proposition permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements et démontrerait l'inutilité de l'ER 34 pour la création de jardins familiaux. Demande de prendre en compte les demandes du groupe familial des gens du voyage au titre de la mixité sociale et du respect du code de l'urbanisme. Les plans n'ont jamais été exposés. Les plans ne font par référence aux numéros de parcelles. Autres observations sur la consultation des plans. Dissimulation voulue par la Mairie et demande d'invalider le présent projet de PLU pour défaut de communication.	
36	M. Arnoult	Courrier	Désaccords au projet de PLU sans que le Ministère de la Santé (ou autres autorités ad-hoc) se prononce sur l'utilisation des pesticides et produits phytosanitaires et sur l'opportunité de produire des boissons alcoolisées. Avis défavorable à la zone d'oenotourisme au lieu-dit Varnières. Demande de densification des parcelles déjà construites de la zone UM permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements et est tout le contraire du mitage. Pas de listage des autorisations ou régularisations des extensions des vignobles. Demande d'invalidation du projet de PLU eu égard à la politique globale sur les logements sociaux en France et à la Cadière d'Azur. Demande d'invalidation du projet de PLU au titre du non-respect de l'obligation de parkings lors de la construction de logements sociaux. Pas de valorisation des projets et d'indications budgétaires (cf. liste dans le courrier).	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Le Maire aurait dû refuser d'organiser le projet de PLU car le préfet lui a enlevé le pouvoir de préemption. Lacunes dans la mise en forme du PLU (cf. liste dans le courrier). Observations sur le fonctionnement du conseil municipal.	
37	Mme Pujol	Courrier	Compléments aux observations n°14 : - souhait de donner le terrain à sa fille pour y habiter et réhabiliter la construction actuelle, - valeur sentimentale du terrain, - le terrain serait dénaturé par des immeubles ou autres constructions de masse, - souhait de conserver au village de La Cadière son authenticité.	
38	Mme Patène	Courrier	Parcelles AH 530-559-563 chemin de la Péguière classées en zone UM ne permettant aucune nouvelle construction. Mesure inégalitaire et contraire aux termes de la loi. Certains propriétaires défavorisés et spoliés sans aucune mesure de sauvegarde de l'intérêt collectif. A contrario, la zone AUa se trouve à quelques centaines de mètres de ces parcelles et à 8 km du centre-ville. Rappel qu'en dehors de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, les interdictions de construire en zone urbaine sont illégales. Problème de rédaction de l'article 9 – Desserte par les réseaux (cf. courrier et notamment l'absence de critères techniques et simple déclaration arbitraire du maire). Problème de rédaction de l'article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées (cf. courrier) qui dans sa formulation actuelle permet au seul Maire de juger qu'une voie est dangereuse. Plan incomplet dans les annexes sanitaires pour la propriété cadastrée AC 181, 182 et 183 (cf. courrier). Demande de rectification. Problématique pluviale (cf. courrier).	
39	M. Tanguy d'Ursel	Courrier		
40	M. Tanguy d'Ursel	Courrier		
41	M. Tanguy d'Ursel	Courrier		
42	Copropriété du « Lotissement Aumade »	Courrier		
43	M. Gallian	Courriel	Souhaits : - ou de reclasser la parcelle en zone non constructible, - ou de conserver une partie du terrain pour y habiter si la parcelle reste impactée par les logements sociaux, - ou conserver la totalité et y demeurer en attendant que l'ensemble des aménagements liés au projet de logements sociaux soit réalisé par la collectivité.	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
44	Mme Arnoult	Courriel	Sur les plans les parcelles ne sont pas numérotées. Quels sont les propriétaires des parcelles qui passeront de zone naturelle à zone agricole et dont la valeur va augmenter ? Quels sont les propriétaires des parcelles qui seront à côté des futurs logements sociaux et dont la valeur va diminuer ? Quels sont les arbitres qui tracent les limites et qui déterminent le jeu « Gagnants/Perdants du PLU » ? Refus de la création de parking sur la parcelle AB456 prévu en ER32 (cf. motifs du courriel) qui devient non-construisible alors que les parcelles adjacentes sont construites. Contestation du passage de la parcelle GI459 en UM alors que les terrains alentours sont déjà construits d'habitation. Dans les deux cas les propriétaires seraient indûment pénalisés. OAP n°9 semble parachutée pour tenter de maîtriser une situation anarchique d'aménagement de voirie et de constructions illégales sur des terres agricoles qui perdure et se développe d'année en année. L'opération de jardins familiaux évite d'affecter les parcelles concernées par des procédures administratives et pénales. L'OAP n°9 aboutit à conforter voire « sanctuarise » cette zone de non-droit. Demande à inclure dans la zone de l'OAP n°9 les parcelles soigneusement contournées dans le périmètre du projet. Proposition de localiser ailleurs, et plus proche du village, la zone de jardins familiaux et faire en sorte de récupérer les friches et terres illégalement occupées. Augmentation de la surface agricole et impact du PLU sur l'urbanisation et la qualité de vie au village. Augmentation de la surface agricole au détriment de la protection des espaces naturels et de la santé des habitants et exploitants par une pollution accrue. Elle provoquera l'enrichissement programmé et est motivée par l'intérêt financier de quelques viticulteurs. Emplois induits faible par rapport aux bénéfices de quelques propriétaires terriens. Conséquences non anticipées et budgétées de la création d'ER pour logements sociaux (infrastructures, budget, destruction de la forêt domaniale, techniques de construction des bailleurs sociaux, ... cf. second paragraphe du texte du courriel). PLU doit être orienté de manière plus pragmatique en accord avec les spécificités locales. PLU ne doit pas concourir à l'enrichissement de grands groupes fonciers mais à la protection de la qualité de vie des habitants.	
45	Mme Wilcken pour indivision Rista-Jeanson-Wilcken-Lorrillot	Courriel		
46	Mme Barré et M. Pépin	Courriel		
47	M. Bostfaucher	Courriel		

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
48	M. et Mme Lavialle	Courriel	Demande annulation classement l'Aub du projet de La Barbarie et maintien en zone UM	
			Mitige contraire à l'esprit du PLU (densification des zones actuelles d'habitat).	
			Enclave en plein cœur d'une zone UM. Le traitement de cette « dent creuse » aurait pu être traité depuis longtemps par le propriétaire en lotissant en quelques dizaines de parcelles construites.	
			Interrogation sur les motifs d'attente de la société propriétaire qui va pouvoir ainsi construire des centaines de logements au lieu de 25 logements à l'époque du POS.	
			Doublement de la population du quartier de l'Ouest Cadière et bouleversement de la vie de ce quartier.	
			Voirie totalement inadaptée à une telle augmentation de la population. De plus la plupart des chemins concernés dépendent d'une autre commune (Saint-Cyr sur mer). Une voirie inadaptée est un des principaux motifs d'opposition aux permis de construire ou d'aménager des projets de construction dense.	
49	SCI du Baou	Courriel	Pas d'infrastructures municipales, pas de transports collectifs.	
			Absence d'assainissement collectif qui empêche toute construction (loi Grenelle). La dérogation pour une micro-station accorderait un privilège discrétionnaire au bénéfice de la société propriétaire.	
			Eaux pluviales non récupérables (bassin de rétention quasi impossible à réaliser).	
			Projet d'habitat dense très dangereux à côté d'une zone rouge du PPRIF.	
			Parcelle D391 et D335. Propriété à usage d'habitation. La parcelle 391 placée en zone agricole.	
			Demande de placer les 2 parcelles en zone UM comme celle mitoyenne n°334.	
50	Mme Mauret	REP	Parcelles 112, 483 et 601 deviennent parcelles affectées jardins familiaux. Dans le même temps, les parcelles 484, 1190 et 1191 conservent le statut de terres agricoles alors qu'actuellement illégalement construites et habitées (jugement exécutoire pour 2 des 3 parcelles).	
			PLU qui donne à ces 6 parcelles un statut différent laisserait croire que les autorités acceptent l'occupation illégale.	
			Les plans ne font pas référence aux numéros de parcelle et sont muets (les rues ne sont pas indiquées).	
51	Mme Perruzo	REP	Avis positif sur la préservation des espaces naturels.	
			Equilibre judicieux entre besoin d'urbanisation et milieu naturel.	
52	M. Duchamp	REP	Demande à passer la parcelle 1212 (La Goude) en zone UB et non en zone UM afin d'y réaliser un lotissement de 4 ou 5 villas.	
			Demande à passer la parcelle 139 (Haute Toussane section F1) en zone Abio afin de permettre la culture jusqu'en haut de la colline à l'instar des parcelles 140/141 jouxtant la parcelle 139. Permettrait le développement agricole de la commune.	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
53	Mme Arnoult	REP	Les plans ne font par référence aux numéros de parcelles. Quels sont les propriétaires des parcelles qui passeront de zone naturelle à zone agricole et dont la valeur va augmenter ? Quels sont les propriétaires des parcelles qui seront à côté des futurs logements sociaux et dont la valeur va diminuer ? Quels sont les arbitres qui tracent les limites et qui déterminent le jeu « Gagnants/Perdants du PLU » ?	

MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE
LA CADIERE D'AZUR
AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
DU 14 MARS 2018

DÉPARTEMENT DU VAR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE
DE
LA CADIÈRE-D'AZUR

La Cadière-d'Azur, le 14 MARS 2018

Monsieur Olivier LUC
35 Avenue de la Victoire du
08 mai 1945
83000 TOULON

N/Réf : RJ/DA/CHP

Objet : Enquête publique n° E17000082/83, relative à la révision générale du
POS valant PLU, de la commune de La Cadière d'Azur

PJ : procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites du public, avec
les réponses de la mairie.

Courrier LRAR : 2 C 114 078 58521

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Suite à votre courrier du 19 février 2018, vous trouverez ci-joint la position de la
commune, sur les points préalablement listés par vos soins.

Vous souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en mes sincères
salutations.

