

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 mai 2016



Projet de délibération n° 20160519-004

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Cuges - ZAC des Vigneaux et Ecole élémentaire Jean-Claude Molina – Bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU - Approbation

Rapporteur : monsieur Gérard Rossi, adjoint délégué

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Cuges concerne des évolutions réglementaires inhérentes à deux projets portés par la Commune :

1. la ZAC des Vigneaux,
2. l'école Jean-Claude Molina.

1- La ZAC des Vigneaux – (zone UBa et UBb du PLU)

La Commune de Cuges et la Communauté d'agglomération ont décidé d'initier un projet d'extension du village sous forme de ZAC, dit « ZAC des Vigneaux ». Créée en 2008 par le Conseil communautaire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, elle prévoyait la production de logements, l'implantation d'une maison de retraite médicalisée et de deux résidences services, et l'implantation de locaux commerciaux dont une supérette.

Bien que le programme de constructions de la ZAC ait été revu en 2015, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement de la ZAC n'ont pas pour autant changé. Le programme de constructions inscrit au dossier de réalisation de la ZAC est le suivant :

- 13 717 m² de surface de plancher dédié au logement dont 40% de locatif social.
- 4500 m² de surface de plancher dédiée à une résidence service
- 2400 m² pour un équipement touristique et ses services annexes
- 1500 m² de locaux destinés à accueillir des activités et services

Ce projet d'aménagement avait été traduit en 2010 dans le document d'urbanisme de la Commune opposable par la mise en place d'une « zone à plan masse », repris dans le PLU re-approuvé en novembre 2015.

La zone à plan masse avait été instaurée pour afficher le projet d'aménagement et rendre compatible le projet de ZAC et le POS opposable en 2010. Le projet tel qu'envisagé au dossier de réalisation de la ZAC avait été strictement repris pour délimiter les emprises au sol constructibles.

L'outil d'aménagement qu'est la « ZAC » permet de garantir l'enveloppe globale des droits à construire tels qu'ils sont prévus au dossier de réalisation. Le cahier des charges de cession de terrains accompagné des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales prévu par l'article L.311-6 du code de l'urbanisme est la pièce du dossier de ZAC qui permet d'encadrer les droits à construire dans la ZAC, et de garantir l'harmonie architecturale et urbaine du projet. Ces documents seront annexés à chaque cession de lot par l'aménageur à un opérateur immobilier. Le cahier des charges de cession de terrain a

été approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération en date du 30/11/2015. Le programme de construction de la ZAC a été revu à la marge portant la surface de plancher globale de l'opération à 23 220 m².

La ZAC des Vigneaux entre aujourd'hui dans sa phase opérationnelle, les travaux ont commencé en juin 2015. Pour permettre plus de souplesse dans la conception architecturale des bâtiments, il est proposé de supprimer la zone à plan masse qui est trop restrictive par rapport à l'implantation au sol des constructions au profit de compléments apportés au règlement écrit de la zone UB.

L'ensemble des emplacements réservés a également été supprimé, dans la mesure où le foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics est maîtrisé par l'aménageur (la SEM Façonéo) et que les équipements sportifs (stade et terrains de tennis) appartiennent à la Commune.

L'objet de la présente modification vise à supprimer la zone à plan masse et à inscrire dans le règlement de la zone UB les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du projet d'aménagement tel qu'il est prévu dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Les modifications apportées au règlement de la zone UB n'ont pas pour effet d'augmenter de manière significative les droits à construire tel que prévu par le PLU avant modification.

2- Projet de l'école Jean-Claude Molina (UD)

Afin que le PLU permette la réalisation du projet de construction de l'école Molina tel qu'il a été pensé, il est nécessaire de procéder à la modification de la zone UD, par une augmentation de la capacité d'emprise au sol pour les équipements publics à 30% au lieu de 25% avant modification.

Les pièces du PLU qui font l'objet d'évolution dans le cadre de la modification simplifiée n°1 sont les suivantes :

- Le règlement
- Le zonage
- La liste des emplacements réservés

Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU n°1 a été adressé aux personnes publiques associées par courrier **le 1^{er} mars 2016**

Remarques des PPA :

3 courriers nous sont parvenus :

- *Communauté de commune Sainte Baume Mont Aurélien*
- *Mairie d'Aubagne*
- *INAO*

Aucune remarque n'est formulée.

