



MAIRIE DE CABRIES 13480  
COURRIER ARRIVE LE :  
19 DEC. 2016  
Pour réponse :  
Pour suite à donner : DGS  
Pour info : DGS - URBA

\*PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction Départementale des  
Territoires et de la Mer  
Service Territorial Est  
NC/CA-2016/311

Marseille le 15 DEC. 2016

Le Préfet de la Région  
Provence-Alpes-Côte d'Azur,  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud,  
Préfet des Bouches-du-Rhône

à

Monsieur le Maire de Cabriès  
Hôtel de Ville  
Place Ange Estève  
13480 CABRIES

**Objet : Avis Après Arrêt de l'État sur le projet de  
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cabriès**

Par délibération en date du 15 septembre 2016, le Conseil Municipal de la commune de Cabriès a arrêté son projet de PLU, reçu par les services de la Préfecture des Bouches-du-Rhône le 21 septembre 2016.

En application des articles L153-16, L153-19, R153-4 et R153-8 du Code de l'Urbanisme, je vous fais part de l'avis de l'État sur ce document. Cet avis devra être annexé au projet de PLU soumis à enquête publique.

Dans un souci de cohérence et de compréhension, la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ayant été lancée avant la recodification du Code de l'Urbanisme en application depuis le 1er janvier 2016, l'avis rendu ci-dessous fera référence aux articles du Code de l'Urbanisme applicables à la date d'arrêt du document.

L'analyse des documents constituant le projet de PLU arrêté me conduit à **émettre un avis défavorable**. Les principales remarques et réserves sont détaillées ci-après :

## I. REMARQUES GENERALES SUR LE DOCUMENT

Le PADD est la clé de voûte du document de PLU. Il expose le projet politique communal, et doit ainsi être adapté aux besoins et aux enjeux du territoire. Si le PADD n'est pas directement opposable, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, qui eux le sont, constituent la traduction des orientations qui y sont définies. Il est donc indispensable que le projet communal soit traduit clairement au sein du PADD.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de son PLU, la commune de Cabriès affiche la volonté d'accueillir 1200 habitants à l'horizon de 2030 soit 10 200 habitants à cette échéance.

Le PADD, cœur du projet d'aménagement de la commune, retient quatre grandes orientations de développement :

- Orientation 1 : Retrouver un territoire de proximités, propice aux ambiances villageoises*
- Orientation 2 : Ménager et protéger une campagne emblématique du Pays d'Aix*
- Orientation 3 : Affirmer l'économie et l'emploi sur toutes les échelles*
- Orientation 4 : Remédier à la saturation automobile et proposer des modes de déplacement alternatifs*

Ces orientations générales apparaissent exhaustives par rapport aux attendus d'un tel document. Le PADD respecte donc les préconisations de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

## II. CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LIMITES D'URBANISATION

### II.1. Consommation de l'espace et étude de densification

Dans sa volonté de lutter efficacement contre l'étalement urbain, la loi ALUR a instauré la nécessité d'intégrer une analyse foncière dans le rapport de présentation des PLU. Cette analyse repose à la fois sur la consommation foncière des 10 dernières années, la capacité résiduelle du document d'urbanisme en vigueur, et une étude des capacités de densification. La loi entend ainsi renforcer les dispositions favorables à la densification.

Il s'agit de démontrer et de justifier la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs quand il n'est pas possible de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

#### A. Consommation brute de l'espace

La consommation de l'espace sur Cabriès a fait l'objet d'une étude reposant sur l'utilisation de photographies aériennes et du cadastre ; elle permet de conclure à une urbanisation de 120 hectares entre 2008 et 2013, principalement en zone agricole, soit 8 hectares/an.

Le PLU projette la consommation de 154 hectares de zones naturelles (ND), de 20 hectares de zones agricoles (NC) ainsi que de 41 hectares d'anciennes zones NA du POS qui n'ont pas été urbanisées, à Saint Victor, au Jas et à Petite Campagne. Ce sont donc près de 215 hectares qui ont vocation à être consommés à plus ou moins long terme. En retirant de l'analyse les secteurs affichés en réserve foncière (majoritairement Lagremeuse, Grand Arbois et le secteur de Plan de Campagne/Le Verger ouest), ce sont près de 120 hectares qui sont ouverts à l'urbanisation d'ici 2030, soit **une consommation équivalente à celle observée depuis 2008.**

**Alors même que la commune s'est largement développée au travers d'une urbanisation diffuse (mitage en plaine agricole et habitat pavillonnaire peu dense), l'ampleur des secteurs ouverts à l'urbanisation ne permet manifestement pas de conclure à un coup d'arrêt donné à cet étalement urbain malgré les obligations de gestion raisonnée de l'espace introduites par les lois Grenelle et ALUR.**

Il est à noter que le PADD justifie la modération de la consommation d'espace de son PLU au regard de la réduction des superficies constructibles pour l'accueil résidentiel (soit une réduction de 20 % de cet espace par rapport au POS en vigueur). Cette justification s'avère erronée pour les deux raisons suivantes :

- c'est bien au regard de la consommation effective d'espace sur les 10 à 15 dernières années que le projet de PLU doit fixer un objectif de modération et non au regard des capacités constructibles du POS (celui-ci avait constitué des réserves foncières conséquentes) ;

- la consommation d'espace à vocation économique doit être analysée et prise en compte au même titre qu'en matière résidentielle : les 120 hectares affectés aux équipements ou aux activités ne sont pas intégrés *stricto sensu* aux réflexions de lutte contre l'étalement urbain.

**L'indicateur de modération de la consommation d'espace du PADD s'avère donc par construction incomplet et biaisé.**

Cette première analyse « brute » est par ailleurs confirmée par les éléments suivants, apportés par l'étude de densification :

### **B. Étude de densification et potentiel résiduel du POS**

Le rapport de présentation présente une étude de densification qui s'appuie sur les capacités résiduelles du POS de Cabriès. Cette analyse foncière présente uniquement la localisation des parcelles non bâties et leur superficie (soit une capacité totale de 192 ha des zones U, NA et NB à vocation résidentielle), sans déterminer le nombre de constructions potentielles au regard des règles d'urbanisme actuellement en vigueur.