Pour le Maire,
L'adjoint délégué à l'urbanisme
Daniel ARLON



	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
1	Sans objet	Courrier	Courrier expédié et reçu avant ouverture de l'EP. Non pris en compte. Courrier par ailleurs ré-adressé par courrier pendant l'EP. Parcelle AB 456, seule parcelle constructible du vallon concernée par un projet de parc de stationnement. Contre ce projet pour des raisons de valorisation du patrimoine et de bétonisation alors que la commune évoquait la nécessité de « préserver un socle boisé... ».	Le terrain est situé à proximité de l'arrêt de bus, appelé « gare routière », de l'école, du village. Il s'agit d'un des derniers terrains non construits. Ce terrain aurait pu être construit au POS. Projet de parking « naturel » avec préservation des oliviers existants – pas de revêtement enrobé, mais soit stabilisé, soit bicouche (dite extension parking Font d'Abeille)
2	Dominique et Marie-Lise Lorillot	Courrier	La Parcelle G-1959 d'était constructible et serait reclassée en zone naturelle (terrain boisée) donc inconstructible. Contestation de cette décision pour des raisons d'amputation du patrimoine et car les parcelles adjacentes sont construites. De plus, une construction permettrait d'entretenir le terrain.	La parcelle G 1959 n'existe pas. Ils sont propriétaires de la parcelle G 1459 (3640m²). Au POS, cette parcelle était constructible, située dans la zone INB. Au PLU, parcelle située en zone N, car pas de DP ou PC accordé (même pas de dépôt). Elle ne peut pas être classée en UM, car pas de construction au moment de l'approbation du PLU. Dans les cas UM, seule extension autorisée, pas de nouvelle c°. Une des particularités de LA CADIERE D'AZUR est le nombre important de zones d'habitat diffus qui ont été définies lors de l'élaboration du POS en 1990, qui couvrent des superficies considérables : 796,74 hectares de zones NB soit 21% du territoire communal. Eloignée du village et des commerces locaux, la population de ces secteurs diffus qui représente 70% de la population totale, ne bénéficie que très faiblement à l'économie du village. Ce choix d'urbanisation fait lors de l'élaboration du POS en 1990, a induit la prédominance de la maison individuelle sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 ou 5 000m², et donc une très forte consommation de l'espace avec un réseau de voirie parfois insuffisant et une absence totale de réseau d'assainissement collectif dans ces zones NB. En parallèle le prix constaté du foncier n'a pas permis l'installation de jeunes actifs avec enfants, d'où un vieillissement notable de la population expliquant notamment les fermetures de classe au groupe scolaire – en 2012 : 17% de jeunes adultes de 30/44 ans – 24% de 45/59 ans et plus de 30% des plus de 60 ans. La Loi SRU de 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB pour mettre un frein à cet étalement urbain. Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle des zones NB, à partir de

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
				photos aériennes, d'analyse des permis de construire ou divisions parcellaires récemment intervenues, et a été conforté par des visites de terrain permettant de définir des « dents creuses significatives » dont la localisation géographique doit permettre de rattraper le retard en terme de logement locatif social, sans pour autant déséquilibrer les quartiers dans lesquels ils seront implantés, ni grever des terres agricoles cultivées. Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS en fonction de leur degré d'équipement (voirie, réseaux) de leur éloignement de la centralité, et également de leur exposition aux risques principalement feux de forêts Ainsi les secteurs LES TROUS et SAINT MARC proches du village et équipés en réseaux, peuvent être classés en zone U LA BARBARIE et LA COLETTE, éloignées du village, mais partiellement équipées et présentant une superficie et une topographie permettant un aménagement d'ensemble, sont proposées en zones à urbaniser – AU Les autres zones NB sont proposées en zones UM permettant une extension limitée et sous conditions des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois de création de logements supplémentaires. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.
3	Mme Lorifeme née Gouachon	Courriel	Demande à ce que l'ensemble de sa parcelle AB 944 soit placée en zone UB et non moitié en zone UB et moitié en zone UBa	D'accord pour que la parcelle AB 944 soit en intégralité en zone UB. <u>MODIFIER LE PLAN.</u>
4 et 4bis	M. et Mme Yves Lantheaume	Courriel (4) et courriel (4bis)	ER 43 (logement sociaux) sur les parcelles 937 (Garofalo) et 530 (Lantheaume). Problématique de la parcelle de monsieur Garofalo (cf. observations M. Garofalo infra). Parcelle 530 est le jardin arboré d'une habitation attenante. Contradiction avec la volonté de préserver les terrains entiers avec leurs jardins.	RETRAIT DE L'ER 43

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Problématique de la disparition d'oliviers centenaires, production réelle d'huile d'olive (observations courrier 4bis)	RETRAIT DE L'ER 43
			Risque d'affaissement de la restanque si plus de circulation induite par la création de logements sociaux.	RETRAIT DE L'ER 43
			Obstacles techniques nombreux (droit de passage, emplacement de parking ER33, circulation accrue, imperméabilisation) pour une réalisation réelle bien faible en logements sociaux.	RETRAIT DE L'ER 43
			D'autres espaces sont bien mieux adaptés sur la commune pour faire des logements sociaux).	RETRAIT DE L'ER 43
			Demande de suppression de l'ER43	RETRAIT DE L'ER 43
			Projet de PLU orienté constructions immobilières et augmentation des surfaces vinicoles plutôt que développement économique et social.	La constructibilité sera limitée à la densification en zone urbaine ou dents creuses (cf. loi ALUR), notamment afin de réponse aux obligations de logements sociaux (loi SRU – article 55). La vitiiculture est la première économie de la commune. Les agriculteurs ont fait des demandes. L'augmentation de la partie agricole, au Nord notamment, servira de coupe-feu (PPRIF)
5	M. Haffner – Association DECA	Courrier	Pas de possibilité d'attirer des petites entreprises.	OAP La Noblesse / régularisation UD Les Capelaniers, Basses Costes. Diaporama présenté le 28 juin 2016 au monde économique : 107 entreprises liées au bâtiment, dont 9 d'aménagement paysager 7 garages automobiles, motos, cycles ou matériel agricole Une cinquantaine d'entreprises diverses et de l'artisanat d'art (forge, tapissier, ferronnerie, galerie de peinture...) Tous ces artisans ont été interrogés en 2015 à partir d'un listing de la Chambre des Métiers, pour étudier l'opportunité de réserver un secteur dédié à l'activité artisanale, et connaître les besoins réels en termes de locaux ou de surfaces de terrain pour pérenniser leur activité. Sur les 166 courriers adressés aux artisans implantés sur la Commune, 24 réponses ont été adressées dont 6 demandes de terrains ou locaux , ce qui représente un besoin total de 5 à 6000m² de foncier .

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Objectif de l'augmentation de l'immobilier ?	LLS (loi SRU)
			Publication des noms des propriétaires des 425 hectares alloués à la viticulture.	Possibilité de connaître les propriétaires à partir des parcelles, en se renseignant au cadastre.
			Pas de proposition pour l'amélioration de l'activité des commerces de centre village.	Projet d'amélioration des chemins piétonniers, liens avec le centre, signalétique touristique, etc...
			Parkings insuffisants ou manquants.	Création de parking à proximité, WIFI, pas de transformation des commerces en logement dans l'avenue principale (règlement de la zone UA), ER pour logements sociaux à proximité du centre
			Hauteur de construction autorisée excessive au centre-ville	parking : 549 existants et gratuits dont 122 « sauvages » - projet de création de 264 places supplémentaires dans les différents ER répartis dans le centre. Parking gratuits. 2 ER prévus pour agrandissement parking (32 LORILLOT + 31 Font d'Abeille) – interdiction de transformer les garages en habitable.
			Spéculation immobilière favorisée.	Réalisation d'ores et déjà, d'un parking à Sainte Madeleine et Chemin des Baumes.
			Pas de plan d'amélioration des chemins et routes locales.	12m à l'égout du toit comme au POS – zone UA
			Construction de 450 logements sociaux totalement irréalisable et allant contre la structure physique et géographique du village destruction d'espaces verts protégés, pas de moyen de transports publics, pas de bassin d'emploi, pas de commerce de proximité, état des routes, insécurité routière prévisible, manque de terrains constructibles, budget, ...).	Loi ALUR : densification autour des villes/villages obligatoire ER prévus pour élargir les voies + plans d'alignement.
				Loi SRU – dérogation refusée par l'Etat. Obligation de réaliser 450 LLS. Rappel obligations : les LLS doivent représenter 25% des Résidences Principales à l'échéance 2025 – d'où 3OAP de mixité sociale et 1OAP 100% social et ER centre-ville
			Pas de plan pour améliorer la sécurité des biens	PLU ne peut pas réglementer cette disposition. Cf. Etat / Gendarmerie. Pour sécurité des biens : voir la réponse apportée sur ce point dans l'enquête publique DEFENDS Conclusions Commissaire Enquêteur du 16 Novembre 2015 : « Sans être évoqué de manière formelle, les riverains craignent en raison de la population attendue, une augmentation de la délinquance et du vandalisme et des conséquences négatives possible sur des augmentations des taxes foncières et d'habitation. La commune a interrogé la Police Municipale, afin d'évaluer les éventuelles difficultés particulières et importantes qu'elle aurait pu rencontrer aux abords des logements

