

CM du 18 décembre 2017.

Projet de Délibération n°20171009-016

URBANISME -modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

NOTE de COMMENTAIRES de Christian Kerneis :

1- Déroulement de l'Enquête :

Le Commissaire Enquêteur désigné le 3 juillet 2017, note dans son rapport page 28 les dysfonctionnements pour joindre la mairie de Cuges et le manque de documents dans la composition du dossier.

C'est Monsieur Fafri, qualifié dans le rapport d'adjoint à l'urbanisme, qui présentera 2 mois plus tard les grandes lignes du dossier au Commissaire Enquêteur.

De plus, les Personnes Publiques Associées ont été consultées par courrier que le 28 août 2017, soit 1 mois avant le début de l'enquête, ce qui explique le peu de réponses et l'absence des avis dans le dossier, notamment de la chambre d'Agriculture sur le règlement de la zone A.

2 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses de la Mairie.

Seuls 2 PPA ont émis un avis argumenté : la DDTM et l'ARS.

La DDTM demande dans son avis du 27 septembre 2017, sur la zone UD, contrainte par l'absence d'assainissement collectif, d'introduire dans le règlement une surface de plancher maximale. La Mairie répond de manière laconique que la demande sera étudiée lors de la prochaine révision.

L'ARS donne un avis défavorable au dossier pour absence de raccordement à l'assainissement collectif dans la zone UD à forte densité de constructions. La Mairie ne répond pas sur les risques de pollution du sous-sol et de risques sanitaires. **Il est à noter que le forage de Puyricard situé à l'aval de cette zone UD alimente en grande partie la commune de Cuges.**

3 - Avis du Public et réponses de la Mairie :

Il est regrettable de constater qu'aucun avis du Public, n'a été pris en considération, malgré la pertinence de propositions qui vont dans le sens de l'objectif de la modification du PLU, sans incidence sur l'économie générale du PLU, notamment

- la mise en conformité avec le SCOT et l'objectif de la ZAP, du support et des plans du PLU concernant le secteur classé AU de la FAUTRIERE dans la plaine Agricole.

-l'interdiction de construction d'habitation voulue par l'association des agriculteurs, l'ensemble des élus et des habitants.

-l'ajout dans le règlement d'éléments pour la protection contre les risques incendie et l'obligation d'aménagements sur le pluvial, aspect architectural, murs, végétalisation, voirie, permettant d'améliorer la qualité paysagère de la zone résidentielle UD.

4 - Avis de FACONEO

Seul l'avis de FACONEO aménageur de l'école MOLINA a été pris en compte, par l'intégration de toutes ses demandes dans le règlement des zonages UD et AU, sans justification et argumentaire.

Ainsi il a été ajouté la phrase suivante à la demande de l'Architecte dans de nombreux articles: « Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements ponctuels de superstructure et aux équipements publics ». , ce qui lui permet de s'abstenir de tout règlement sur les hauteurs, les emprises, clôtures, imperméabilisation, aspect.

Le projet de l'Ecole doit au contraire devenir une référence architecturale et construction modèle par une insertion paysagère et environnementale exemplaire, en privilégiant une volumétrie en harmonie avec le bâti du village.

5 - Avis du Syndicat Mixte du PNR de la Sainte Baume.

Le président du Syndicat Mixte rappelle la place importante du patrimoine naturel, paysager et culturel de la commune et la mesure cadre de sa charte qui consiste à mettre le paysage au cœur du projet de PNR de la Sainte Baume.

Il alerte sur plusieurs points concernant les orientations de valorisation paysagère de la colline Saint Antoine, du village, la préservation des terres agricoles, et l'entrée ouest du Village.

Il recommande fortement de préserver et de veiller au maintien de la qualité paysagère agricole sensible, des silhouettes de front bâti du village à partir du cône de vue tel qu'il est envisagé dans la Charte du PNR de la sainte Baume, en précisant que la ZAC des Vigneaux notamment va à l'encontre des prescriptions du PNR.

La réponse de la Mairie consiste à déclarer que « La Mairie veillera à la réalisation des aménagements paysagers qui accompagnent ce projet urbain ».

A ce jour aucun aménagement paysager n'est prévu dans le dossier de réalisation de la ZAC pour insérer les projets en harmonie avec l'environnement.

Il faut rappeler que M Le Maire délégué au PNR, et un seul conseiller municipal participent, depuis 2014, à l'élaboration de la Charte au sein du Syndicat Mixte du PNR, charte qui a été validée à l'unanimité par le CM. Or , a ce jour, il a autorisé, à la demande des promoteurs, le relevage des hauteurs des constructions et signé dans la suite 3 permis de construire qui vont à l'encontre complète des préconisations de la Charte, et de plus sans concertation avec les techniciens du Syndicat Mixte, les riverains, l'ensemble des élus , habitants et la commission urbanisme.

A ce jour la ZAC des Vigneaux est un échec en matière de développement économique du village ; la vente d'appartements semble très difficile, pas d'acquéreurs pour la partie hôtel, et commerces. Ne faut-il pas faire évoluer le programme, vers un développement adapté au contexte économique du territoire, ce qui permettrait de plus d'atténuer l'impact paysager ?

En conclusion, il ne faut pas se contenter pour l'intérêt du village en termes de qualité résidentielle et paysagère, des réponses laconiques de la Mairie sur les avis pertinents recueillis en enquête.

Il faut donc prendre en considération la totalité des recommandations du Commissaire Enquêteur, et compléter de plus le règlement par des mesures qui permettent au village de retrouver son identité, sur la base des préconisations de la charte du PNR.