

Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Orientations générales - Débat (suite)

Il propose donc une nouvelle rédaction quant à la zone agricole : ces zones resteront définitivement agricoles, ce qui est conforme au SCOT et fera baisser la pression foncière. Il conviendra ensuite de voir si les 3 types de zone sont nécessaires et s'il faut créer une zone agricole inconstructible en lui greffant le risque « inondation ».

✓ Monsieur le maire souhaite apporter une précision quant à la station d'épuration qui peut encore absorber 350 habitants supplémentaires. Des travaux à

l'intérieur du périmètre actuel permettront de l'étendre à 500 équivalents-habitants supplémentaires. Il indique donc que nous n'avons pas de soucis immédiats quant à l'assainissement.

✓ Madame Roux demande quel est l'efficacité de micro-station d'épuration.

✓ Monsieur Quinard précise que l'efficacité de ces stations est controversée car elles requièrent un entretien et une visite tous les 6 mois.

✓ Monsieur Gubler précise que ces stations sont efficaces, que l'on peut émettre des interrogations pour les petites stations mono-habitat mais que pour les plus grandes, un contrat de curage étant obligatoire, elles sont évidemment plus sûres.

✓ Monsieur le maire ajoute que l'avantage géologique de Cuges est de ne pas avoir de problème avec les fosses septiques.



Questions diverses

Monsieur le maire donne certaines informations quant à l'avancement du dossier de la LGV. Le Préfet de Région a confié au Préfet de chaque département de piloter la concertation. Aussi, il a réuni dernièrement la commission consultative des élus à laquelle ont assisté monsieur le maire, messieurs Bernard Destrost, Bernard Deflesselles, Roland Giberti ainsi que les maires de La Bédoule et

de La Penne. L'intervention du député a été claire et offensive : « nous sommes contre le tracé des métropoles ». En effet, il n'est pas possible d'admettre que le CO-TER décide sans nous sur un tracé qui passe chez nous. Monsieur le maire indique ensuite qu'il existe un tracé alternatif qui au lieu de passer dans la vallée de l'Huveaune, par Aubagne, Gémenos et Cuges passerait en tunnel à partir de la

gare de La Barasse, sous le Mont Saint Cyr, sous Rouvière, pour ressortir sur le plateau de Caunet, au dessus de Ceyreste. Ce tracé serait moins destructeur pour les gens, pour la Vallée de l'Huveaune et pour les risques hydrologiques de la plaine de Cuges.

Monsieur le maire indique qu'ils ont obtenu que RFF l'étudie.



Plus rien n'étant à l'ordre du jour, Monsieur le maire répond aux questions du public et lève la séance à 21 heures.

La vie du conseil municipal



Synthèse de la séance du 13 octobre 2011

Nous vous rappelons que l'intégralité du procès-verbal de cette séance est disponible en mairie aux heures d'ouverture habituelles.

Flash délibérations

✓ **Délibération n° 01/10/11** **Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Orientations générales - Débat.** L'article L 123-1 dispose que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ». Ce document fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général ; il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements. Conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (...) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU. En conséquence, il est proposé au conseil municipal de débattre de ces orientations générales du PADD. *Le Conseil municipal, ayant entendu le rapport de monsieur le maire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prend unanimement acte de la communication dudit projet et de la tenue d'un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables entre les membres du Conseil lors de la présente séance publique.*

Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Orientations générales - Débat

Monsieur le maire indique que par délibération n° 02/05/08 en date du 29 mai 2008, le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du P.L.U.

Il rappelle les différentes phases de la concertation publique relative à cette élaboration :

- une première réunion de concertation s'est tenue le 26 février 2010 où ont été pré-

sentés les objectifs généraux du P.L.U.

- une deuxième rencontre a eu lieu le 29 juin 2010 consacrée à la présentation du diagnostic établi par le cabinet Pérenne et s'est poursuivie par une première réflexion autour de la deuxième rue.

- une nouvelle réunion publique a été organisée le 11 février 2011 afin de présenter le tracé de la deuxième

rue.

- une demande d'avis a été programmée le 9 avril 2011 afin de répondre à la question suivante : « **Êtes-vous pour ou contre la deuxième rue ?** ». 799 personnes se sont prononcées en faveur de ce projet, soit 56.50 %.