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
				sociaux existants. Elle confirme qu'il n'y a pas de problèmes particuliers à déplorer et aucun trafic n'a été constaté. Elle invite la population à lire le document « 10 idées reçues sur les HLM ».
			Parcelles AB 936 (avec construction d'habitation) et 937 (parcelle détachée pour sa fille). Sur cette parcelle est prévu l'ER43 pour des logements sociaux. Contestation de l'instauration et du maintien de l'ER 43.	RETRAIT DE L'ER 43
			L'ER43 ne fait l'objet d'aucune définition précise.	RETRAIT DE L'ER 43
			L'ER43 est incohérent avec les objectifs du PLU et le développement du logement social sur la commune.	RETRAIT DE L'ER 43
			Les logements sociaux devraient être développés sur le foncier communal (exemples d'emplacements fournis).	RETRAIT DE L'ER 43
6	LLC & Associés Avocats pour M. Garofalo	Courrier	L'ER43 méconnaît l'objectif de préservation du paysage et du cadre de vie posé par le PADD et repris dans le rapport de présentation du projet de PLU.	RETRAIT DE L'ER 43
			Erreur de fait entachant l'instauration de l'ER43 sur les parcelles 937 et 530 et non 935-530 comme indiqué dans la liste des ER.	RETRAIT DE L'ER 43
			Erreur manifeste d'appréciation sur l'instauration de l'ER43, sans visite sur site avec un caractère artificiel quant à l'unité foncière, aux caractéristiques des parcelles en cause et au fait que l'instauration de cet ER43 est en réalité insusceptible de répondre aux besoins de la commune.	RETRAIT DE L'ER 43
			Conséquence de l'instauration de l'ER43 sur la situation de M. Garofalo.	RETRAIT DE L'ER 43

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
7	Mmes Perruzzo	Courriel	Parcelles 1242 et 456 chemin de la Madrague. Parcelles situées en zone UM du présent projet. Demande à les placer en zone UB afin de construire des maisons familiales sur le terrain inoccupé.	D'accord, sa parcelle sera située en zone UB au PLU. <u>Modifier le plan.</u>
8	M Saglietto fils et petits-fils de Mmes Perruzzo	Courriel	Même demande.	Même réponse
9	Mme Girard	Courrier	ER43, parcelle 937 complètement enclavée accessible uniquement par un droit de passage par le jardin de M. Garofalo. Obstacle technique de nature à compromettre la réalisation de l'ER43	RETRAIT DE L'ER 43
10	M. Soleri	Courrier	Parcelle D114 chemin de Saint-Marc actuellement en zone NB du POS et prévue en zone A. Projet ne correspond pas avec la réalité du terrain séparé entre une partie oliveraie et une partie constituée d'un éperon rocheux non cultivable. Nombreuses propriétés construites alentour. Demande de déplacer la limite de la zone UM en y intégrant la partie sud du terrain ainsi que la parcelle voisine D 463	D114 : Classement en zone UM n'aurait aucune finalité car on ne peut pas faire de nouvelle construction. Classement en zone A, car oliveraie existante. D463 : pas rattachée à la construction existante, parcelle différente, ne peut pas être classée en UM
11	CIQ le Défends, M. Gros président	Courrier	Permettrait de respecter la nature du terrain, la cohésion du quartier et supprimerait une dent creuse. A cause d'une opposition systématique des dirigeants de la commune, le CIQ n'a pu participer à l'élaboration du PLU. Aucune demande de modification du PLU n'a été prise en compte.	Cf. concertation et cf. réunion association 9 décembre 2014 & 16 février 2016 (CR réunion) Le CIQ ne semble pas être une association d'urbanisme reconnue par le Code de l'Urbanisme pour être associée à l'élaboration d'un PLU, toutefois deux réunions ont eu lieu en présence des associations, afin de leur présenter le projet.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Problème des hauteurs des bâtiments en zone UA. Problème des emprises au sol en zone UB, AUa et UM et futures zones agricoles. Problème de création de zone UB sans tout à l'égout.	12m à l'égout du toit, comme au POS. UB 30%. Cf. densification : loi ALUR
			Terrains qui représentent des dents creuses et qui pourraient être intégrées en zone UM.	Ou dans le courrier ? Création de zone UB sans égout : effectivement il y a 4 maisons existantes (UB du POS) qui ne sont pas raccordées au réseau EU, mais leur raccordement nécessiterait la mise en place de station de relevage par les propriétaires. UM = pas de nouvelle construction. L'Etat, dans son porter à connaissance, demandait que l'ancienne zone NB passe en N. La commune a négocié pour UM (limitation à des extensions). Impossible d'obtenir plus des services de l'Etat. Sur le point de contestation des zones UM, il est important de rappeler que lors des réunions de quartiers, les propriétaires ont été informés que les zones NB deviendraient inconstructibles dans le PLU. Certains ont entendus en déposant des DP qui leur ont permis d'obtenir des PC.
12	M. Pietri	Courrier	Classement de la parcelle G1873 de zone NB dans l'ancien POS en zone A dans le projet de PLU. Dispositions de l'article R. 123-7 du code l'urbanisme subordonnent le classement en zone agricole à la seule valeur agronomique des sols. Or, la particularité de la parcelle est de ne posséder que 30 % possible à l'agriculture et 70 % de roches. Contestation du classement de cette parcelle en zone A (contraire aux exigences légales et réglementaires).	Seules les parcelles construites (ou DP ou PC accordé) NB ont été placées en zone UM au PLU. Il n'y a pas eu de DP ou PC accordé sur la parcelle G1873. Il avait été envisagé de le classer en zone Naturelle N, mais dans la mesure où il est agriculteur et où son terrain est planté d'oliviers, nous avions décidé de le classer en Agricole. Une des particularités de LA CADIERE D'AZUR est le nombre important de zones d'habitat diffus qui ont été définies lors de l'élaboration du POS en 1990, qui couvrent des superficies considérables : 796,74 hectares de zones NB soit 21% du territoire communal. Eloignée du village et des commerces locaux, la population de ces secteurs diffus qui représente 70% de la population totale, ne bénéficie que très faiblement à l'économie du village. Ce choix d'urbanisation fait lors de l'élaboration du POS en 1990, a induit la prédominance de la maison individuelle sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 ou 5 000m², et donc une très forte consommation de l'espace avec un réseau de voirie parfois insuffisant et une absence totale de réseau d'assainissement collectif dans ces zones NB. En parallèle le prix constaté du foncier n'a pas permis l'installation de jeunes actifs avec enfants, d'où un vieillissement notable de la population expliquant notamment

