

## Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabriès

### Avis technique CCIMP

Dossier suivi par : Maud SIWEK

Tél : 04 91 39 34 94

Le 16 décembre 2016

Après réception du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabriès, vous trouverez ci-après les recommandations de la CCIMP.

**La CCIMP a une lecture favorable du projet de PLU avec cependant une appréciation défavorable en ce qui concerne le projet d'extension commerciale sur le secteur de « Petite Campagne ».**

Nous souhaiterions que la priorité en matière de développement commercial soit donnée à la requalification de la zone et que soit engagée en amont de tout développement, une réflexion stratégique sur le commerce à l'échelle métropolitaine afin de garantir l'attractivité de la zone.

**La CCIMP tient néanmoins à souligner et encourager votre volonté de préservation et de dynamisation de votre tissu commercial en centre ancien qui contribue au renforcement de l'attractivité de votre commune.**

#### **1- Appréciation défavorable : le projet d'extension commerciale sur le secteur de « Petite Campagne »**

⇒ L'adoption préalable d'une stratégie métropolitaine en urbanisme commercial

La CCIMP est très attentive au positionnement et l'attractivité des zones commerciales en périphérie des grandes agglomérations métropolitaines et leur complémentarité avec l'offre proposée en centres urbains.

La Métropole Aix-Marseille-Provence propose aujourd'hui une offre commerciale de plus de trois millions de m<sup>2</sup> de surface de vente. La seule zone de Plan de Campagne en présente près de 250 000 m<sup>2</sup>.

À l'occasion de l'élaboration du SCOT du Pays d'Aix, la CCIMP a eu l'opportunité de se positionner sur le devenir de la zone commerciale de Plan de Campagne.

Au travers de son avis, la CCIMP a exprimé le souhait que la priorité soit donnée à la requalification de Plan de Campagne avant toute extension.

Le SCOT approuvé en décembre 2015 du Pays d'Aix tient compte de ces éléments dans sa prescription 84. Il s'agirait que le PLU de Cabriès soit conforme et que soit privilégié, dans un premier temps, des opérations de réhabilitation.

De ce fait, si la requalification de la zone de Plan de Campagne est bien engagée, la CCIMP s'interroge néanmoins sur l'opportunité d'ouvrir prochainement à l'urbanisation un nouveau secteur pour accueillir des activités commerciales.

Dans un souhait de proposer une offre cohérente et d'assurer un équilibre commercial sur l'ensemble du territoire métropolitain, la CCIMP souhaiterait donc que le projet soit subordonné à la définition préalable d'une stratégie d'urbanisme commercial à l'échelle métropolitaine. Cette dernière permettrait d'apporter les données stratégiques sur l'offre et la demande actuelle et prospective des ménages nécessaires à l'évaluation des besoins en nouvelles surfaces commerciales sur le territoire.

L'opportunité de développer un nouveau secteur de Plan de Campagne pourra être alors évaluée.

Recommandation 1 : Dans cette attente, la CCIMP vous encourage vivement à reclasser le secteur de « Petite Campagne » en zone 2AU au PLU.

#### ⇒ Préciser le projet « Petite Campagne »

Les enjeux relatifs au développement de la zone commerciale et à son accessibilité sont majeurs pour le territoire métropolitain. La commune des Pennes-Mirabeau va prochainement accueillir un nouveau centre commercial sur le secteur des Rigons et une nouvelle halte ferroviaire au sud de la zone.

De ce fait, il est nécessaire que le PLU de Cabriès tienne compte de ces éléments et place davantage le projet de « Petite Campagne » dans une vision d'ensemble, permettant à la CCIMP de se positionner et d'évaluer l'opportunité d'un tel projet. Les éléments présentés aujourd'hui dans le PLU de Cabriès n'apportent pas les garanties nécessaires à la CCIMP prouvant que le projet ne remettra pas en cause l'équilibre commercial du territoire et l'attractivité de Plan de Campagne.

Recommandation 2 : La CCIMP souhaiterait que l'Orientation d'aménagement et de programmation n°8 relative à l'extension de « Petite Campagne » fasse mention des surfaces dédiées au projet, au stationnement et à la programmation économique. Elle devrait également décrire avec précision la nature des accès envisagés.

Ces informations sont indispensables à nos yeux pour évaluer dans son ensemble, l'opportunité de réaliser ce projet.

#### ⇒ Conditionner l'urbanisation de « Petite Campagne » à la réalisation des infrastructures de transport nécessaires

La zone de Plan de Campagne connaît aujourd'hui des épisodes de saturation importante en heures de pointe et le week-end. Que ce soit l'accessibilité à la zone (entrée/sortie) ou en interne, la circulation est très dense. Contribuant à l'attractivité de la zone, **son accessibilité est néanmoins primordiale.**

Cependant, la CCIMP ne retrouve pas dans le PLU les garanties nécessaires à la résorption des problématiques d'accessibilité que connaît aujourd'hui la zone de Plan de Campagne. Il serait judicieux d'apporter des précisions sur les aménagements de desserte prévus : la RD543, déjà saturée en heures de pointe en raison des mouvements pendulaires qui s'opèrent depuis et vers le quartier de la Duranne risque de voir sa situation s'aggraver.

Par ailleurs, la liaison entre le secteur nord de Plan de Campagne et la « Colle d'Argème » au sud de l'autoroute A51 mériterait d'être approfondie.