- le 26 mai 2011 s'est tenue une réunion de présentation du diagnostic territorial et

Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Orientations générales - Débat (suite)

des hypothèses démographiques envisagées pour la commune, aux personnes publiques associées.

- le 17 octobre 2011 marquera la nouvelle étape de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme avec la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à la population.

Monsieur le maire rappelle que le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que l'article L 123-1 dispose que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ».

Suite du diagnostic territorial, le PADD présente donc sous une forme synthétique et simple le projet de ville et de territoire retenu par la commune.

Ce document répond à plusieurs objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

- il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

- il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique et les loisirs retenus pour l'ensemble de la commune.

✓ Monsieur le maire annonce

que le PADD a été présenté ce matin aux Personnes Publiques Associées. Il précise que les élus seront amenés à voter le Projet lorsque le PLU sera arrêté.

Il rappelle que le PLU de la commune doit être en conformité avec les grands axes du SCOT qui à ce jour n'est pas encore approuvé. Il ajoute que la commune doit tout faire pour que son PLU soit en place avant le 30 juillet 2012, sinon d'autres procédures plus complexes et plus coûteuses vont lui être imposées par le Grenelle II de l'environnement. Aussi, le PLU de la commune sera voté avant que le SCOT ne voit le jour.

✓ Monsieur le maire souhaite revenir sur deux points qui ont été abordés et soulevés par monsieur Rampal, président du Syndicat Mixte du SCOT, lors de la réunion des Personnes Publiques Associées.

Tout d'abord, l'aspect démographique :

Monsieur le maire rappelle que la volonté communale est de diversifier l'offre de logements et de prévoir une augmentation progressive et maîtrisée de 1000 habitants sur les 15 prochaines années. Cet accroissement de population est un frein réaliste par rapport à l'accroissement sur les 20 dernières années qui était supérieur à la moyenne départementale.

Monsieur Rampal a indiqué que si la commune de Cuges maintenait son orientation démographique, cela engloiterait la capacité d'augmentation de la population de l'Agglo.

✓ Monsieur Di Ciaccio indique que les prévisions du SCOT tournent autour de 3000 habitants de plus hors Aubagne et La Penne. La prévision de la

commune absorberait donc 30%.

✓ Monsieur le maire pense que l'augmentation prévue par l'Agglo est irréaliste car sous évaluée.

✓ Monsieur Destrost demande si notre PADD ne peut pas être retoqué par les services de la Préfecture si nous ne sommes pas en conformité avec cet axe défini par le SCOT.

✓ Monsieur le maire répond par la négative et ajoute que si toutefois nous le sommes, nous ne serons pas les seuls. Il est partisan que l'on garde notre positionnement.

✓ Monsieur Di Ciaccio souligne que 1000 habitants représentent une augmentation de 20%, ce qui est beaucoup, même échelonné sur 15 ans. Il indique que peu de communes ont envie d'absorber une telle augmentation. Il cite l'exemple de Belcodène qui n'a pas comme objectif ce niveau-là.

✓ Monsieur le maire rappelle que la commune de Belcodène n'est pas assujettie aux logements sociaux. Il ajoute que si notre commune souhaite combler son retard en matière de logements sociaux, il faudra bien qu'elle se donne les moyens de le rattraper.

✓ Monsieur Di Ciaccio stipule qu'il faudra penser à augmenter la population en fonction des équipements nécessaires.

✓ Monsieur Fasolino rebondit sur les propos de monsieur Di Ciaccio en ajoutant que le calendrier dépendra de nos capacités à suivre les équipements.

✓ Monsieur Destrost demande que l'augmentation soit en adéquation avec les infrastructures.

✓ Monsieur Gubler souhaiterait connaître les manettes sur lesquelles il sera possible de

jouer afin de stopper l'urbanisation trop importante par rapport à nos possibilités financières.

✓ Monsieur Di Ciaccio précise qu'un frein peut être apporté par la présence de zones AU qui sont urbanisables uniquement en accord avec la commune. Des contraintes liées à l'assainissement pourront être imposées également dans les zones urbanisables.

✓ Monsieur le maire rappelle que la commune apporte un coup de frein important à son développement démographique qui passera de 50 % en 20 ans à 20% en 15 ans.