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
				les fermatures de classe au groupe scolaire – en 2012 : 17% de jeunes adultes de 30/44 ans – 24% de 45/59 ans et plus de 30% des plus de 60 ans. La Loi SRU de 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB pour mettre un frein à cet étalement urbain. Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle des zones NB, à partir de photos aériennes, d'analyse des permis de construire ou divisions parcellaires récemment intervenues, et a été conforté par des visites de terrain permettant de définir des « dents creuses significatives » dont la localisation géographique doit permettre de rattraper le retard en terme de logement locatif social, sans pour autant déséquilibrer les quartiers dans lesquels ils seront implantés, ni grever des terres agricoles cultivées. Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS en fonction de leur degré d'équipement (voirie, réseaux) de leur éloignement de la centralité, et également de leur exposition aux risques principalement feux de forêts Ainsi les secteurs LES TROUS et SAINT MARC proches du village et équipés en réseaux, peuvent être classés en zone U LA BARBARIE et LA COLETTE, éloignées du village, mais partiellement équipées et présentant une superficie et une topographie permettant un aménagement d'ensemble, sont proposées en zones à urbaniser – AU Les autres zones NB sont proposées en zones UM permettant une extension limitée et sous conditions des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois de création de logements supplémentaires. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.
13	Mme Devictor et M. Pascal	Courrier	Demande de classement en zone UM afin d'y recevoir un habitat résidentiel.	En zone UM, pas de nouvelles constructions, seulement des extensions.
			Propriété sise au 36 chemin de la Cadière à Bandol sur la parcelle 173B. Demande de changement d'affectation du local en un local commercial.	La zone de La Noblesse a fait l'objet d'un mauvais classement au POS, en effet, il y avait déjà des commerces à l'époque. Aujourd'hui, classement de cette zone en UD. Cpdt, l'Etat refuse l'extension de la zone et privilégie sa densification. La parcelle B173 n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP, zone UD.
			Vignes arrachées sur une parcelle limitrophe pour y installer un parking. Autorisation donnée par la mairie ? Devenir de ce parking en zone agricole ?	Parking illégal, la mairie n'a jamais donné son accord. La commune n'a pas compétence pour l'aménagement de la voie départementale (voir département). CUB négatif 08302714T0028 pour la création d'un parking.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
14	LLC & Associés Avocats pour Mme Pujol	Courrier	Parcelles AC462 et 153 prévues devenir ER42.	Une étude de capacité a été faite sur ce terrain – possibilité d'une vingtaine de LLS. EPF mandaté pour acquisition foncière des ER. Il n'existe pas de terrains communaux susceptibles de recevoir des LLS. La forêt communale du Défends gérée par ONF a fait l'objet de deux déclassements pour LLS, et la forêt n'a plus vocation à servir de réserves foncières (avis ONF) de plus PPRIF / ZONE ROUGE
			L'ER42 ne fait l'objet d'aucune définition précise.	Le tableau fera l'objet d'une modification. LLS 100%.
			L'ER42 est incohérent avec les objectifs du PLU et le développement du logement social sur la commune.	
			Les logements sociaux devraient être développés sur le foncier communal (exemples d'emplacements fournis). Erreur manifeste d'appréciation sur l'instauration de l'ER42, sans étude préalable. L'instauration de cet ER42 est en réalité insusceptible de répondre aux besoins de la commune.	Pas de foncier communal propice à la réalisation de LLS. La commune a déjà déclassé de la forêt communale sur 2 opérations représentant environ 1.8 ha.
15	Mme Fornasier Vercellino	Courrier	Conséquences de l'instauration de l'ER42 sur la situation de Mme Pujol.	Il s'agit d'un des derniers terrains en zone urbaine, assez grand, susceptible de recevoir une opération comprenant au minimum 50% de LLS.
			Parcelle C1085 au POS en zone NB et prévue passer en zone N dans le futur PLU. Parcelle qui jouxte une habitation appartenant à Mme Fornasier Vercellino. Classement en zone N entraînerait d'importants inconvénients (listés).	Mme PUJOL avait la possibilité au POS de construire en zone UB (soit depuis 1990). Elle le savait, étant donné qu'elle a déjà 2 lots. Elle aurait pu très bien réaliser un lotissement sur le terrain restant.
			Classement en zone N interdirait la réalisation d'un chemin pour débroussailler (risque de recours du voisinage).	Cf. courrier adressé à Mme FORNASIER VERCELLINO le 27 juin 2017. Impossibilité de protéger correctement du feu ? Si, en zone N, on a le droit de débroussailler. Classement en N, mais pas d'EBC – aucune interdiction de débroussaillage (même en EBC) –
			Classement de cette parcelle en zone N constitue une « dent creuse » à gommer.	La réalisation d'un chemin est possible en zone N.
				Il est impossible de classer la parcelle en zone UM, car il n'y a pas de construction existante.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Ferrière Delrène, parcelles B810-B988 et partie B811 et B126. Est-il possible d'étendre l'activité de la ferrière sur ces parcelles afin qu'elle demeure sur La Cadière ?	La ferrière sera classée en zone UD au PLU, avec une possibilité de 40% d'emprise au sol. Ferrière : a déjà été augmentée à la demande de la ferrière, et classée en zone UD. Il s'agit là d'une nouvelle demande dans une zone agricole contiguë. Donc impossible (passage en CDPENAF)
			Volonté de se sédentariser sur des terrains n'ayant pas pour souvent comme première destination l'habitat (parcelles D484, C1190, C1191). Autorisations obtenues pour l'édification d'une clôture avec portail, accord de la Mairie pour l'alimentation électrique de la parcelle.	Les clôtures sont autorisées en zone agricole, même pour les non-agriculteurs. Cette autorisation ne permet pas de justifier la sédentarité du terrain.
			Le zonage prévu en zone A paraît entaché d'erreurs manifestes d'appréciation quant à la situation actuelle (occupation familiale et professionnelle). Demande à bénéficier d'un dispositif d'exception.	Dispositif d'exception refusé. Constructions illégales. Nombreux recours en cours + jugements.
16	Mrs et Mme Chatelain, Mme Hornberger, Mme Riffet	Courrier	Quartier en friche depuis des années (comme précisé dans le PADD). Parcelle D483 qui jouxte les parcelles concernées prévue en ER pour la création de jardin familiaux empêchant toute extension des installations actuelles.	Quartier facilement cultivable, terres agricoles avec présence du canal de Provence (eau jardin). D'ailleurs, des vignes et maraichages sont présents à proximité.
			Parcelle D483 contiguë avec une zone UM pourrait être classée en zone d'aménagement conforme à l'OAP n°7.	Les extensions de bâtiments illégaux sont forcément illégales. Donc cela ne pénalise pas les terrains.
			Création de jardins familiaux non cohérente avec la difficulté, voir l'impossibilité de créer des logements sociaux.	OAP 7 concerne les jardins familiaux. Les abris jardins seront autorisés afin d'y ranger des outils, non pour y loger.
			Demande d'un nouveau classement pour toutes les parcelles citées supra conformément à la seconde loi Besson	Au contraire, les LLS sont souvent des appartements. Ces jardins permettront d'offrir un espace de vie extérieur à toute la population Cadiérienne, afin de s'y retrouver et créer un lien social.
				Le PLH est en cours de révision. La Communauté d'Agglomération a compétence dans ce domaine.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			sur l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et aux obligations du code de l'urbanisme et de la loi ALUR, de l'étude relative à l'habitat adapté des gens du voyage et à la décision 2014-152 du défenseur des droits.	
17 et 17 bis	M. Kessler	Courriel	Parcelle G443 actuellement en zone agricole. Demande à la passer en zone UM afin de transformer le chalet semi-rigide actuel en habitation principale (cf. projet pour 40 m²). Demande de reclassement de la future zone UBc de St Marc en zone UM. Nouvelle zone de logements sociaux dans le quartier St Marc (pré-existence de 30 logements sociaux) aboutirait à une concentration au lieu d'une répartition harmonieuse dans la commune.	Chalet illégal. Impossible de le régulariser, ni de l'agrandir, en zone UM ou zone A. En zone UM, il serait impossible de construire, et donc impossible de répondre aux obligations de LLS.
18	M. et Mme Frandjian	Courriel	Préservation des pinèdes (paysage harmonieux du quartier, faune et flore). Verrue esthétique. Accès aux et route non adaptés au projet de construction.	Les LLS doivent être édifiés en zone urbaine. Il reste que très peu de terrains capables de recevoir 50% LLS, 50% acquisitions. Projet suivi par les architectes / paysagistes de l'Etat. Le projet s'intégrera au mieux dans l'environnement.
			Quartier résidentiel non adapté à la création de logements sociaux. Copie d'une demande au chef du Service départemental d'Architecture et du Patrimoine sur les risques induits de disparition du patrimoine existant au profit de l'urbanisation des sites Le Toc et Saint-Jean.	Voie existante répondant à la réglementation en vigueur. LLS + acquisitions : R+1 en bastide ou petits collectifs.
19	Mme Guedon	Courrier		Voir courrier n°30 Sites Le TOC et ST JEAN ont été supprimés, à la demande l'Etat.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
20	M. Grevin	Courrier	Risques phytosanitaires induits par la mise en viticulture des nouvelles zones agricoles. Pour les parcelles nouvellement classées en zone Agricole, interdiction d'épandage et usages de produits phytosanitaires à moins de 40 m des habitations existantes.	Même si la problématique que soulève Mr GREVIN au sujet de l'utilisation des produits phytosanitaires dans l'agriculture est bien réelle et que ses inquiétudes sont légitimes, le règlement d'un PLU n'est habilité qu'à réglementer les « constructions », leur implantation, leurs volumes, aspects, hauteurs, et non les conditions dans lesquelles sont exercées les activités professionnelles et notamment l'agriculture (article L.101-3 du code de l'urbanisme). Par conséquent, en zone agricole, le règlement du PLU ne peut régir les modes de production agricole. Ces activités sont régies par des législations indépendantes. Le PADD – Orientation 1 – précise page 19 : « Il sera également important de sensibiliser les chefs d'exploitation travaillant des parcelles agricoles et viticoles contiguës ou très proches de parcelles urbanisées (habitations, établissements accueillant du public...) à être vigilant quant à leurs pratiques culturelles (réduction des traitements dans la mesure du possible, respect des heures, absence de traitement par vent fort...) Le règlement du PLU ne peut pas prévoir d'interdiction ou de règles concernant l'épandage, les types de culture autorisés, les mises en jachère ... Les auteurs du PLU ne peuvent retenir la suggestion de création de zone tampon, car la commune n'a pas compétence pour interdire, dans le cadre de son PLU, l'usage des pesticides. L'Etat est compétent pour prendre les mesures relatives à l'usage des pesticides et instaurer des mécanismes de contrôle (Articles L.253-7 et suivants du code rural et de la pêche maritime). L'arrêté ministériel du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de certains produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime interdit l'utilisation de certains produits à moins de 50 mètres des bâtiments d'accueil ou d'hébergement des personnes vulnérables situés au sein des établissements et dans les parcs, les jardins, les espaces verts et les terrains de sport et de loisirs ouverts au public. L'arrêté ministériel du 15 septembre 2014 relatif aux conditions d'épandage par voie aérienne des produits mentionnés à l'article L. 253-8 du code rural et de la pêche maritime interdit les épandages aériens à une distance inférieure à 50 mètres vis-à-vis des habitations, jardins et lieux accueillant du public ou des groupes de personnes vulnérables listés à l'annexe de l'arrêté du 27 juin 2011.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
				La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt interdit l'épandage de certains produits à proximité des écoles ou d'autres lieux sensibles. Cependant, alors que cela avait été débattu lors de l'établissement de ce projet de loi, le texte actuellement en vigueur ne fixe pas de distance minimale à respecter autour des habitations. En conséquence, en l'état du droit, à défaut pour le législateur d'en avoir décidé autrement, il n'existe pas de distance minimale à respecter pour l'épandage des produits phytosanitaires (sauf épandage aérien) autour des habitations. Il semble que l'Etat privilégie une politique visant « à responsabiliser l'utilisateur du produit » plutôt que prendre des mesures d'interdictions (Réponse du Ministère chargé de l'Alimentation, agriculture et pêche publiée au JO le 01/03/2011 page 1964 ; Réponse du Ministère chargé de l'agroalimentaire publiée dans le JO Sénat du 11/09/2013 - page 7872). Prendre contact avec la chambre d'agriculture et la FDSEA afin de les sensibiliser à cette problématique et les inciter à relancer le débat d'une distance minimale avec les habitations et à s'engager vers l'objectif de réduction de l'usage des pesticides. Pour info, L'Etat a émis une instruction technique le 27/01/2016 pour Mesures de précaution renforcées afin de protéger les personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques (Loi Avenir Agriculture 13OCT14) - Mesures pouvant être mises en place à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables (il s'agit d'école, maison de retraite..). D'accord pour 40%.
21	Carrosserie Velasco	Courrier	Nouvelle zone UD prévue à 20% d'emprise au sol. Ne suffit pas pour la régulariser la situation. Demande de prévoir un taux de 40% pour régularisation.	
22	M. et Mme Di-Troia	Courrier	Possibilités accordées aux zones UM trop faibles. Demande de modification du règlement de la zone UM (cf. texte de M. et Mme Di-Troia).	Anciennes zones NB devaient devenir des zones N. La commune a pu obtenir de l'Etat, des zones UM. Mais l'extension est limitée. Impossible d'obtenir d'avantage. Une des particularités de LA CADIERE D'AZUR est le nombre important de zones d'habitat diffus qui ont été définies lors de l'élaboration du POS en 1990, qui couvrent des superficies considérables : 796,74 hectares de zones NB soit 21% du territoire communal. Eloignée du village et des commerces locaux, la population de ces secteurs diffus qui représente 70% de la population totale, ne bénéficie que très