Conformément à l'article L153-47, le projet de modification simplifiée a fait l'objet d'une mise à disposition du public qui s'est déroulée du 11 mars au 11 avril 2016.

L'avis de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Cuges a été publié dans :

La Provence jeudi 3 mars 2016

La Marseillaise mercredi 2 mars 2016

Affichage en mairie, panneau lumineux et site internet de la commune du 3 mars 2016 au 11 avril 2016

La pièce 2, « modifications apportées au règlement », du dossier mis à disposition du public comporte une erreur d'écriture page 6. La présentation du document laisse penser que la modification simplifiée fait évoluer l'emprise au sol des constructions en UBb de 25% à 40%. Le PLU ne prévoyait pas de réglementation de l'emprise au sol. Il s'agit bien d'une nouvelle règle d'emprise au sol et pas d'une évolution de 25% à 40%.

Bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU

Sept remarques ont été déposées dans le registre. Toutes concernent les évolutions réglementaires de la zone UB et le projet de la ZAC des Vigneaux.

Deux remarques faites par la même personne concernent l'accessibilité des documents mis à disposition du public. La deuxième remarque annule la première qui remettait en cause le manque de lisibilité des documents.

Ces deux remarques n'appellent donc pas de réponse de la Commune.

Une personne a indiqué qu'elle reviendrait déposer un avis mais n'a pas donné suite. Cette remarque n'appelle donc pas de réponse de la Commune.

Quatre observations ont été déposées concernant le projet de la ZAC des Vigneaux et les modifications apportées aux documents d'urbanisme.

L'avis de M. Cornille datant du 21 mars 2016 aborde plusieurs points à savoir l'impact de la modification du PLU sur la production de logement social et les conséquences opérationnelles de la modification du PLU sur l'opération des Vigneaux.

Le tableau ci-dessous reprend point par point les points abordés et la réponse apportée par la Commune.

points abordés	Réponse de la Commune
Suppression de la servitude de mixité sociale sur la zone UBb.	Le zonage UBb correspond aux lots libres prévus dans le programme global de construction de la ZAC. Il n'a pas été prévu d'affecter une partie de ces lots libres à du logement en locatif social. D'où la suppression de la servitude de mixité sociale sur cette emprise.
Ratio de logement social et foncier dédié à la production de logements sociaux	La part de logement social se calcule sur les mètres carrés de surface de plancher et non sur la superficie des parcelles. Ce calcul se fait sur les mètres carrés de surface de plancher globaux de l'opération et non à l'échelle de chaque permis de construire. Le programme de la ZAC prévoit 23 220 m ² de surface de plancher. 9 600 m ² de surface de plancher seront dédiés aux logements sociaux (résidence service comprise) ce qui représente un peu plus de 40% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération. L'augmentation de la proportion de logements sociaux (actée en mars 2015 par la modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC) est bien une

	<p>réponse aux objectifs de rattrape de production de logement social imposés par la loi SRU.</p> <p>Le cahier des charges de cession de terrains de la ZAC encadre lot par lot la surface constructible et la destination des constructions (y compris la nature des logements : locatifs sociaux ou accession).</p>
Terrains de sport	Ce foncier reste bien communal, le programme de construction de la ZAC ne prévoit pas de construction sur l'emprise des équipements sportifs (cf dossier de réalisation de la ZAC et cahier des charges de cessions de terrains et ses annexes).
L'équipement hôtelier	L'équipement hôtelier vient en remplacement d'une des deux résidences services (non affectée à du logement social) prévues initialement. Il n'y a donc pas d'impact sur la part des logements sociaux.
Manque de transparence lié à la suppression du plan masse	<p>Les ajustements du projet des Vigneaux ont fait l'objet d'une réunion publique qui s'est tenue le 12 février 2015 à Cuges.</p> <p>Le projet de ZAC est clairement affiché dans le dossier de réalisation modifié de la ZAC adopté par le Conseil communautaire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 2 mars 2015 (consultable en Mairie) et plus récemment par le cahier des charges de cession de terrains (et ses annexes) approuvé par le Conseil communautaire du 30 novembre 2015 (consultable en Mairie).</p> <p>La suppression du plan masse est un choix visant à plus de souplesse dans la conception architecturale de la ZAC notamment sur les emprises au sol des constructions. Les principes de la conception architecturale ont été au préalable encadrés dans le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes.</p>
Hauteur des constructions	Voir réponse ci-après
Réécriture de la zone UB et impact de la suppression du COS	<p>Les évolutions réglementaires de la modification simplifiée portent sur les parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC des Vigneaux et sur deux fonds de parcelles (hors périmètres de ZAC) situées entre la ZAC et l'emplacement réservé n°4.</p> <p>Le reste de la zone UB n'est pas impacté par la modification simplifiée.</p> <p>Les évolutions réglementaires ne concernent que les sous-secteurs UBa et UBb (qui correspondent à la ZAC) à l'exception des articles 11 qui concernent les aspects extérieurs des constructions et 12 concernant le stationnement qui s'appliquent à l'ensemble de la zone UB. Cependant ces deux articles n'ont pas d'incidences sur les droits à construire.</p>