**Dans la mesure où elle ne quantifie pas précisément les droits à construire actuels, l'analyse ne permet pas en l'état de justifier clairement la nécessité de consommer des espaces naturels ou agricoles. L'étude de densification présentée apparaît donc comme insuffisante. C'est un enjeu majeur du projet de PLU.**

Il faut noter par ailleurs que l'analyse est doublée d'une étude par scoring qui identifie, parmi ces 192 ha de capacité résiduelle, le foncier représentant un bon, voire un très bon potentiel au regard de critères bloquants/ défavorisants ou favorisants. Celui-ci est évalué à 40 ha pour le résidentiel. **Cette méthodologie par scoring ne paraît pas satisfaisante dans la mesure où l'attribution des points (+1 ou -1) du scoring reste subjective.** A titre d'exemple, la présence d'assainissement est notée avec un score de +1, mais sa non présence pourrait faire l'objet d'un score de -1. Il est par ailleurs surprenant de constater qu'un aléa feu de forêt fort à exceptionnel est sanctionné par un score de -1 alors même qu'en l'absence de projet d'aménagement, ces secteurs doivent être rendus inconstructibles.

### **C. Capacité d'accueil du PLU**

Dans le cadre de l'analyse de l'évolution entre le POS et le PLU, le rapport de présentation identifie la capacité d'accueil du territoire au regard du nouveau zonage du PLU.

*Sur le plan méthodologique* : ces capacités du PLU sont directement retranscrites en nombre de logements théoriques par typologie de zones, sans préciser les superficies associées. Il n'est donc pas possible d'évaluer précisément la densité envisagée pour ces secteurs. Il n'est pas non plus possible de faire directement le lien entre les capacités résiduelles du POS (page 86) et les capacités d'accueil du PLU (page 313). Par conséquent, **il n'est pas possible de mesurer le travail de densification effectué entre le POS et le PLU.**

*Sur le fond* : le tableau de capacité théorique p 313 est incohérent avec les données figurant aux OAP. Il présente en effet un potentiel de 370 logements en zones 1AU et 2AU alors que les OAP projettent la création de près de 490 logements au total sur ces mêmes secteurs. Par conséquent, **l'étude de capacité du PLU invite à conclure à une capacité de production de plus de 960 logements** correspondant aux 477 logements potentiels en zone U et aux 490 logements prévus dans les OAP, **pour un objectif initial de 700 à 750 logements.**

Secteur d'OAP	zonage POS	zonage PLU	statut considéré	Capacité logements	superficie approximative (ha)	densité brute approximative (log/ha)
Plan de Lamanon	NC	1AU et 2AU	extension	130	5.7	23
Moulières/Pagnol	UD	1AU et 2AU	dents creuses	100	2.5	40
Violési	NB	UB	extension	60	2.7	22
Roundo des Bolles	UD et ND	UB	dent creuse	60	2	30
Le Jas	UD, ND et NAE	UB, 1AU et 2AU	extension	120 *	5,8 **	21
St Victor	NAD	1AU	nouvelle entité urbaine	160	7,7	21
Canto Perdrix	NC	1AU	extension	20	4.3	5
<b>total Z1AU et Z2AU</b>				<b>490</b>	<b>25</b>	<b>19,6</b>

\* pour le calcul de la capacité des zones A Urbaniser et en l'absence de connaissance sur la répartition des logements, il a été retenu une capacité de 80 logements dans les zones 1AU et 2AU du Jas.

\*\* la superficie des zones A Urbaniser du Jas est d'environ 4,8 ha

#### Rapport de présentation p313

Capacité en ZU	490
Capacité en Z1AU	190
Capacité en Z2AU	180
Total capacité ZAU	370

Enfin, la capacité d'accueil des zones à urbaniser à vocation résidentielle (370 logements au tableau programmatique, 490 aux OAP) apparaît très faible. En effet, la superficie des secteurs à vocation résidentielle ouverts à l'urbanisation est d'environ 25 hectares. En prenant un ratio de 30 logements/hectares (soit un seuil minimum en-deça duquel il est considéré que l'étalement urbain se poursuit), il se dégage un nombre potentiel de logements d'environ 750, soit le double de ce qui est affiché au rapport de présentation.

Ce chiffre correspond à l'objectif de production de logements du PADD. Compte-tenu de la capacité d'accueil de l'enveloppe urbaine existante de 477 logements, il y a bien un sur-dimensionnement des zones AU à vocation résidentielle.

**Les ouvertures à l'urbanisation prévues au PLU pour l'accueil résidentiel s'avèrent ainsi surdimensionnées au regard de l'objectif de croissance maîtrisée fixé au PADD.**

**Cette incohérence entre le scénario de croissance et l'importance des secteurs ouverts à l'urbanisation s'avère d'autant plus saillante qu'elle résulte d'un calcul basé sur des densités n'atteignant pas même l'ambiance villageoise du ScoT (50 logements/hectares).**

## D. Densité

La notion défendue au PADD de « densité végétale » (p36) et l'objectif fixé de « contenir la densité des opérations à produire » (p8) interrogent sur la volonté de la commune de s'inscrire dans une dynamique de densification de son tissu urbain.

Cette interrogation est confirmée sur le plan programmatique : avec des valeurs qui plafonnent à 23 logements à l'hectare pour l'ensemble des secteurs d'OAP, à l'exception des secteurs Moulières et Roundo des Bolles qui correspondent à des comblements de dents creuses (respectivement 40 et 30 logements/ha), le choix des densités reproduit en effet des ambiances campagnardes incompatibles avec la lutte contre l'étalement urbain. Elles ne font que perdurer les zones NB (Canto Perdrix...).