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
				faiblement à l'économie du village. Ce choix d'urbanisation fait lors de l'élaboration du POS en 1990, a induit la prédominance de la maison individuelle sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 ou 5 000m², et donc une très forte consommation de l'espace avec un réseau de voirie parfois insuffisant et une absence totale de réseau d'assainissement collectif dans ces zones NB. En parallèle le prix constaté du foncier n'a pas permis l'installation de jeunes actifs avec enfants, d'où un vieillissement notable de la population expliquant notamment les fermetures de classe au groupe scolaire – en 2012 : 17% de jeunes adultes de 30/44 ans – 24% de 45/59 ans et plus de 30% des plus de 60 ans. La Loi SRU de 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB pour mettre un frein à cet étalement urbain. Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle des zones NB, à partir de photos aériennes, d'analyse des permis de construire ou divisions parcellaires récemment intervenues, et a été conforté par des visites de terrain permettant de définir des « dents creuses significatives » dont la localisation géographique doit permettre de rattraper le retard en terme de logement locatif social, sans pour autant déséquilibrer les quartiers dans lesquels ils seront implantés, ni grever des terres agricoles cultivées. Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS en fonction de leur degré d'équipement (voirie, réseaux) de leur éloignement de la centralité, et également de leur exposition aux risques principalement feux de forêts Ainsi les secteurs LES TROUS et SAINT MARC proches du village et équipés en réseaux, peuvent être classés en zone U LA BARBARIE et LA COLETTE, éloignées du village, mais partiellement équipées et présentant une superficie et une topographie permettant un aménagement d'ensemble, sont proposées en zones à urbaniser – AU Les autres zones NB sont proposées en zones UM permettant une extension limitée et sous conditions des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois de création de logements supplémentaires. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
23	Collectif du chemin de la Lougne	Courrier	Non-respect de la partie classée zone agricole en haut du chemin de la Lougne et du Mal Vallon et du PA 083 027 12 T0001 permettant la plantation d'une oliveraie et aujourd'hui transformée en carrière à ciel ouvert de plus de 5 hectares. Circulation de camions de plus de 20 tonnes sur un chemin prévu de 9 tonnes entraînant sa destruction. Alerte sur la non-conformité de cette carrière et destruction du patrimoine agricole de la commune.	Ne concerne pas l'élaboration du PLU. L'autorisation a été donnée par les services de l'Etat.
24	Mmes et M. Reglioni	Courrier	Parcelle D483 prévue en ER34 pour création de jardins familiaux. Cet ER empêche toute extension des installations du groupe familial des gens du voyage. Volonté de sédentariser le groupe familial des gens du voyage sur des terrains n'ayant pas pour souvent comme première destination l'habitat (parcelles D484, C1190, C1191). Autorisations obtenues pour l'édification d'une clôture avec portail, accord de la Mairie pour l'alimentation électrique de la parcelle. Quartier en friche depuis des années (comme précisé dans le PADD). Parcelle D483 contiguë avec une zone UM pourrait être classée en zone d'aménagement conforme aux OAP. Création de jardins familiaux non cohérente avec la difficulté, voir l'impossibilité de créer des logements sociaux.	Dérogation afin de réaliser les travaux accordée jusqu'au 31/12/2017. Les extensions de bâtiments illégaux sont forcément illégales. Donc cela ne pénalise pas les terrains. OAP 7 concerne les jardins familiaux. Les abris jardins seront autorisés afin d'y ranger des outils, non pour y loger. Les clôtures sont autorisées en zone agricole, même pour les non-agriculteurs. Cette autorisation ne permet pas de justifier la sédentarité du terrain. Dispositif d'exception refusé. Constructions illégales. Nombreux recours en cours + jugements. Quartier facilement cultivable, terres agricoles avec présence du canal de Provence (eau jardin). D'ailleurs, des vignes et maraichages sont présents à proximité. Au contraire, les LLS sont souvent des appartements. Ces jardins permettront d'offrir un espace de vie extérieur à toute la population Cadièrenne, afin de s'y retrouver et créer un lien social.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Respect de la seconde loi Besson sur l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Reclassement pérennisant la mixité sociale.	Le PLH est en cours de révision. La Communauté d'Agglomération a compétence dans ce domaine.
25	M. Scarrone et Mme Dujon	Courrier	Demande de classer les parcelles G1109, G104 et G93 aux Luquettes en zone constructible alors que divers travaux réalisés ou prévus le permettraient. Uniformisation du quartier des Luquettes (face au risque incendie notamment). Mairie peut-être intéressée pas l'acquisition de ces terrains ?	Intégration des parcelles dans l'OAP 7 ? NON Au POS, ces parcelles étaient en zone ND, il n'y a donc pas de construction.
26	M. Cordeil	Courrier	Demande à étendre la zone UD de l'autre côté de la RD 559B comprenant les terrains de Mrs Pascal, Poupon, Tricon, Audiffren et Gausson.	Non. Mauvais classement au POS de cette zone, alors qu'il y avait déjà des commerces. Aujourd'hui, classement de cette zone en UD. Cpdt, l'Etat refuse l'extension de la zone et privilégie sa densification. Parking illégal, la mairie n'a jamais donné son accord. La commune n'a pas compétence pour l'aménagement de la voie départementale (voir département). CUB négatif 08302714T0028 pour la création d'un parking.
27	Mme Diatta	Courrier	Demande d'aménagement du caniveau le long de la D555B.	Conseil Départemental compétent pour la voie départementale.
28	AdDen pour Mme Santelli et M. et Mme Biadatti	Courrier	Demande de modification de la règle d'inconstructibilité envisagée pour les parcelles B1263, B1264 et B1265. Le principe d'inconstructibilité fixé par le règlement est incohérent au regard des caractéristiques du secteur (nombreuses constructions autorisées dans le cadre du POS, objectifs de gestion économe et de lutte contre le mitage). Le principe d'inconstructibilité fixé par le règlement (page 75) est illégal ou incompatible avec le classement dans	Reste en UM mais ne peut pas construire.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			une zone urbaine.	
			Demande de modification du règlement pour la zone UM et permettre les constructions nouvelles en réglementant leur réalisation. A défaut demande de création de sous-secteurs réglementés.	
29	Mme Lemoine	Courrier	Le PLU n'apporte aucune amélioration sur le plan économique et social (pas de petite zone industrielle ou commerciale ou d'attractivité pour une PME).	Le POS prévoyait une zone de 6ha environ – LE TOC – pour création d'une zone d'activités. Cette zone a toujours été contestée notamment par les Services de l'Etat. En 2015, une consultation a été lancée auprès des entreprises diverses et d'artisanat d'art, pour étudier l'opportunité de réserver un secteur dédié à l'activité artisanale, connaître les besoins réels en termes de locaux ou de surfaces de terrains pour pérenniser leur activité. 166 courriers adressés – 24 réponses, dont 6 demandes des terrains ou locaux pour un besoin de 5 à 6 000m² de foncier. Le règlement de la zone UB autorise les constructions à usage artisanal et les entrepôts, sous certaines conditions.
			Viniculture très largement favorisée et par conséquence les grandes familles de La Cadière et certains élus.	Demande des agriculteurs quelle que soit leur origine. La préservation et le développement de l'agriculture est un enjeu et un objectif du PADD pour protéger les exploitations agricoles pour assurer une sécurité alimentaire à long terme, garantir un avenir économique pour les générations futures, préserver les paysages ruraux de grande qualité et faire de l'agriculture le moteur de l'économie locale. Rappel agriculture = 1 000 emplois soit 300 équivalents temps plein. Mr Le Maire n'est pas Président de la Cave. Aucune demande d'extension n'a été formulée par les élus agriculteurs.
			Pas de vision pour le manque de transport en commun ou pour l'adaptation du réseau routier ou des parkings.	Parking : il y a 4 ER (30 31 32 33) pour création d'environ 264 places supplémentaires, portant le total à 935.
			Diminution de l'espace naturel par du béton, et destruction de la nature par l'équipe municipale en place.	Achat d'une forêt pour compenser le déclassement d'un hectare de la forêt communale, afin d'y réaliser des LLS (obligations loi SRU). L'équipe communale respecte la loi votée par les députés de tous les Français.
			Pas de réponse à la problématique du commerce de proximité.	Parkings créés.

Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
		Pas de réponses aux problèmes de plus en plus fréquents d'insécurité (cambriolages, routes dangereuses et risque incendie). Pourquoi vouloir construire des logements sociaux alors qu'il n'y a pas de demande et que certains logements sociaux sont vacants.	Gendarmerie pour les cambriolages, incendies : la commune a passé une convention avec l'ONF. Obligation de la loi SRU. Il n'y a pas de logements sociaux vacants à La Cadière d'Azur. L'Etat a refusé la dérogation demandée par la commune.
30	Mme Guedon Courrier	Demande de retenir le chemin de l'Argile au chapitre « Diagnostic paysager et patrimonial ». Demande de recommandations architecturales avant travaux avec recours d'un architecte-conseil de la mairie.	Le chemin restera en l'état, il n'est pas prévu d'élargissement. Il n'y aura de nouvelles constructions à proximité. Par sa nature, le chemin sera préservé. Architecte-conseil sera présent dès l'approbation du PLU. Un architecte conseil était déjà présent au POS.
31	M. Lemoine Courrier	Observations et requêtes identiques à celles du courrier n°29 de Mme Lemoine.	Voir réponse du courrier 29.
32	SCP d'avocats Béranger – Blanc – Burtez- Doucède et associés pour M. Bérard Courrier	M. Bérard propriétaire des parcelles D395 et D482. La parcelle D935 est classée en zone UB mais avec, dans le projet d'OAP, des hachures jaunes correspondant à une légende « Bâti/ espaces verts existants conservés ». La division de la parcelle et la construction dans la nouvelle division sont-elles bien autorisées ?	Construction d'une maison en zone UB – Il est nécessaire de préciser que l'opération des TROUS faisant l'objet de l'OAP n°1 est un projet d'ensemble qui doit être réalisé dans sa globalité. La construction d'une maison d'habitation sera possible, dans le cadre de l'opération d'ensemble. La règle suivante devra toutefois être respectée : Des précisions seront apportées dans le contenu de l'OAP. 3.1 – Mixité sociale dans les zones urbaines UA et UB La Commune étant en situation d'insuffisance de logements locatifs sociaux, tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 300 m2 de surface de plancher devra affecter au minimum 50% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigés, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.
33	M. Lepachelet Courrier	Désaccord sur le classement de sa parcelle AH 556 en zone UM et la limitation de la constructibilité dans les zones UM.	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			La limitation de la surface à construire en zone UM paraît en totale contradiction avec les objectifs définis par la loi ALUR. La densification de la zone UM permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements et démontrerait l'inutilité de l'ER 34 pour la création de jardins familiaux. Demande de prendre en compte les demandes du groupe familial des gens du voyage au titre des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.	Anciennes zones NB devaient devenir des zones N. La commune a pu obtenir de l'Etat, des zones UM. Mais l'extension est limitée. Impossible d'obtenir d'avantage.
34	M. Portet	Courrier	Observations, pour les parcelles AH 438 et 443, id. n° 33 de M. Lepachelet. Parcelle D338. Zonage Ubc en contradiction avec la réalité de la situation communale (explications dans le courrier).	PLH. Voir réponse 33
35	M. et Mme Arnoult	Courrier	Demande, plutôt que de regrouper les logements sociaux, au contraire de réserver un pourcentage de logements sociaux dans la construction de copropriétés. La dernière proposition permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements et démontrerait l'inutilité de l'ER 34 pour la création de jardins familiaux. Demande de prendre en compte les demandes du groupe familial des gens du voyage au titre de la mixité sociale et du respect du code de l'urbanisme.	Seuil a été descendu à 300m² SP 3.1 - Mixité sociale dans les zones urbaines UA et UB La Commune étant en situation d'insuffisance de logements locatifs sociaux, tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher devra affecter au minimum 50% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigés, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.
				PLH.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Les plans n'ont jamais été exposés.	Les planches sont sur internet depuis l'arrêt du PLU. Le Commissaire Enquêteur les avaient en sa possession à chaque permanence, sinon elles étaient disponibles à l'accueil aux heures d'ouverture de la Mairie.
			Les plans ne font par référence aux numéros de parcelles.	Les références cadastrales sont insérées dans le document final (approuvé). Il sera consultable sur le site internet de la commune.
			Autres observations sur la consultation des plans.	
			Dissimulation voulue par la Mairie et demande d'invalider le présent projet de PLU pour défaut de communication.	
36	M. Arnoult	Courrier	Désaccords au projet de PLU sans que le Ministère de la Santé (ou autres autorités ad-hoc) se prononce sur l'utilisation des pesticides et produits phytosanitaires et sur l'opportunité de produire des boissons alcoolisées.	Même si la problématique que soulève Mr XXX au sujet de l'utilisation des produits phytosanitaires dans l'agriculture est bien réelle et que ses inquiétudes sont légitimes, le règlement d'un PLU n'est habilité qu'à réglementer les « constructions », leur implantation, leurs volumes, aspects, hauteurs, et non les conditions dans lesquelles sont exercées les activités professionnelles et notamment l'agriculture (article L.101-3 du code de l'urbanisme). Par conséquent, en zone agricole, le règlement du PLU ne peut régir les modes de production agricole. Ces activités sont régies par des législations indépendantes. Le règlement du PLU ne peut pas prévoir d'interdiction ou de règles concernant l'épandage, les types de culture autorisés, les mises en jachère ... Les auteurs du PLU ne peuvent retenir la suggestion de création de zone tampon, car la commune n'a pas compétence pour interdire, dans le cadre de son PLU, l'usage des pesticides. L'Etat est compétent pour prendre les mesures relatives à l'usage des pesticides et instaurer des mécanismes de contrôle (Articles L.253-7 et suivants du code rural et de la pêche maritime). L'arrêté ministériel du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de certains produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime interdit l'utilisation de certains produits à moins de 50 mètres des bâtiments d'accueil ou d'hébergement des personnes vulnérables situés au sein des établissements et dans les parcs, les jardins, les espaces verts et les terrains de sport et de loisirs ouverts au public. L'arrêté ministériel du 15 septembre 2014 relatif aux conditions d'épandage par voie aérienne des produits mentionnés à l'article L. 253-8 du code rural et de la pêche maritime interdit les épandages aériens à une distance inférieure à 50 mètres vis-à-vis des habitations, jardins et lieux accueillant du public ou des groupes de personnes

Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			vulnérables listés à l'annexe de l'arrêté du 27 juin 2011. La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt interdit l'épandage de certains produits à proximité des écoles ou d'autres lieux sensibles. Cependant, alors que cela avait été débattu lors de l'établissement de ce projet de loi, le texte actuellement en vigueur ne fixe pas de distance minimale à respecter autour des habitations. En conséquence, en l'état du droit, à défaut pour le législateur d'en avoir décidé autrement, il n'existe pas de distance minimale à respecter pour l'épandage des produits phytosanitaires (sauf épandage aérien) autour des habitations. Il semble que l'Etat privilégie une politique visant « à responsabiliser l'utilisateur du produit » plutôt que prendre des mesures d'interdictions (Réponse du Ministère chargé de l'Alimentation, agriculture et pêche publiée au JO le 01/03/2011 page 1964 ; Réponse du Ministère chargé de l'agroalimentaire publiée dans le JO Sénat du 11/09/2013 - page 7872). Prendre contact avec la chambre d'agriculture et la FDSEA afin de les sensibiliser à cette problématique et les inciter à relancer le débat d'une distance minimale avec les habitations et à s'engager vers l'objectif de réduction de l'usage des pesticides.
		Avis défavorable à la zone d'oeno-tourisme au lieu-dit Vannières.	OAP Les Vannières sera retirée.
	Demande de densification des parcelles déjà construites de la zone UM permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements et est tout le contraire du mitage.	Une des particularités de LA CADIÈRE D'AZUR est le nombre important de zones d'habitat diffus qui ont été définies lors de l'élaboration du POS en 1990, qui couvrent des superficies considérables : 796,74 hectares de zones NB soit 21% du territoire communal. Eloignée du village et des commerces locaux, la population de ces secteurs diffus qui représente 70% de la population totale, ne bénéficie que très faiblement à l'économie du village. Ce choix d'urbanisation fait lors de l'élaboration du POS en 1990, a induit la prédominance de la maison individuelle sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 ou 5 000m², et donc une très forte consommation de l'espace avec un réseau de voirie parfois insuffisant et une absence totale de réseau d'assainissement collectif dans ces zones NB. En parallèle le prix constaté du foncier n'a pas permis l'installation de jeunes actifs avec enfants, d'où un vieillissement notable de la population expliquant notamment les fermetures de classe au groupe scolaire – en 2012 : 17% de jeunes adultes de 30/44 ans – 24% de 45/59 ans et plus de 30% des plus de 60 ans. La Loi SRU de 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB	

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
				pour mettre un frein à cet étalement urbain. Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle des zones NB, à partir de photos aériennes, d'analyse des permis de construire ou divisions parcellaires récemment intervenues, et a été conforté par des visites de terrain permettant de définir des « dents creuses significatives » dont la localisation géographique doit permettre de rattraper le retard en terme de logement locatif social, sans pour autant déséquilibrer les quartiers dans lesquels ils seront implantés, ni grever des terres agricoles cultivées. Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS en fonction de leur degré d'équipement (voirie, réseaux) de leur éloignement de la centralité, et également de leur exposition aux risques principalement feux de forêts Ainsi les secteurs LES TROUS et SAINT MARC proches du village et équipés en réseaux, peuvent être classés en zone U LA BARBARIE et LA COLETTE, éloignées du village, mais partiellement équipées et présentant une superficie et une topographie permettant un aménagement d'ensemble, sont proposées en zones à urbaniser – AU Les autres zones NB sont proposées en zones UM permettant une extension limitée et sous conditions des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois de création de logements supplémentaires. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.
			Pas de listage des autorisations ou régularisations des extensions des vignobles. Demande d'invalidation du projet de PLU eu égard à la politique globale sur les logements sociaux en France et à la Cadière d'Azur.	
			Demande d'invalidation du projet de PLU au titre du non-respect de l'obligation de parkings lors de la construction de logements sociaux. Pas de valorisation des projets et d'indications budgétaires (cf. liste dans le courrier). Quel est le coût des travaux	Obligation de la loi SRU + loi Dufflot. L'application des articles L151-34 et L151-35 est prévu uniquement en zone UA pour permettre la réalisation des logements sociaux dans le centre si le terrain ne peut supporter ces stationnements, et ce dans la mesure où des emplacements sont réservés pour extension des parkings publics. Doit-on réellement répondre à toutes ces questions ? Est-ce vraiment des éléments de réponses obligatoires dans le PLU ? Les réponses apportées seront seulement sur les éléments urbanistiques, qui touchent l'élaboration du PLU.

Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
		d'assainissement nécessité par les nvx lgts sociaux ? Combien faudra-t-il investir pour les nouvelles canalisations d'eau potable, pour les nouvelles lignes électriques ? Cb de subventions pour « pseudo équilibre » vont être versées au promoteur immobilier à but social très lucratif (dit aimablement bailleurs sociaux) ? Cb coûte la fabrication du PLU par le cabinet Christian Luyton, architecte urbaniste ? Quel est le manque à recevoir de taxes foncières, taxes locales d'équipement, de taxes d'habitation, puisque le promoteur immobilier (dit bailleur social) est exonéré ? Combien va coûter l'élargissement du chemin Pey Neuf pour desservir les logements sociaux du Défends ? Combien vont coûter la création de crèches et d'écoles ? Etc...	le PLU n'a pas pour objectif de communiquer les études de faisabilité financière faites. Les schémas d'assainissement EU et EPluviales élaborés par le BET spécialisé, ont défini les différents travaux à mettre en œuvre et leur priorisation.
	Le Maire aurait dû refuser d'organiser le projet de PLU car le préfet lui a enlevé le pouvoir de préemption.	Le droit de préemption a été retiré à la Commune du fait du manque de Logements sociaux, seul le Préfet est habilité à préempter. L'élaboration du PLU est une initiative et une responsabilité strictement communale. La situation actuelle en RNU avec permis de construire contrôlé par l'Etat n'est pas satisfaisante pour une bonne gestion de la Commune.	Le droit de préemption a été retiré à la Commune du fait du manque de Logements sociaux, seul le Préfet est habilité à préempter. L'élaboration du PLU est une initiative et une responsabilité strictement communale. La situation actuelle en RNU avec permis de construire contrôlé par l'Etat n'est pas satisfaisante pour une bonne gestion de la Commune.
	Lacunes dans la mise en forme du PLU (cf. liste dans le courrier). 12. Cabinet d'urbanisme Absence de numérotation des parcelles, instructions négligées relative aux terres agricoles, une complaisance dans l'affectation des parcelles de terre.	Cabinet LUYTON ? A voir ce qu'on peut répondre Les parcelles cadastrales ainsi que les noms des chemins seront ajoutés au dossier final (approuvé). Il n'y a eu aucune « complaisance » ni de la commune ni des BET qui ont étudiés chaque zone, ni du Cabinet qui a élaboré le document final. Au contraire tout a été examiné de près, visite sur terrain, analyse photo aérienne....	Cabinet LUYTON ? A voir ce qu'on peut répondre Les parcelles cadastrales ainsi que les noms des chemins seront ajoutés au dossier final (approuvé). Il n'y a eu aucune « complaisance » ni de la commune ni des BET qui ont étudiés chaque zone, ni du Cabinet qui a élaboré le document final. Au contraire tout a été examiné de près, visite sur terrain, analyse photo aérienne....

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Observations sur le fonctionnement du conseil municipal.	
37	Mme Pujol	Courrier	Compléments aux observations n°14 : 1- souhait de donner le terrain à sa fille pour y habiter et réhabiliter la construction actuelle, 2- valeur sentimentale du terrain, 3- le terrain serait dénaturé par des immeubles ou autres constructions de masse, 4- souhait de conserver au village de La Cadière son authenticité.	1- Terrain constructible au POS (soit depuis 1990). Tout le terrain n'a pas été construit, seulement 2 lots ont été détachés. On peut se demander, si ce choix n'est pas plutôt pour des raisons fiscales ? 3- R+1 donc maisons, ou petits collectifs. Il n'y aura pas « d'immeubles ». Cela s'intégrera aux autres projets réalisés sur les anciens terrains de Mme PUJOL.
			Parcelles AH 530-559-563 chemin de la Péguière classées en zone UM ne permettant aucune nouvelle construction. Mesure inégalitaire et contraire aux termes de la loi.	Parcelles AH530, AH559 et AH 563 seront en zone UM. Seules les extensions sont autorisées dans cette zone.
38	Mme Patène	Courrier	Certains propriétaires défavorisés et spoliés sans aucune mesure de sauvegarde de l'intérêt collectif. A contrario, la zone AUa se trouve à quelques centaines de mètres de ces parcelles et à 8 km du centre-ville.	La Barbarie – OAP – zone 1Aub 1Aub LA BARBARIE réservée à la réalisation d'un programme mixte de logements avec un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, de commerces et d'activités de services, et d'équipements d'intérêt collectif et services publics
			Rappel qu'en dehors de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, les interdictions de construire en zone urbaine sont illégales.	Anciennes zones NB devaient devenir des zones N. La commune a pu obtenir de l'Etat, des zones UM. Mais l'extension est limitée. Impossible d'obtenir d'avantage.
39	M. Tanguy d'Ursel	Courrier	Problème de rédaction de l'article 9 – Desserte par les réseaux (cf. courrier et notamment l'absence de critères techniques et simple déclaration arbitraire du maire).	PC 083 027 16 T 0053 refusé – contentieux en cours. Le règlement sera modifié. Il sera précisé que chaque dossier est au préalable soumis à l'avis du gestionnaire.
40	M. Tanguy d'Ursel	Courrier	Problème de rédaction de l'article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées (cf. courrier) qui dans sa	PC 083 027 16 T 0053 refusé – contentieux en cours. Article R111-5 En savoir plus sur cet article... Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			formulation actuelle permet au seul Maire de juger qu'une voie est dangereuse.	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Article R111-6 <u>En savoir plus sur cet article...</u> Créé par <u>Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.</u> Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article <u>R. 111-5</u>. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
41	M. Tanguy d'Ursel	Courrier	Plan incomplet dans les annexes sanitaires pour la propriété cadastrée AC 181, 182 et 183 (cf. courrier). Demande de rectification.	PC 083 027 16 T 0053 refusé – contentieux en cours. Le réseau que Monsieur D'URSEL a dessiné, est privé. Le réseau d'assainissement privé n'est pas représenté dans les documents du PLU. Seul le réseau public est représenté. Il figure en bleu.
42	Copropriété du « Lotissement Aumade »	Courrier	Problématique pluviale (cf. courrier).	
43	M. Gallian	Courriel	Parcelle G370 prévue en ER pour logement social. M. Gallian souhaite utiliser et habiter cette maison (cf. courrier). Var Habitat devait se positionner, mais n'a pas donné suite. Souhaits : - ou de reclasser la parcelle en zone non constructible, - ou de conserver une partie du terrain	ER maintenu. A voir avec le promoteur pour conserver une partie du terrain pour y habiter.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			pour y habiter si la parcelle reste impactée par les logements sociaux, - ou conserver la totalité et y demeurer en attendant que l'ensemble des aménagements liés au projet de logements sociaux soit réalisé par la collectivité. Sur les plans les parcelles ne sont pas numérotées. Quels sont les propriétaires des parcelles qui passeront de zone naturelle à zone agricole et dont la valeur va augmenter ? Quels sont les propriétaires des parcelles qui seront à côté des futurs logements sociaux et dont la valeur va diminuer ?	
44	Mme Arnoult	Courriel	Quels sont les arbitres qui tracent les limites et qui déterminent le jeu « Gagnants/Perdants du PLU » ?	L'élaboration du PLU a été faite à partir d'un diagnostic territorial, agricole, environnemental, paysager et patrimonial par des bureaux d'études spécialisés. Les propositions de zonage ont été étudiées en fonction de leur potentialité, validées par les élus avant présentation aux personnes publiques associées (Services de l'Etat : DDTM, Pôle Risque, Chambre agriculture, ONF, Parc Naturel Régional, SCOT, Communes voisines, CDPENAF, etc...) ce qui a nécessité des modifications importantes (suppression St Jean, Le Toe) ; Il ne s'agit pas de définir les Gagnants ou Perdants, mais d'élaborer un document équilibré répondant aux objectifs et besoins de la Collectivité et de l'ensemble de la population.
45	Mme Wilcken pour indivision Rista-Jeanson-Wilcken-Lorrillot	Courriel	Refus de la création de parking sur la parcelle AB456 prévu en ER32 (cf. motifs du courriel) qui devient non-construisible alors que les parcelles adjacentes sont construites.	Le terrain est situé à proximité de l'arrêt de bus, appelé « gare routière », de l'école, du village. Il s'agit d'un des derniers terrains non construits. Ce terrain aurait pu être construit au POS. Projet de parking « naturel » avec préservation des oliviers existants – pas de revêtement enrobé, mais soit stabilisé, soit bicouche (dite extension parking Font d'Abeille). Le terrain est constructible, il est simplement grevé par un ER, dans l'intérêt général.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Contestation du passage de la parcelle G1459 en UM alors que les terrains alentours sont déjà construits d'habitation.	Au POS, cette parcelle était constructible, située dans la zone INB. Au PLU, parcelle située en zone N, car pas de DP ou PC accordé (même pas de dépôt). Elle ne peut pas être classée en UM, car pas de construction au moment de l'approbation du PLU. Dans les cas UM, seule extension autorisée, pas de nouvelle c°.
			Dans les deux cas les propriétaires seraient indûment pénalisés.	
			OAP n°9 semble parachutée pour tenter de maîtriser une situation anarchique d'aménagement de voirie et de constructions illégales sur des terres agricoles qui perdure et se développe d'année en année.	OAP 7 et non 9. Constructions illégales qui ont été contestées. Les contentieux sont en cours. Déjà eu des condamnations du tribunal.
			L'opération de jardins familiaux évite d'affecter les parcelles concernées par des procédures administratives et pénales.	
46	Mme Barré et M. Pépin	Courriel	L'OAP n°9 aboutit à conforter voire « sanctuarise » cette zone de non-droit. Demande à inclure dans la zone de l'OAP n°9 les parcelles soigneusement contournees dans le périmètre du projet.	Pourquoi ne pas inclure les parcelles concernées dans l'OAP ? NON
			Proposition de localiser ailleurs, et plus proche du village, la zone de jardins familiaux et faire en sorte de récupérer les friches et terres illégalement occupées.	Il ne reste que peu de terrains non cultivés. Les terrains ont été choisis, notamment car il y a la présence du canal de Provence (eau de jardin), ce qui n'est pas le cas partout.
			Augmentation de la surface agricole et impact du PLU sur l'urbanisation et la qualité de vie au village.	Loi ALUR : densification – nécessité de construire sur la ville.
47	M. Bostfaucher	Courriel	Augmentation de la surface agricole au détriment de la protection des espaces naturels et de la santé des habitants et exploitants par une pollution accrue.	Demande des agriculteurs. L'agriculture est la première économique de La Cadière d'Azur. Il s'agit d'un cadre de vie recherché. La plantation de vignes, oliviers, contribue à faire des par feus, à entretenir le paysage. S'agissant de la population : le PLU ne peut régir l'utilisation des pesticides.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Elle provoquera l'enrichissement programmé et est motivée par l'intérêt financier de quelques viticulteurs. Emplois induits faible par rapport aux bénéfices de quelques propriétaires terriens. Conséquences non anticipées et budgétées de la création d'ER pour logements sociaux (infrastructures, budget, destruction de la forêt domaniale, techniques de construction des bailleurs sociaux, ... cf. 2§du texte du courrier). PLU doit être orienté de manière plus pragmatique en accord avec les spécificités locales. PLU ne doit pas concourir à l'enrichissement de grands groupes fonciers mais à la protection de la qualité de vie des habitants.	Agriculture économiquement rentable, ce qui en permet la pérennisation. L'enrichissement se fait grâce au travail. Il faut compter une dizaine d'années après la plantation pour que les vignes soient rentables (dans le cas de l'appellation Bandol Rouge). De plus, l'agriculture de La Cadière d'Azur dispose d'une renommée mondiale. Demande des agriculteurs quelle que soit leur origine. La préservation et le développement de l'agriculture est un enjeu et un objectif du PADD pour protéger les exploitations agricoles pour assurer une sécurité alimentaire à long terme, garantir un avenir économique pour les générations futures, préserver les paysages ruraux de grande qualité et faire de l'agriculture le moteur de l'économie locale. Rappel agriculture = 1 000 emplois soit 300 équivalents temps plein.
			Emplois induits faible par rapport aux bénéfices de quelques propriétaires terriens.	Emplois saisonniers + ouvriers agricoles à temps plein.
			Conséquences non anticipées et budgétées de la création d'ER pour logements sociaux (infrastructures, budget, destruction de la forêt domaniale, techniques de construction des bailleurs sociaux, ... cf. 2§du texte du courrier). PLU doit être orienté de manière plus pragmatique en accord avec les spécificités locales. PLU ne doit pas concourir à l'enrichissement de grands groupes fonciers mais à la protection de la qualité de vie des habitants.	La commune est dans l'obligation de réaliser des LLS. Il est nécessaire de sortir des programmes viables économiquement. La commune étudie chaque programme, au cas par cas.
			PLU doit être orienté de manière plus pragmatique en accord avec les spécificités locales.	Protection de la vigne et des oliviers. Terroir de la commune.
			PLU ne doit pas concourir à l'enrichissement de grands groupes fonciers mais à la protection de la qualité de vie des habitants.	Les « grandes » opérations sont seulement prévues afin de répondre aux obligations de LLS. Les « grands » groupes sont économiquement viables, et n'ont pas besoin d'aides communales pour réaliser leurs projets.
			Demande annulation classement I Aub du projet de La Barbarie et maintien en zone UM	Obligation de réaliser des LLS. Il est nécessaire de trouver des réserves foncières afin de répondre à ces obligations.
48	M. et Mme Lavalley	Courriel	Mitage contraire à l'esprit du PLU (densification des zones actuelles d'habitat).	Zone urbanisée aux alentours, mais qui sera maîtrisée par la suite. Il s'agit de la seule parcelle viable assez grande susceptible de recevoir 1 projet de LLS (réseau assainissement St Cyr/mer). L'Etat a donné son accord (visite réalisée).