Faute de ces éléments et en raison des enjeux de desserte importants, la CCIMP estime aujourd'hui que le projet contribuera à l'accentuation de la saturation du secteur.

Recommandation 3 : La CCIMP vous encourage à préciser dans l'OAP n°8 la nature des accès à prévoir, d'intégrer la réflexion autour du projet de halte ferroviaire au sud du secteur de la Colle d'Argème ainsi que l'arrivée prochaine du BHNS « Zenibus » depuis Les Pennes-Mirabeau.

**Il s'agirait d'anticiper la création des infrastructures nécessaires au projet et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de « Petite Campagne » à la réalisation des aménagements en amont.**

⇒ **Supprimer la réserve foncière de la Colle d'Argème afin de contenir l'extension de Plan de Campagne**

Si la CCIMP est aujourd'hui favorable à un renouvellement de l'offre commerciale de Plan de Campagne voire une extension dans des conditions permettant le maintien d'un équilibre du tissu commercial à l'échelle du territoire, elle s'exprime néanmoins défavorablement à l'extension urbaine dédiée au développement économique sur le secteur de la Colle d'Argème. La CCIMP souhaite que le développement de Plan de Campagne sur la commune de Cabriès soit contenu au nord de l'autoroute A51 et ne fasse pas l'objet d'extension au sud.

Recommandation 4 : Supprimer la réserve foncière dédiée au développement économique sur le secteur de la Colle d'Argème au sud de l'autoroute A51.

Dans le cas où la commune de Cabriès souhaiterait donner une autre vocation à ce secteur, les services de la CCIMP sont disposés à collaborer et accompagner la commune dans la définition d'un projet.

⇒ **Adapter la réglementation sur l'aléa inondation**

L'étude hydraulique et la cartographie correspondante réalisées sur la commune de Cabriès précisent les enjeux d'inondation auxquels est confrontée la zone commerciale de Plan de Campagne. Elle est soumise aux aléas fort, moyen et résiduel suivant les secteurs.

Recommandation 5 : Autoriser les extensions des bâtiments avec emprise au sol en zone urbaine pour les constructions à usage d'activités. Il s'agirait d'être en cohérence avec la réglementation appliquée pour les zones « à urbaniser » (extension autorisée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire).

La CCIMP souhaiterait également que la mention suivante soit supprimée : « *sous réserve qu'elle ne crée pas d'activités supplémentaires et qu'il n'y ait pas pour effet l'augmentation du nombre de personnes rassemblées* » (p.11 du règlement). En effet, ces dispositions seraient de nature à contraindre fortement les activités de la zone malgré des possibilités de développement limitées.

⇒ **La réglementation sur les logements de fonction**

La CCIMP est très vigilante quant à l'autorisation de logements de fonction au sein des zones d'activités.

En effet, ces derniers peuvent s'apparenter à un détournement de foncier économique pour du logement à moindre coût.

La CCIMP vous recommande donc de réglementer la surface autorisée des extensions des logements de fonction. La terminologie employée « extension mesurée » dans tout le règlement nous semble trop permissive.

Recommandation 6 : Dans l'article UZ2, interdire l'extension des constructions existantes à usage d'habitation d'une surface supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>. Les constructions existantes ayant une surface inférieure à 80 m<sup>2</sup> pourraient s'étendre jusqu'à atteindre cette surface maximale.

Dans l'article UZz2, limiter l'extension des constructions à usage d'habitat à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **2- L'équipement commercial sur les centres bourgs**

La CCIMP partage globalement les actions mises en œuvre dans les centres bourgs suite aux échanges que nous avons pu avoir avec la commune. Nous souhaitons vous faire part, en complément, de quelques recommandations sur la partie réglementaire, afin d'offrir des conditions favorables aux commerces des deux centres bourgs de Calas et Cabriès.

### **⇒ Les devantures commerciales**

Le règlement appliqué aux zones UA et UB décrit avec précision les règles à suivre en matière d'aspect extérieur des constructions et ce, afin de préserver au mieux les centres urbains de Cabriès et Calas. Néanmoins, les prescriptions relatives aux devantures commerciales mériteraient d'être renforcées.

Recommandation 7 : La CCIMP souhaiterait que les alinéas 11.6 de l'article UA11 et UB11 réglementent davantage les matériaux à employer pour l'installation des enseignes commerciales (matériaux nobles, bois, aluminium etc.).

Plus généralement et afin de préserver au mieux le cadre de vie de la commune tout en affirmant le dynamisme économique et commercial des acteurs locaux, la CCIMP vous encourage à mettre en place un Règlement local de publicité (RLP).

### **⇒ Les aires de stationnement**

La CCIMP est très vigilante à la réglementation du stationnement appliquée en hyper-centre. En effet, une offre de stationnement adaptée contribue à l'attractivité et le dynamisme des commerces de cœur de ville.

Recommandation 8 : Simplifier les dispositions de l'article UB12 relatif au stationnement. La CCIMP vous encourage à adopter les mesures suivantes pour une meilleure lisibilité de la réglementation et ainsi éviter des mesures trop restrictives en zone dense :

- Artisanat – 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Bureau – 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hôtellerie – 1 place par chambre

Afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités en secteur urbain dense, la CCIMP vous encourage à ne pas réglementer le stationnement en zone UB pour les activités commerciales, de service et de restauration.