**Le PLU doit repenser les ambiances urbaines des secteurs de développement de sa commune afin d'être compatible avec le ScoT de la CPA et conforme aux lois Grenelle et ALUR. Par voie de conséquence, l'augmentation de densités permettra de réduire les espaces inutilement consommés dans le projet actuel.**

## II.2. Limites d'urbanisation et devenir des zones d'habitat diffus du POS

Au travers de ses orientations générales et de leur traduction réglementaire, le projet de PLU a pour objet de donner de la lisibilité et de la visibilité aux limites d'urbanisation de la commune. En ce qui concerne le territoire de Cabriès, la question de ces limites d'urbanisation se pose notamment au travers du devenir des anciennes zones NB du POS. Le reclassement de ces zones s'avère d'autant plus important qu'elles représentent une part considérable de la superficie de la commune et qu'elle font l'objet d'un mitage par une urbanisation diffuse.

De façon générale, les secteurs classés en zone NB au POS doivent soit être figés en étant reclassés en zone naturelle, agricole ou forestière (en l'occurrence, Nh ou Ah dans le projet de PLU), soit avoir vocation à être densifié en étant classés en zone urbaine ou à urbaniser dans le projet de PLU. En fonction de leur degré d'urbanisation et d'équipement, ces différents secteurs doivent donc être répartis selon ces deux possibilités, en favorisant dans la mesure du possible la contiguïté au tissu urbain existant. Le reclassement en zone U doit par ailleurs respecter les deux principes suivants :

- Il doit faire l'objet d'une densification de manière à limiter l'étalement urbain dans d'autres secteurs moins urbanisés.
- Il doit s'accompagner d'une stratégie d'aménagement global visant à pallier aux dysfonctionnements propres à ces secteurs (équipements, plan de circulation, voiries, mesures de défendabilité contre le risque de feux de forêt...)

Le reclassement des zones NB du territoire de Cabriès appellent les remarques suivantes :

### Le devenir des zones NB

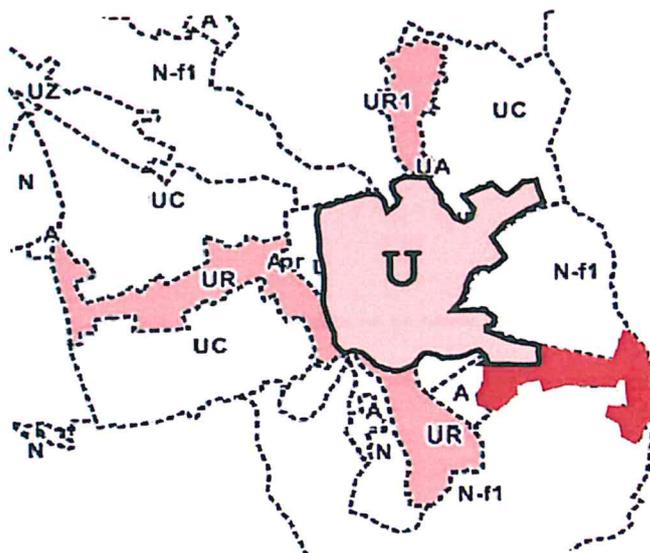
Sur les 530 hectares de zones NB du POS, le PLU en reclasse la moitié en zones urbaines (263 hectares). Les 50 % restants sont reclassés majoritairement en zones naturelles.

- La très grande majorité des zones NB sont reclassées en zones urbaines de campagne (222 hectares). Le PLU n'y prévoit que l'évolution du bâti existant par des extensions, des annexes et des changements de destination. Les constructions nouvelles y sont interdites. **La définition de zones urbaines inconstructibles constitue par essence une dénaturation des zones urbaines telles que fixées par le code de l'urbanisme.** Un sous-zonage N pourrait traiter de l'évolution de ces espaces avec les mêmes critères (extensions, annexes), **sans constituer une fragilité juridique substantielle pour le document.**

- 55 hectares sont classés en zones urbaines de rattrapage. Ces secteurs peuvent accueillir des constructions nouvelles en comblement de dents creuses. Cependant, si ces secteurs s'avèrent raccordés à l'assainissement collectif, ils ne sont néanmoins pas desservis par le réseau public d'eau potable ; la desserte par un réseau public d'eau potable constitue un enjeu sanitaire majeur et est à ce titre un préalable indispensable à l'urbanisation résiduelle de la zone.

### Le traitement des zones NB au service d'une structuration du tissu urbain

Le traitement des zones NB du POS ne semble pas relever d'une volonté de structuration de l'espace. Le rapport de présentation, dans la partie justification du zonage, précise en effet pour les secteurs UR : « d'une typologie comparable à la zone UC, sa meilleure desserte permet d'envisager l'accueil de quelques constructions nouvelles ». Ce choix, entièrement corrélé aux réseaux existants, s'oppose à une logique de hiérarchisation des secteurs à enjeux à proximité des pôles de vie et de programmation opérationnelle de leur développement. Ce choix est générateur d'une urbanisation filante le long des axes routiers sans travail d'aménagement « concentrique » de la ville autour d'elle-même. Il ne permet pas la définition de limites urbaines claires (cf carte ci-contre, d'après un extrait du PLU).

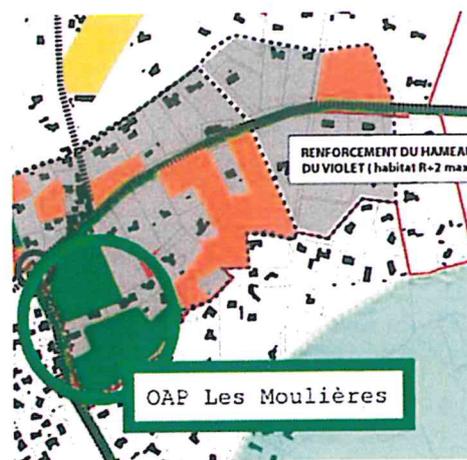


La transformation de l'ancienne zone NB de Violési en UB3 et UB (en rouge sur la carte ci-dessus) relève de la même problématique : elle acte un étalement le long de la RD8 (CES de 15%) et une attaque du massif sous couvert de renouvellement urbain (cf. paragraphe III.1.C sur l'OAP de Violési).

