

Compte-rendu – Débat du Conseil Municipal sur le PADD 16 décembre 2015

Michèle GUYETAND présente à l'assemblée délibérante le contenu du préambule et de l'orientation n° 1 : Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine.

Alain SASSO : Qu'est il possible de faire lorsqu'un chemin communal est barré ?

Michèle GUYETAND : On peut justement les ré-ouvrir pour constituer des cheminements doux comme mentionné dans l'une des orientations du PADD. Cette réouverture permet également de garder des passages par rapport à l'urbanisation.

Alain SASSO : Il y en a plusieurs dans la commune comme au Bourg ou à la Calanquette qui sont fermés, on ne sait pas pourquoi. Ces chemins permettent de relier des secteurs de la Commune en cinq minutes à pied alors que l'on mettrait quinze minutes en voiture.

Antonin TRIET : Malheureusement si on regarde le cadastre de 1950, bien souvent ce sont des endroits qui sont passés en propriété privée.

Alain SASSO : Ce n'est pas possible, je suis en train de me battre justement pour l'Ancien chemin des Veyans, et il va être restauré. On ne peut pas enclaver un terrain.

Michèle GUYETAND : Juridiquement, cela peut être compliqué car il faut avoir tous les actes et se référer à des preuves.

Claude BLANC : Au niveau du Patrimoine, on a fait travailler le Comité consultatif Patrimoine et notamment Monsieur et Madame Poteur qui ont fait un travail remarquable et que l'on remercie. Leur travail, annexé à notre PLU nous est d'une grande aide.

Thierry PAÏS : Tout cela, c'est bien, ce sont de beaux objectifs mais comment mettre en œuvre cette orientation ? Avec quels moyens ? Comme par exemple le chemin d'Alain SASSO, comment le restaurer ? Qui va s'en occuper ? Qui va les traiter ?

Claude BLANC : L'objectif du jour c'est d'être d'accord sur l'orientation. Ensuite, bien entendu, il faut la retraduire en action dans le PLU. Toutes les orientations du PADD doivent se traduire dans les autres pièces. Par contre l'intégralité des chemins identifiés dans le Zonage du PLU ne seront peut-être pas ré-ouverts. Le PLU montre une volonté et réserve les emplacements pour permettre l'action ensuite.

--

Thierry PAÏS : Après, au niveau des paysages, il y a tout ce qui est pollution visuelle, les conteneurs par exemple, et là on n'en parle même pas. Et au niveau de préserver les paysages, c'est un point important. On parle de préserver et restaurer les chemins et les aires avec tilleuls, d'accord, mais il y a aussi le coté moderne. Aujourd'hui c'est la pollution des conteneurs qui est importante.

Claude BLANC : Là, on est au niveau opérationnel. Ce sont les services de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse qui s'occupent de la collecte des déchets. On est tous

d'accord qu'il faut régler ce problème (par le ramassage au porte à porte, par une végétalisation pourquoi pas) mais cela ne peut pas être une orientation du PLU.

Annie POMPARAT : Le ramassage des déchets c'est du fonctionnement cela ne rentre pas dans le champ d'application du PLU.

Jacques-Edouard DELOBETTE : Aujourd'hui, cette orientation s'est traduite par un inventaire des éléments remarquables de la commune (les arbres remarquables, monuments, oratoires, grottes, etc.). Et cet inventaire va permettre d'informer la personne qui dépose un permis de construire qu'il y a un élément remarquable à préserver sur sa parcelle. Après le PLU ne va pas réglementer tout, c'est juste pour les autorisations d'urbanisme comme les permis de construire.

Thierry PAÏS : On s'attarde sur le tilleul alors qu'il y a plus important.

Claude BLANC : L'aire avec tilleul est un élément remarquable et patrimonial de Saint-Cézaire. Dans cette orientation, nous avons voulu traduire une volonté de préserver l'environnement et le patrimoine. Si par exemple, une personne dépose un permis de construire sur une parcelle avec des restanques, on va lui demander de faire en sorte de ne pas les détruire, c'est cela que l'on veut inscrire.

**Michèle GUYETAND présente à l'assemblée délibérante le contenu de l'orientation n°2 :
Maitriser et structurer le développement urbain.**

Claude BLANC : Le problème de l'eau pluviale est vraiment important à Saint-Cézaire. L'objectif est de lutter contre le ruissellement des eaux en permettant au sol d'absorber le plus possible les eaux. Pour cela, on va par exemple pouvoir mettre en place un coefficient de végétalisation pour maintenir une certaine surface en pleine terre sur le terrain et éviter que tout soit goudronné et imperméabilisé.