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Enclave en plein cœur d'une zone UM. Le traitement de cette « dent creuse » aurait pu être traité depuis longtemps par le propriétaire en lotissant en quelques dizaines de parcelles construites. Interrogation sur les motifs d'attente de la société propriétaire qui va pouvoir ainsi construire des centaines de logements au lieu de 25 logements à l'époque du POS. Doublément de la population du quartier de l'Ouest Cadière et bouleversement de la vie de ce quartier. Voie totalement inadaptée à une telle augmentation de la population. De plus la plupart des chemins concernés dépendent d'une autre commune (Saint-Cyr sur mer). Une voirie inadaptée est un des principaux motifs d'opposition aux permis de construire ou d'aménager des projets de construction dense.	Aujourd'hui, s'il y avait un permis d'aménager pour une vingtaine de lots. Refus de la Commune et de l'Etat car c'est une dent creuse importante qu'il était nécessaire de densifier. Il s'agit d'une demande de l'Etat, de réaliser suffisamment de LLS. Il y a une volonté, par l'Etat, de densifier ce terrain. L'Etat a demandé que cette opération soit densifier pour permettre de rattraper le retard en logement social, toutefois la Commune a maintenu sa limitation pour s'inscrire dans le tissu environnant, et la hauteur des constructions est limitée. Le bouleversement sera limité pour les habitations se situant au Nord du terrain. En effet, le projet se situe en aval, en bordure de l'autoroute.
			Il s'agit d'une opération d'ensemble avec servitude au titre du L151-41-5 du CU, et OAP précise que le projet d'aménagement global devra analyser l'ensemble des impacts du futur programme, tant en terme de son insertion dans le site, de desserte, qu'en terme économique et d'incidence sur les équipements publics. La mise en œuvre de cette opération pourra se faire après la définition d'un projet partagé.	Il s'agit d'une opération d'ensemble avec servitude au titre du L151-41-5 du CU, et OAP précise que le projet d'aménagement global devra analyser l'ensemble des impacts du futur programme, tant en terme de son insertion dans le site, de desserte, qu'en terme économique et d'incidence sur les équipements publics. La mise en œuvre de cette opération pourra se faire après la définition d'un projet partagé.
			Pas d'infrastructures municipales, pas de transports collectifs.	Proximité de l'autoroute, de la gare. Transports collectifs de la ville voisine. Transport scolaire de La Cadière d'Azur. A noter, que les habitants du quartier Ouest peuvent bénéficier des écoles, commerces, activités sportives de la ville de La Cadière d'Azur, mais qu'ils préfèrent se rendre sur St Cyr/mer.
			Absence d'assainissement collectif qui empêche toute construction (loi Grenelle). La dérogation pour une micro-station accorderait un privilège discrétionnaire au bénéfice de la société propriétaire.	Assainissement collectif est présent (réseau de St Cyr/mer). Bâtiment existant est déjà raccordé. Il y a une possibilité d'utiliser, pour une partie, cet assainissement collectif. Si besoin, il faudra prévoir la réalisation d'une mini station par le promoteur, qui sera gérée par un établissement public (avis ARS).

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
			Eaux pluviales non récupérables (bassin de rétention quasi impossible à réaliser).	Bassins de rétention réalisés en fonction de l'imperméabilisation des sols.
			Projet d'habitat dense très dangereux à côté d'une zone rouge du PPRIF.	Comme quasiment toutes les habitations situées dans ce secteur (Chemin de Lougne et du Mal Vallon), ce projet sera situé en zone EN2 du PPRIF, et non en bordure de la zone rouge. Un débroussaillage de 100m autour des constructions devra être réalisé.
			Parcelle D391 et D335. Propriété à usage d'habitation. La parcelle 391 placée en zone agricole. Demande de placer les 2 parcelles en zone UM comme celle mitoyenne n°334.	Parcelle D391 : POS classée en zone A. Zone inchangée au PLU. Parcelle D335 : zone NB au POS, aujourd'hui en UM.
49	SCI du Baou	Courriel	Parcelles 112, 483 et 601 deviennent parcelles affectées jardins familiaux. Dans le même temps, les parcelles 484, 1190 et 1191 conservent le statut de terres agricoles alors qu'actuellement illégalement construites et habitées (jugement exécutoire pour 2 des 3 parcelles). PLU qui donne à ces 6 parcelles un statut différent laisserait croire que les autorités acceptent l'occupation illégale.	Constructions illégales qui ont été contestées. Les contentieux sont en cours. Déjà eu des condamnations du tribunal.
			Les plans ne font par référence aux numéros de parcelle et sont muets (les rues ne sont pas indiquées). Avis positif sur la préservation des espaces naturels.	Pourquoi ne pas inclure les parcelles concernées dans l'OAP ? NON
50	Mme Marret	REP	Equilibre judicieux entre besoin d'urbanisation et milieu naturel.	Les références cadastrales sont insérées dans le document final (approuvé). Il sera consultable sur le site internet de la commune.
51	Mme Perruzo	REP	Demande à passer la parcelle 1212 (La Goude) en zone UB et non en zone UM afin d'y réaliser un lotissement de 4 ou 5 villas.	Zone UB accordée.

	Nom	Moyen utilisé pour la demande	Observations	Réponses de la Mairie
52	M. Duchamp	REP	Demande à passer la parcelle 139 (Haute Toussane section F1) en zone Abio afin de permettre la culture jusqu'en haut de la colline à l'instar des parcelles 140/141 jouxtant la parcelle 139. Permettrait le développement agricole de la commune. Les plans ne font par référence aux numéros de parcelles. Quels sont les propriétaires des parcelles qui passeront de zone naturelle à zone agricole et dont la valeur va augmenter ? Quels sont les propriétaires des parcelles qui seront à côté des futurs logements sociaux et dont la valeur va diminuer ?	Parcelle non intégrée en zone Abio car trop proche du Vallon.
53	Mme Arnoult	REP	Quels sont les propriétaires des parcelles qui seront à côté des futurs logements sociaux et dont la valeur va diminuer ? Quels sont les arbitres qui tracent les limites et qui déterminent le jeu « Gagnants/Perdants du PLU » ?	ORIENTATION 1 - RENFORCER ET PRESERVER L'ECONOMIE AGRICOLE P17 DU PADD L'élaboration du PLU a été faite à partir d'un diagnostic territorial, agricole, environnemental, paysager et patrimonial par des bureaux d'études spécialisés. Les propositions de zonage ont été étudiées en fonction de leur potentialité, validées par les élus avant présentation aux personnes publiques associées (Services de l'Etat : DDTM, Pôle Risque, Chambre agriculture, ONF, Parc Naturel Régional, SCOT, Communes voisines, CDPENAF, etc...) ce qui a nécessité des modifications importantes (suppression St Jean, Le Toc) ; Il ne s'agit pas de définir les Gagnants ou Perdants, mais d'élaborer un document équilibré répondant aux objectifs et besoins de la Collectivité et de l'ensemble de la population.