Par ailleurs, le zonage traite de façon homogène des secteurs qui présentent des réalités très différentes en terme d'urbanisation. Ainsi, la zone UC du Gay, dont le caractère urbain est évident de par son artificialisation, le traitement des voiries, l'alignement des clôtures, etc., est traitée à l'identique des zones UC du Boulard et de la Plaine du Grand Vallat au nord-est de Violet. Celles-ci présentent pourtant des chemins étroits de type chemins de campagne et de nombreuses impasses, un paysage très fermé marqué par la présence de végétal fermant les perspectives, ce qui permet difficilement d'attribuer un caractère urbain aux sites. **A ce titre, la réflexion sur le devenir des zones NB n'est pas suffisamment aboutie.**

Enfin, le PLU ne témoigne pas d'une réflexion suffisamment ambitieuse sur la restructuration du tissu lâche qui constitue les zones NB.

A titre d'exemple, le PLU identifie dans le cadre d'une OAP les gisements fonciers stratégiques le long de l'avenue Marcel Pagnol (OAP des Moulières). Sous réserve d'une programmation des réseaux, c'est l'ensemble des zones UB2 et UC adjacentes qui aurait pu être recomposé autour des très nombreuses unités foncières non bâties (en orange) ou faiblement bâties avec un réel potentiel de renforcement du hameau de Violet et d'aménagement autour de la RD60A (cf illustration ci-contre, extrait de l'étude sur *Le devenir des zones NB d'habitat diffus*, DDE13, 2010).



**Du fait de l'insuffisance des réflexions sur la structuration du tissu urbanisé existant et en particulier des zones NB, le PLU ne contribue pas à redéfinir les limites d'urbanisation dans lesquelles le développement communal des 15 prochaines années pourrait être mené.**

### II.3. Constructibilité en zones A et N

De façon générale, la constructibilité en zones A et N est bien encadrée au règlement du PLU :

- les extensions et annexes autorisées restent raisonnables, et devraient permettre de contrôler le mitage des espaces.
- Certains secteurs Npr et Apr sont encore davantage protégés (pas d'annexe ni d'extension autorisées).

Cependant, les points suivants doivent être modifiés ou précisés :

Le règlement n'est pas précis concernant la différence entre une extension et une annexe. Au sens du code de l'urbanisme, une extension est un agrandissement d'une construction existante, une annexe est une nouvelle construction disjointe, plus petite et ayant un lien fonctionnel et partageant la même destination qu'une construction plus importante.

Par conséquent, le règlement devra être modifié en signifiant que les seules annexes possibles sont les piscines, et que les extensions (qui incluent les garages, celliers, etc... accolés) sont autorisées à condition que (en surface de plancher) :

- l'habitation légale initiale mesure au moins 80m<sup>2</sup>
- l'ensemble de surface de plancher nouvelle (extension) ne doit pas conduire à un accroissement de plus de 30 % de la SP
- la surface totale de l'ensemble bâti et de l'extension ne dépasse par 240m<sup>2</sup>

De manière plus générale, les hauteurs des bâtiments techniques agricoles sont également limités à 5m, ce qui peut s'avérer insuffisant : cette surface doit être portée à 10m. Le règlement de la zone N ne permet pas les installations et aménagements nécessaires au pâturage.

Par ailleurs, le règlement de la zone A autorise l'aménagement d'un local permettant la vente directe de produits de l'exploitation. La formulation de cette disposition n'est pas conforme aux mesures de la loi ALUR. De plus, elle n'est pas utile : si un point de vente est nécessaire à l'exploitation agricole pour la vente de la production, les possibilités à l'intérieur d'un bâti existant voire d'une annexe ou d'une extension sont suffisantes. **Elle doit donc être supprimée du règlement.**

### **III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET SECTEURS A ENJEUX**

#### **III.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le PLU définit huit secteurs d'OAP, dont une à vocation économique et sept à vocation résidentielle.

- Cinq OAP se situent en extension de l'enveloppe urbaine existante : Calas/Lamanon, Le Jas, Saint Victor, Vaneu et Petite Campagne.
- Un secteur est présenté comme de renouvellement urbain : Violési
- Deux secteurs constituent du comblement de dents creuses : Le Verger est, Les Moulières

Ces OAP appellent les remarques suivantes :

#### **A. Calas/ Lamanon (OAP 1)**

Le projet répond à deux priorités pour la commune : celle de dégager du foncier facilement mobilisable pour du logement et celle de traiter la RD543 sous forme de boulevard urbain. En revanche, le projet contribue à la logique d'extension le long des voies de circulation sous forme d'urbanisation « en étoile ». Celle-ci s'oppose clairement au principe de « reconcentration » de la ville autour de son noyau et ne permet pas la clarification des limites urbaines nord de Calas.

**La commune doit s'attacher à mettre un frein à l'urbanisation filante le long de ses axes et travailler sur des limites urbaines claires reposant sur des éléments constitutifs du paysage naturel et urbain affirmés.**

Par ailleurs, la desserte en raquette programmée dans le secteur est, sans connexion avec le quartier existant des Pradelles, n'est pas satisfaisante compte tenu des actuels problèmes de congestion de la RD543.

Sur le plan de la densité affichée pour le secteur, celle-ci atteint à peine 23 logements/hectare, ce qui est inférieur à une ambiance de type pavillonnaire du ScoT. Cette densité n'apparaît pas à la hauteur d'une séquence d'entrée de ville.

