

Conseil municipal du 19 mai 2016, Cuges-les-Pins  
Projet de délibération n° 02  
“**Modification simplifiée No1 du PLU de Cuges**”

Intervention de André Lambert

Tout d’abord je ferai une remarque sur la méthode de travail adoptée par les acteurs de cette opération. Le texte proposé comporte, concernant la ZAC des Vigneaux, des modifications sur la disposition et la hauteur des bâtiments, celle-ci devrait augmenter. Je suis étonné de ne trouver nulle part la trace d’une concertation avec le PNR Sainte Baume en matière d’étude paysagère et urbanistique. Il a pourtant été voté en conseil municipal, lors de la séance du 12 novembre 2015 une disposition visant à rechercher des convergences avec les orientations de sa charte lors de la modification du PLU.

Pourquoi ne pas respecter cet engagement alors que, dans le même temps, le comité de Pilotage de la ZAP, animé par le service Agriculture de l’ex-Agglomération, s’adjoind les services d’un chargé de mission du PNR ?

Ma deuxième observation porte sur les dispositions de la proposition de délibération concernant la zone UB. Il est déclaré en page 2 de ce texte:

*“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.”*

Cette affirmation est contredite dans une intervention de F.Cornille lors de l’enquête publique, à laquelle le rédacteur de la délibération, se restreignant à la partie UB de la ZAC, répond:

*“Le reste de la zone UB n’est pas impacté par la modification simplifiée.”*

Afin d’éclaircir ce point je me concentrerai sur le document “**Règlement de la modification simplifiée**” joint en annexe, dont l’**Article 1** fixe le champ d’application territorial, je cite :

*“Le présent règlement s’applique au territoire de Cuges-les-Pins.”*

La partie consacrée à la zone UB couvre les pages 19-25, il y est précisé à l’**Article 10** que la hauteur limite des constructions passe à 9 mètres (précédemment : 8).

Il découle directement de cette modification, qui n’est pas imposée par la loi ALUR, que le nombre de niveaux possibles des constructions passe de 2 à 3 soit une augmentation des droits de constructions de 50% en termes de superficie.

De l’**Article 1** qui n’est soumis nulle part dans le texte à aucune limitation il découle aussi que la modification impacte non seulement le territoire de la ZAC mais **tout l’ensemble de la zone UB** de la commune, contredisant les affirmations de la délibération proposée.

La première conclusion que j'en tire est qu'en présence de l'augmentation potentielle constatée de 50% des droits de construire, s'appliquant à l'importante zone UB de la commune, le cadre de **“Modification simplifiée du PLU”** devient inadapté, sans doute au profit d'une opération de **“Révision de PLU”**, et que, par conséquent il faut rejeter cette délibération.

Ma deuxième conclusion est à rapprocher à la discussion sur la mixité sociale lors du conseil précédent, au cours de laquelle, devant l'attitude de la majorité face aux volumineux documents annexes que, manifestement peu de personnes avaient consultés, j'avais demandé qui était l'auteur de la délibération. Je me retrouve ici dans une situation similaire :

Sauf erreur de ma part cette délibération suggère plusieurs hypothèses autour de la question: **“Comment une modification mineure sur une petite partie du territoire de la ZAC des Vigneaux peut-elle aussi discrètement impacter de façon majeure le territoire de la commune ? Qui en est l'auteur ?”**

En tout état de cause, et en fonction des développements de la discussion, je me réserve le droit de saisir afin d'analyser les services de la Préfecture au sujet de cette question .