✓ Monsieur Di Ciaccio évoque que l'enjeu de la commune sera d'urbaniser les zones AU seulement si tous les équipements sont prévus.

✓ Monsieur le maire ajoute qu'il faudra réviser le PLU chaque fois qu'une zone AU sera « lâchée ».

✓ Monsieur Gubler demande comment seront classifiées les zones qui seront en amont de la deuxième rue.

✓ Monsieur le maire répond que ce sera des zones AU fermées, car elles étaient inconstructibles avant la création de la deuxième rue.

✓ Monsieur Destrost se demande si la commune arrivera à absorber les augmentations de population liées à la création d'habitations diffuses. Le problème se posera lorsque des grosses opérations se présenteront et auxquelles la commune ne serait pas préparée.

✓ Monsieur le maire revient sur le nombre de logements de la Zac des Vigneaux. Les 300 logements ne représentent pas 300 familles supplémentaires qui arrivent sur la commune. Cette ZAC ne doit pas bloquer et empêcher la constructibilité du reste. Il conviendra de densifier La Feutrière, les Escours.

Dans les zones AU dégagées par le nord de la deuxième rue, il faudrait accepter des opérations mixtes de type maison + activités. Il insiste sur l'avantage de ces zones : on ne peut pas les « lâcher ». Passer de quasiment 5000 habitants à 6000 habitants maximum sera réalisable parce qu'on a de grosses opérations d'équipements à programmer dans le temps.

Monsieur le maire évoque alors le deuxième point souligné par monsieur Rampal : **la zone agricole**

Monsieur le maire rappelle que pour l'agriculture, le SCOT a défini l'axe suivant : sanctuariser les terres agricoles pour les protéger de toute urbanisation et spéculation foncière et pour développer l'agriculture. En effet, l'agriculture est une activité économique confrontée à une rude concurrence foncière. De nombreuses terres agricoles de notre région ont été urbanisées durant ces dernières décennies. Aujourd'hui, sur 1 500 hectares d'espaces agricoles potentiels sur le territoire de l'Agglo, 40 % sont peu ou pas exploités. Pour maintenir et développer l'agriculture, le territoire entend lutter contre les effets de la spéculation foncière en garantissant, à long terme, la vocation agricole des terres cultivées et cultivables et en maîtrisant les constructions nécessaires aux exploitations.

Parallèlement, il rappelle le positionnement de l'Etat de conserver la zone agricole au sud de la deuxième rue.

Il ajoute ensuite que la zone agricole va être augmentée ; en effet, des zones cultivées et des anciennes parcelles agricoles, actuellement en ND, vont devenir agricoles. Il cite les 15 ou 20 hectares des Espèces qui vont passer agricoles, comme la propriété de monsieur Dottori, certains terrains quartier Fou-

reirier ou sous le Ball Trap. Les zones du quartier du Clos seront également maintenues.

Il énumère les trois types de zones agricoles qui avaient été proposées par l'ex-directrice de la DDE d'Aubagne :

- une totalement inconstructible,
- une constructible uniquement pour les constructions nécessaires à l'exploitation,
- une dernière constructible pour le logement de l'exploitant.

Il stipule que la chambre d'agriculture est opposée à cette règle ; les agriculteurs doivent, selon elle, résider sur leur exploitation. Il faut donc maintenir la zone agricole avec le logement.

Monsieur le maire précise que le seul moyen pour préserver une zone agricole est de mettre un risque dessus. Lors de la mise en place du schéma directeur relatif aux eaux pluviales, il conviendrait, ajoute-t-il, de greffer le risque « inondation par ruissellement pluvial » sur le bas de la plaine. Il ajoute également que la difficulté actuelle est que la Safer ne peut pas préempter sur le bâti agricole, aussi, des non-agriculteurs peuvent acheter des terrains avec construction existante situés en zone agricole.

✓ Monsieur Destrost demande ce qu'apporterait la classification du Poljé.

✓ Monsieur le maire répond qu'un cahier des charges serait plus contraignant.

✓ Monsieur Gubler demande s'il n'est pas possible d'exiger une surface minimum lorsqu'on accorde des autorisations d'exploitation agricole.

✓ Monsieur le maire répond que cela varie selon la nature de l'exploitation. Le nombre d'hectares pour la spiruline n'est pas le même que pour une exploitation animale ou pour un céréalier.