Enfin, il est à noter que la volonté de la commune de créer une entrée de ville se fait au détriment, sur le secteur ouest, d'un espace agricole cultivé existant en interface avec le massif boisé à l'ouest. Cet espace présente pourtant plusieurs avantages : il constitue une zone tampon naturelle qui participe efficacement d'une part à la protection du hameau de Calas contre le risque incendie de forêt et d'autre part au maintien de l'équilibre écologique du boisement ouest et à la fonctionnalité de ses lisières. L'aménagement de la zone 2AU provoque la création d'une zone de contact habitat-forêt. Or, ce secteur, du fait du risque incendie de forêt et des nuisances liées à la RD 543 est grévé par des espaces inconstructibles (bandes de reculs par rapport au boisement à l'ouest et par rapport à la route à l'est) et s'avère donc peu rentable.

**Il convient donc de revoir l'opportunité d'aménagement de la partie ouest de l'OAP 1 notamment au regard de la prévention du risque feux de forêt.**

## B. Les Moulières (OAP 2)

L'OAP des Moulières constitue un secteur stratégique de développement résidentiel pour la commune de Cabriès. En effet, l'urbanisation des deux dents creuses, sur 2,5 hectares, doit contribuer à la fois à la production quantitative de logements, à affirmer le développement prioritaire de la première couronne nord de Cabriès et à marquer structurellement la limite urbaine face à la « campagne habitée ».

L'aménagement global de ce secteur, au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble, permet de façon opportune le traitement qualitatif du secteur par la mobilisation d'un foncier vierge enclavé et l'implantation d'un front bâti structurant le long de l'avenue Marcel Pagnol.

En revanche, si la recherche d'une diversité de formes urbaines (petit habitat collectif, habitat groupé, maisons individuelles) sur le secteur s'avère intéressante pour répondre notamment aux différents besoins en logements de la population cabriésienne, celle-ci ne doit pas se faire au détriment d'une densité de type villageoise. A tout juste 40 logements/hectares, l'OAP ne répond pas en ce sens aux préconisations du ScoT.

**Dans la mesure où il constitue l'un des derniers gisements non bâtis à proximité du centre villageois de Cabriès, il paraît indispensable de densifier ce secteur des Moulières. Cette intensification pourrait par exemple s'intégrer au projet par la création, dans le secteur sud en 1AU, d'un second front bâti structurant en collectif R+2 en arrière du front bâti prévu sur l'avenue.**

Une réflexion plus approfondie sur le bouclage viaire du secteur sud permettrait par ailleurs de limiter un probable effet d'étranglement sur l'avenue, consécutif à l'augmentation du flux circulaire sur cette desserte étroite.

## C. Carraire de Violési (OAP 3)

Ce secteur fait l'objet d'un projet présenté comme de renouvellement urbain. Il accueille actuellement un refuge pour animaux. Le projet porte sur la création d'une soixantaine de logements.

Comme indiqué en réunion des PPA, la localisation du projet, à près d'un kilomètre des premiers équipements et services du village de Cabriès pose la question de l'opportunité de développer ce site et d'y accueillir près de 150 personnes.

Par ailleurs, à l'instar des remarques portées sur l'OAP1, ce projet ne contribue pas à la clarification des limites urbaines Est de Cabriès. En effet, il est situé en prolongement de la zone d'habitat diffus de la route de Violési, dont la densification est compromise par le coefficient d'emprise au sol (CES) de 15 % (malgré un zonage UB) et l'existence d'un risque d'inondation au Nord de la RD8 et du risque incendie au Sud.

Enfin, le projet met 60 logements en contact direct de la forêt dans un secteur peu propice en termes de risque incendie (fond de vallon et haut de butte, pour un aléa d'intensité moyenne à exceptionnelle).

**Par conséquent, compte tenu de sa localisation, de sa configuration enclavée et de son exposition aux feux de forêt, ce secteur n'est pas propice à la production de logements et doit être retiré du projet de PLU.**

Il est à noter que le secteur n'est pas desservi en assainissement : à ce titre, le classement en ZUB n'est pas justifié.

## D. Roundo des Bolles/ le Verger Est (OAP 4)

Par le traitement d'un secteur actuellement « délaissé » à la frontière de Bouc Bel Air, cette OAP contribue à clarifier les limites d'urbanisation du hameau du Verger. Son urbanisation à terme paraît donc opportune.

Le secteur est exposé à un risque feux de forêts d'intensité moyenne à exceptionnelle. A ce titre, l'urbanisation de ce secteur est justifiée par des mesures permettant d'assurer la défendabilité du secteur : implantation d'hydrants, voies de desserte et aire de retournement, espace tampon au nord au contact du massif boisé.

**Cependant, ce secteur rencontre actuellement des problèmes d'alimentation en eau potable. Le traitement de ces difficultés doit être considéré comme un préalable indispensable à la réalisation de ce projet d'urbanisation. Un zonage 1AU doit être à ce titre privilégié et la réalisation des équipements nécessaires programmés dans le cadre d'un schéma directeur d'eau potable et schéma de défense incendie à annexer au PLU.**

#### **E. Le Jas (OAP 5)**

L'OAP du Jas s'articule autour de deux gisements fonciers non bâtis en extension ouest du secteur du Verger :

- le secteur Nord se développe au nord du boulevard des Cigales, au contact du massif boisé
- le secteur sud concerne une importante « dent creuse » à l'interface entre une zone d'habitat pavillonnaire et les premières activités de la zone NAE périphérique à Plan de Campagne.

**Le projet du secteur Nord**, en contact direct avec le massif, est exposé à un aléa subi «feux de forêt» de niveau fort à exceptionnel. A ce titre, **la décision d'y étendre l'urbanisation devra être justifiée** notamment par le fait qu'elle ne peut pas se réaliser ailleurs qu'en frange du massif. Une telle extension ne saurait être justifiée pour une urbanisation lâche, telle qu'elle semble être prévue dans l'OAP (21 logements/hectare) du fait de l'importance donnée à l'habitat individuel).