Alain SASSO : J'ai un voisin qui récupère l'eau avec un instrument de quatre mètres de haut mais ça ne se voit pas et il récupère l'eau.

Jocelyne PORCARA : Dans les zones sans tout à l'égout il est difficile de protéger l'eau des sous-sols. Puisque ce sont des eaux usées qui vont directement dans le sol, cela ne protège pas les avens.

Michèle GUYETAND : Les fosses sont contrôlées.

Jocelyne PORCARA : Oui, tous les trois ans s'il faut les refaire car sinon vous ne pouvez pas revendre ou louer mais il y en a encore des tas qui sont très âgées et qui ne sont plus conformes.

Claude BLANC : Les services du SPANC de la Régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB) font le tour des quartiers, comme par exemple aux Veyans, ils ont demandé une remise en conformité des installations.

Jocelyne PORCARA : Il y a même des aides pour cela

Jacques-Edouard DELOBETTE : La société qui vient réviser la fosse donne, dans son avis, l'état de fonctionnement des installations.

Thierry PAÏS : il faut le tout à l'égout de toute façon. Tous les quartiers construits devraient avoir accès à l'assainissement collectif.

Claude BLANC : Il y a des endroits où nous ne pouvons pas, impossible. On travaille avec la RECB, un plan de déploiement est joint au PLU. La RECB décide si oui ou non il est techniquement possible.

--

Thierry PAÏS : L'évolution démographique est fixée à + 1,5% à l'horizon de 2025, comment on fait pour freiner une démographie ?

Claude BLANC : En termes de zonage, il faudra être conforme à ce que l'on a prévu dans le PADD, cela se traduira certainement par la limite de droit à bâtir.

Thierry PAÏS : Il y a un effet pervers, en trois ans il y a eu trois fermetures de classes, la dynamique de la commune c'est la jeunesse. Si on limite à 1,5 la croissance on va aller encore vers des fermetures de classes.

Marie AMMIRATI : Oui mais il n'y a pas moins de personnes. Ce n'est pas lié au nombre mais à l'évolution de l'âge des enfants.

Claude BLANC : Je crois qu'il faut regarder d'une manière globale, que voulons-nous sur Saint-Cézaire ? Est-ce que l'on veut 5000 ou 10 000 habitants à l'horizon 2025 ? Si c'est 10 000, alors ouvrons à l'urbanisation et à ce moment là les routes, les équipements seraient saturés etc. Le problème c'est que les enfants, lorsqu'ils grandissent, vont au collège mais restent habiter la commune sans être à l'école, donc des classes ferment.

Thierry PAÏS : Quand a été voté l'agrandissement de l'école, l'objectif était d'accueillir plus d'enfants. On a fait n'importe quoi, on voulait bien une croissance démographique, alors que maintenant on veut réduire.

Claude BLANC : Cette fixation est mise en place dans l'objectif d'une préservation du cadre de vie. Peut-être que les nouveaux arrivants seront des jeunes, on ne sait pas. C'est pour cela qu'il est aussi important de pousser l'attractivité. La fermeture de classes est un constat actuel, c'est du factuel. Le PLU sert à anticiper sur l'avenir, que voulons-nous pour 2025 ? Aujourd'hui on est à 3700 habitants.

Jacques-Edouard DELOBETTE : Avec la loi SRU et la loi Alur une parcelle qui fait aujourd'hui 2500 m², demain elle peut être divisée en cinq parcelles de 500 m². Donc, déjà sans rien faire, la population augmente, c'est quelque chose d'important.

Thierry PAÏS : C'est pour cela que 1,5%, ce chiffre ne veut rien dire pour moi. On aurait pu mettre 2 ou 3 ou 4%. Le nombre de logements que vous projetez représente environ vingt nouveaux logements par an. S'il y a trois ou quatre lotissements qui se créent, on a tout de suite trente à quarante maisons.

Franck OLIVIER : Si la population augmente trop vite d'un coup, il va y avoir un fort besoin en infrastructures d'un coup, cela va coûter cher.

Annie POMPARAT : Il est vrai que ces chiffres paraissent abstraits mais on est obligé. Chaque PLU doit se fixer des objectifs chiffrés de population, d'évolution et de consommation d'espace.

Thierry PAÏS : Des questionnaires ont été distribués à la population et sur l'habitat, il n'y a pas eu de retours.

Claude BLANC : Justement, c'est Antonin qui est en train d'analyser et de traiter les résultats, notamment qualitatifs, et vous aurez les retours.