	Avec l'entrée en vigueur de la loi Alur, le COS n'est plus applicable depuis le 27 mars 2014. La modification simplifiée vient uniquement épurée le règlement d'une disposition qui ne peut plus s'appliquer depuis 2 ans. L'augmentation des droits à construire induite par la suppression du COS n'est donc pas une conséquence de la modification simplifiée n°1.
--	---

Deux remarques ont été déposées par M. Kerneis, la première concerne les hauteurs et la seconde les clôtures.

Concernant les hauteurs, il est demandé de limiter les hauteurs à R+2 dans l'ensemble de la ZAC.

Réponse de la commune :

La modification simplifiée n°1 porte la hauteur des constructions à 12m00, sauf si :

- la construction est en partie destinée à du commerce et du service, et dans cas là pour des raisons techniques, 2m00 supplémentaires sont autorisés ;
- la construction est destinée à recevoir un hébergement hôtelier ou un équipement d'intérêt collectif.

A ce règlement, il faut superposer les prescriptions du cahier des charges de cessions de terrains et plus particulièrement de l'annexe 2, « cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementale » qui impose des graduations de hauteurs aux constructions (du R+1 au R+3) ainsi que des percées visuelles vers le « grand paysage ». Ces dispositions sont issues du parti d'aménagement défendu depuis le début de l'élaboration du projet à savoir :

- Développer une continuité urbaine entre le centre du village en recréant un alignement bâti le long de la RD8n en harmonie avec le front bâti existant dans le centre (R+2 ou R+3)
- Maintenir et mettre en valeur les percées visuelles vers les entités paysagères de la Ste Baume et de la plaine agricole.

Concernant les clôtures, une proposition de rédaction est faite.

Réponse de la Commune : le cahier des charges de prescriptions (page 22-23) complète les dispositions du PLU afin d'assurer une cohérence de la forme des clôtures dans l'ensemble de la ZAC. La proposition de rédaction n'est donc pas retenue.

La dernière observation, de Madame Chaix, porte sur les hauteurs, le stationnement et les voies de dégagements.

La réponse de la commune concernant les hauteurs est développée ci-dessus.

Les autres points de l'observation, n'étant pas développés, la Commune ne peut pas apporter de réponse.

Au vu des remarques et pour faciliter la lecture des différentes dispositions applicables au projet des Vigneaux, le cahier des charges des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementale de la ZAC sera annexé au règlement du PLU.

L'ensemble des remarques n'est pas de nature à remettre en cause le déroulement de la procédure. Il est donc proposer d'approuver le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 et d'approuver la modification simplifiée n°1.

Délibération proposée

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-45 à L. 153-48,
Vu le PLU de la commune approuvé le 12 novembre 2015,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 30 novembre 2015 approuvant le cahier des cahiers des charges de cession terrain et ses annexes,
Vu le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1,
Vu le projet de modification annexé à la présente délibération,

Le Conseil Municipal,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur, monsieur Gérard Rossi, après en avoir délibéré, décide :

Article 1 : d'approuver le bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU,

Article 2 : d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune,

Article 3 : d'annexer le cahier des charges des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC des Vigneaux au PLU de Cuges les Pins.