Les conditions de défendabilité doivent par ailleurs être garanties par l'OAP : si à ce titre, le projet participe à la clarification de la limite d'urbanisation ouest du hameau du Verger en donnant de la cohérence à un tissu d'habitat dispersé dans le massif au delà du chemin du Verger et par la définition d'un espace tampon face au massif (frange non aedificandi en limite de site), de nombreux points soulèvent encore d'importantes difficultés : la présence des ilots boisés qui favorisent la propagation du feu, la desserte « en doigts de main » avec impasses, le redimensionnement du réseau d'eau. Ces points devront obligatoirement être **approfondis avec le SDIS**.

Enfin, comme soulevé lors de la période d'association, **un travail doit être apporté sur les liaisons avec l'urbanisation avoisinante pour désenclaver cette zone**. En effet, le site n'est accessible que par le secteur de Petite Campagne, la liaison avec le hameau du Verger s'effectuant via le chemin d'Emaüs. Un maillage avec le boulevard Mireille, le bd des Cigales et le bd Argelas doit être proposé afin de fluidifier les parcours en véhicule particulier (VP). Une liaison douce interquartier s'avère insuffisante compte tenu du flux de VP occasionné par l'urbanisation. A défaut, la question de l'accentuation de la congestion de Plan de Campagne est posée.

**La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur en aléa feu de forêt fort à exceptionnel doit être justifiée par l'absence de sites alternatifs sur le territoire. Celle-ci ne pourrait s'envisager qu'à condition d'une réelle restructuration du tissu existant (connexions interquartier), de la mise en œuvre des mesures de défendabilité et d'une urbanisation suffisamment compacte .**

**Le secteur sud de l'OAP** est impacté par plusieurs contraintes : il est en grande partie inondable pour l'aléa de référence ce qui induit un principe d'inconstructibilité sur les emprises concernées. Le site nécessite par ailleurs un recul des constructions par rapport à l'autoroute. **En définitive, le potentiel constructible s'avère très limité et ne justifie pas la mise en place d'une réserve foncière.**

**Cette réserve foncière doit donc être levée.**

#### **F. Saint Victor (OAP 6)**

L'OAP Saint Victor prévoit l'ouverture à l'urbanisation de près de 8 hectares sur le secteur au nord du centre hippique.

Ce site se situe en déconnexion complète du tissu urbain existant, sur un espace naturel vierge de toute anthropisation constituant une interface entre la plaine des Tisserands et le plateau de l'Arbois, sur un corridor à restaurer.

L'urbanisation prévue est traitée sous forme de lotissement sans volonté de création d'un quartier de vie et sans anticipation des besoins générés par la création de 160 logements et l'accueil potentiel de plus de 400 personnes : aucun commerce à proximité, aucune réflexion sur l'accessibilité du site (actuellement un chemin rural), que ce soit pour les véhicules particuliers ou les transports en commun.

Ce site est par ailleurs exposé à un aléa feux de forêt modéré à exceptionnel sur la frange ouest. Situé en discontinuité de l'urbanisation existante, son urbanisation entraînerait la création de nouvelles interfaces bâti/massif. Le projet est à ce titre incompatible avec les principes de prévention du risque feux de forêt.

Le site n'est actuellement raccordé à aucun réseau public d'assainissement ou d'eau potable et ces équipements ne font l'objet d'aucune programmation. Inversement, le règlement de la zone 1AUa permet de nouvelles constructions sur réseau privé ce qui constitue une régression importante de la prise en compte des enjeux sanitaires au regard des règles en vigueur du POS (qui conditionnaient les constructions nouvelles à l'existence d'un réseau public), en complète contradiction avec les préconisations du SDAGE et du ScoT. A fortiori, la rédaction du règlement des zones 1AUa n'est pas conforme à l'article R151-20 du code de l'urbanisme. Il y a donc ici une erreur manifeste de caractérisation de la zone au regard de son niveau d'équipements.

Enfin, il faut noter que le secteur se situe dans le périmètre de protection du Réaltor ce qui implique une vigilance particulière sur la protection de la ressource en eau.

**Pour l'ensemble de ces raisons, le projet ne satisfait pas aux conditions d'urbanisation d'un espace actuellement naturel éloigné de l'enveloppe urbaine de Calas/Cabriès. Aucune ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne doit être envisagée.**

#### **G. Canto Perdrix (OAP 7)**

L'OAP de Canto Perdrix se situe en entrée du lieu-dit du Gay, secteur d'habitat diffus reconverti dans le PLU en zone urbaine de campagne (UC). Le règlement de cette zone UC gèle la constructibilité en n'autorisant que les extensions et annexes des habitations existantes. Il apparaît par conséquent contradictoire de proposer un projet d'aménagement en extension de cet espace dont l'urbanisation est figée.

Par ailleurs, cet espace, à vocation agricole au POS, est constitué de terres agronomiquement riches et cultivées. Son urbanisation contribuerait à la fragmentation de cet espace ouvert de perméabilité formant corridor de déplacement le long du Grand Vallat. Au final, cette OAP cumulée avec les zones confirmées à l'urbanisation et les secteurs N occupés par l'habitat diffus existant risque d'entraver la fonctionnalité de cet espace qualifié dans le PADD de "poumon vert" de l'agglomération.

Enfin, avec une programmation de 20 logements sur plus de 4 hectares de terrains, le projet repose sur une densité qui n'atteint pas 5 logements à l'hectare. Ces éléments programmatiques sont corrélés à un coefficient d'emprise au sol très faible (10%). A ce titre, cette OAP contribue à pérenniser des formes d'urbanisation diffuses consommatrices d'espaces contre lesquelles le PLU doit justement lutter.

**Le projet d'urbanisation du secteur, qui ne correspond à aucune logique de construction des limites urbaines nord de la commune, doit être supprimé.**

#### **H. Petite Campagne et La Colle d'Argème (OAP 8)**

Le secteur de Petite Campagne est concerné par un projet d'extension de la zone d'activité de Plan de Campagne.