Thierry PAÏS : Au niveau de l'habitat individuel ou collectif, du souhait des habitants, sur l'individuel, le collectif etc. Est-ce qu'il y a déjà des résultats, des tendances ?

Antonin TRIET : Déjà par rapport à la tendance en termes de population, c'est clairement entre 4200 habitants (47% des répondants) et 4500 habitants (34% des répondants) et seulement 7% ont répondu plus de 5000 habitants. Après pour l'habitat, c'est une moyenne pondérée, l'habitat individuel arrive en premier, on s'en doutait mais ce n'est non plus net ; 50% pour l'habitat individuel, 37% pour l'habitat groupé et 13% pour l'habitat collectif. Ce que l'on peut analyser aussi, c'est que les habitants du vieux village par exemple ont été assez sensibles à l'habitat collectif. De même, des personnes qui habitent à l'extérieur sont aussi sensibles à cette question. Cela montre que cela a été intéressant de poser cette question parce que cela nuance un peu les idées reçues que l'on pourrait avoir par rapport à cette question.

Claude BLANC : C'est difficile, de se demander comment juguler cette augmentation de la population car la tendance et la loi Alur vont dans le sens de la densification. On va donc densifier autour du village mais être obligés de réduire aux alentours, forcément. Certaines personnes qui ont aujourd'hui une possibilité de construire ne l'auront peut-être plus demain. On est obligé de mettre des coefficients de végétalisation importants, des emprises au sol faibles car sinon avec la loi Alur on va se retrouver à 10 000 habitants.

Juguler cette démographie qui pourrait être galopante pour faire en sorte de maintenir la qualité de vie à Saint-Cézaire. Qualité de vie car il faut déjà de l'emploi pour pouvoir accueillir des jeunes dynamiques et actifs et aussi des voies d'accès pouvant supporter cette augmentation. Il faut donc légiférer dans le cadre du règlement et du zonage par des règles strictes.

C'est compliqué, très compliqué.

Aujourd'hui le territoire est mité, il y a plein de petits hameaux d'où la difficulté à monter le PLU. Avec ce chiffre, on montre dans le PADD qu'on ne veut pas arriver à une surpopulation impossible à satisfaire en réseaux, voies etc. ce qui serait invivable.

Jacques-Edouard DELOBETTE : Juste les 400 logements pour actifs qu'on nous demande de produire, si l'on compte 2,5 personnes par logement, on est déjà à 1000 personnes. Et encore, on a rien construit autour, on n'a rien fait d'autre. Et 400 logements, c'est 800 voitures qui aujourd'hui descendent sur Peymeinade engorger encore plus la route, que pour Saint-Cézaire, il faut encore ajouter au passage le Tignet, Spéracèdes, Cabris et le Var. Si on ne fait pas attention, dans 10 ans, on est Peymeinade.

Jocelyne PORCARA : Il pourrait y avoir un effet pervers. Si ça devient invivable, des gens partiront.

Michèle GUYETAND présente à l'assemblée délibérante le contenu de l'orientation n°3 : Renforcer l'attractivité économique et touristique.

Thierry PAÏS : La création de Carrefour dans le village a tué les autres commerces du centre, il aurait fallu le mettre ailleurs, à l'extérieur du village.

Claude BLANC : Justement ainsi, les personnes qui sont à l'extérieur du village viennent consommer dans le village en venant à Carrefour Contact. Sinon les parkings ne seraient pas pleins.

Thierry PAÏS : Allez voir les commerçants, les gens achètent maintenant les croissants et le pain à Carrefour. Il n'y a plus qu'un seul boulanger, il y en avait trois. Dans la rue Cyprien Issaurat, à 18 heures, il n'y a plus personne. Souvent, à 19h, je suis le dernier ouvert, les gens vont en bas à Carrefour. L'emplacement de Carrefour a cassé la vie du village.

Annie POMPARAT : Avant quand il n'y avait pas Carrefour, les gens descendaient faire leurs courses ailleurs et ils faisaient tout en bas.

Claude BLANC : Si Carrefour avait été positionné dans la zone d'activités par exemple, alors la vie du village aurait été vraiment cassée. Des clauses ont été mises en place avec Carrefour justement pour ne pas mettre en péril les commerces du village, il leur est par exemple interdit de vendre de la viande à la coupe.

**Michèle GUYETAND présente à l'assemblée délibérante le contenu de l'orientation n°4 :
Encourager un mode vie responsable.**

Carte de synthèse