Pour ce secteur à enjeu métropolitain, la question se pose de la nécessité d'augmenter l'offre globale de surface de vente qui atteint déjà 235 000 m<sup>2</sup> sur près de 240 ha à Plan de Campagne. Le Scot de la CPA souligne à ce sujet que le Pays d'Aix Sud présente déjà une densité de plus de 4600 m<sup>2</sup> de surface de vente pour 1000 habitants pour une moyenne départementale plafonnant à 1700m<sup>2</sup>. Autrement dit, ce territoire, regroupant les zones d'activités d'Aix, Vitrolles, Les Pennes/ Cabriès, et Rousset, dispose de 50 % de l'offre commerciale du département pour 25 % de la population. **Il y a donc d'ores et déjà saturation de l'offre au regard des capacités de consommation.**

70 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ont été autorisés sur le Pays d'Aix ces dix dernières années selon l'Agam (revue *Regard*, 2013). Il s'agit d'une croissance dynamique de 12 % qui s'est accompagnée de l'apparition durable de friches dans les espaces commerciaux, notamment à Plan de Campagne. Le ScoT, dans sa prescription n°85, impose en conséquence la nécessité de « privilégier la requalification et la densification des zones d'activités existantes en amont d'éventuelle extension ou création. L'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la justification de l'utilisation optimale des espaces urbanisés déjà existants situés sur la commune ou les communes limitrophes (densification, aménagement interne...) ». A ce titre, **le PLU de Cabriès ne fait pas la démonstration de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Petite Campagne pour l'accueil de nouvelles activités économiques, ni sur le volet foncier, ni sur le volet commercial.**

Enfin, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière de développement et d'aménagement économique (art L5217-2 du code Général des Collectivités Territoriales) portant à la fois sur la réalisation d'une opération d'aménagement et le développement des zones d'activités.

De plus, le SCoT du Pays d'Aix inscrit la zone d'activités de Petite Campagne comme un secteur d'extension de niveau métropolitain. Cette dimension métropolitaine est d'ailleurs reprise dans le rapport de présentation du PLU : « Le dynamisme économique de Cabriès ne peut être appréhendé qu'à travers une échelle large, au sein du maillage économique métropolitain. » (p102).

Par conséquent, le projet entrant dans un champ de compétence transféré à la Métropole, et anciennement transféré à la Communauté du Pays d'Aix, la commune ne peut développer seule une Orientation d'Aménagement et de Programmation de cette ampleur pour ce projet.

**Concernant le développement de Plan de Campagne, la priorité doit donc être donnée à la requalification des friches et au comblement des dernières dents creuses dans l'emprise de la zone actuelle, autour de réflexions visant le renouvellement urbain commercial, le traitement des accès et la mutualisation des parcs de stationnement, la requalification des réseaux d'assainissement (en cours) et la sécurité publique, et non à l'extension.**

**Par conséquent, compte tenu de l'absence de démonstration sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur pour l'accueil d'activités, considérant le caractère inopportun du développement de nouvelles surfaces de vente sur ce secteur d'enjeu métropolitain hors requalification de friches, et au regard des dysfonctionnements avérés du secteur (ruissellement, mobilité, sécurité...) que l'extension ne peut qu'exacerber, il est demandé de fermer la constructibilité de Petite Campagne et d'en constituer une réserve foncière (2AU).**

**Son urbanisation, par modification ou révision du PLU, devra être le fruit d'une réflexion et d'un portage métropolitains et conditionnée au traitement préalable des dysfonctionnements actuels rappelés ci-après.**

Dysfonctionnements à traiter sur la zone de Plan de Campagne préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de Petite Campagne :

- des problèmes de circulation en raison de l'inadaptation du réseau viaire aux flux de trafic générés,
- des problèmes d'inondation récurrents dus à sa situation géographique et à l'insuffisance des réseaux qui a conduit le Préfet à prendre un arrêté de mise en demeure au titre de la loi sur l'eau en date du 11 avril 2011,
- des problèmes de sécurité et d'accès aux secours qui ont conduit à l'établissement d'un plan ORSEC approuvé en avril 2013.

**Le secteur de la Colle d'Argème** est une réserve foncière destinée à l'accueil d'activités. La nécessité de cette réserve n'est pas démontrée au PLU. Son traitement doit être apprécié concomitamment à celui des zones 2AU de Lagremeuse et du Grand Arbois (cf paragraphe III.2.B et C), afin de limiter les réserves foncières à vocation économique.

Sur le plan environnemental, on peut s'interroger sur les incidences d'un cumul d'extensions de zones d'activités sur ce secteur.

Enfin, le secteur est exposé au risque inondation.

**Compte tenu de ces différents éléments, la zone 2AU de la Colle d'Argème doit être supprimée.**

### III.2. Les autres secteurs de projets

#### A. Cabriès centre village

Le secteur est concerné par la servitude de mixité sociale n°12 au document graphique. Il représente un gisement foncier faiblement bâti intéressant, de plus d'1,4 hectares, à proximité du centre historique. Le site devrait faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble détaillée dans une OAP afin d'encadrer, par les formes urbaines choisies, à la fois la densification de la zone UB et la typologie de logements. Un emplacement réservé pour du logement social serait davantage adapté pour faciliter le montage d'une opération d'habitat mixte.

A titre illustratif, sur ces 1,4 hectares et en se basant sur une ambiance villageoise du ScoT, ce sont près de 70 logements qui pourraient potentiellement être produits dans le tissu urbain existant.

#### B. La réserve foncière de Lagremeuse

Le PLU identifie une réserve foncière sur le site de Lagremeuse pour répondre aux besoins futurs de la commune en équipements d'intérêt communal (notamment caserne de pompiers). Une telle réserve de 10,5 hectares, non justifiée par des besoins avérés, apparaît manifestement disproportionnée. Elle s'additionne par ailleurs aux 74 hectares de réserve foncière du Grand Arbois et aux 35 hectares de zone 1AUz et 2AUz de Plan de Campagne.

Le site pourrait s'avérer pertinent pour l'accueil d'une caserne de par sa proximité aux axes routiers. Cependant, la doctrine feux de forêt recommande de ne pas implanter des bâtiments stratégiques dans les secteurs exposés au risque. Or le site est concerné par un aléa exceptionnel. Néanmoins, le choix de la localisation pourrait être justifiée, d'une part, par l'impossibilité d'implantation alternative, et par la nécessité opérationnelle de la proximité avec le massif, d'autre part.

**Compte tenu de l'absence de justification, la zone 2AU de Lagremeuse doit être supprimée. La caserne pourrait être envisagée au travers d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) sous réserve d'impossibilité d'implantation alternative compte tenu du risque feu de forêt exceptionnel sur ce secteur.**

#### C. La réserve foncière du Grand Arbois

Le secteur de Grand Arbois, d'une superficie de 75 hectares vierges de toute urbanisation fait l'objet d'un zonage 2AUz. A l'instar du site de Lagremeuse, cette réserve foncière n'est aucunement justifiée au PLU (pas de besoin identifié, pas de projet présenté...). Elle entraîne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie naturelle du plateau de l'Arbois en réservoir de biodiversité, à proximité de la Zone de Protection Spéciale de l'Arbois ; elle crée un pôle supplémentaire d'urbanisation déconnecté des centralités existantes sur un site dont la desserte est d'ores et déjà problématique, exposé par ailleurs à un aléa feux de forêt moyen à exceptionnel (constructibilité sujette à fortes prescriptions) et dans le périmètre de protection du Réaltor (aucun rejet polluant admissible).

L'ouverture d'une nouvelle zone d'activités économiques, sur ce site à la croisée des zones d'activités existantes de Vitrolles, Aix (ZAC de la Gare) et de Plan de Campagne, et dont le ScoT reconnaît la portée métropolitaine, doit nécessairement être menée à une échelle de réflexion intercommunale ; l'élaboration prochaine du PLUi constitue le cadre adéquat pour **analyser l'opportunité de l'urbanisation de ce site au regard des besoins du Pays d'Aix et de la Métropole et compte tenu des multiples enjeux exposés préalablement.**

A fortiori, la temporalité du présent PLU dont l'échéance est fixée à 2030, ne peut en aucun cas justifier une réserve foncière d'une telle envergure (qui représente trois fois la ZAC de la Gare située sur Aix-en-Provence), compte tenu de l'absence de projet sur le secteur.

Sur le plan des compétences, et à l'instar de ce qui a été dit sur le secteur de Plan de Campagne, ce projet doit nécessairement être **porté par la Métropole au regard de ses attributions en matière de développement et d'aménagement économique** (art L5217-2 du code Général des Collectivités Territoriales) portant à la fois sur la réalisation d'une opération d'aménagement et le développement des zones d'activités.

**En l'absence de projet et au vu des multiples enjeux du site, la réflexion sur l'opportunité d'urbaniser le Grand Arbois doit être menée dans le cadre du futur PLUi avec un portage métropolitain. Il est demandé de retirer cette réserve foncière.**

Sur le plan juridique, la réserve foncière est incompatible avec l'enveloppe maximale en extension du tissu économique de 60 hectares défini au ScoT.

#### **D. Les zones U « en pastillage »**

Le PLU établit un pastillage ponctuel de zones U dans des secteurs naturels :

- Le golf fait ainsi l'objet d'un micro-zonage ZUSg permettant les équipements et activités liées au golf, mais aussi les logements de fonction. Il y a ici une erreur de caractérisation de la zone puisque celle-ci n'est pas urbanisée et n'est pas raccordée. Un STECAL pourrait permettre le maintien de cette activité sans remettre en cause la vocation naturelle du site, et permettre un éventuel projet de développement qui reste toutefois à préciser.

- Le poste électrique situé au nord de l'hippodrome est basculé en zone UE pour « mettre à jour le zonage à l'existant »; ce pastillage est inutile dans la mesure où le code de l'urbanisme permet tout à fait ces équipements en zone naturelle (notion de CINASPIC).

- Enfin, l'établissement EPC France, situé en zone ND du POS, fait l'objet d'un zonage UZ. Ce zonage s'avère démesuré au regard de l'occupation effective du site de dépôt. Il s'avère par ailleurs incohérent avec la présence d'EBC qui interdit toute constructibilité sur près de la moitié du secteur. Par ailleurs, compte-tenu du caractère isolé de cette activité en zone ND du POS, l'enjeu consiste dans le PLU à maintenir cette mono-activité et son évolution potentielle dans le cadre du PPRT tout en garantissant la vocation essentiellement naturelle du secteur. Un zonage UZ, étendu sur l'ensemble de la propriété foncière de l'établissement EPC France, et non spécifique à cette activité de stockage, s'avère inadapté. Un STECAL permettrait de régulariser l'activité, tout en permettant son évolution prévue au PPRT.

## IV. HABITAT

### IV.1. Globalement en matière d'offre de logement

#### A. Les objectifs

Forte de son positionnement stratégique en proche périphérie aixoise et à l'interface avec les pôles d'attractivités et d'emplois que représentent Vitrolles, Aix et Marseille, la commune de Cabriès a vu sa population quadrupler en l'espace de quarante ans. Sur la base d'une estimation de sa population à environ 9000 habitants en 2012, la commune envisage d'atteindre 10200 habitants à l'horizon 2030, soit 1200 habitants supplémentaires. Cet objectif repose sur une volonté de croissance « maîtrisée » reposant sur un taux de 0,8 %/an, inférieur au scénario tendanciel (0,9 %/an) et développée au PADD dans son orientation générale 1/B.

Sur l'hypothèse d'un taux d'occupation moyen de 2,57 habitants par logement, le besoin en logements est établi à environ 740 logements supplémentaires d'ici 2030. Le PADD fixe ainsi une fourchette allant de 700 et 750 logements à produire. Cet objectif est incohérent avec l'objectif communal du ScoT approuvé le 17 décembre 2015. En effet, celui-ci évalue à 1010 logements (910 hors réhabilitation) l'offre nécessaire d'ici 2035 sur Cabriès au regard de sa place dans l'armature territoriale du Pays d'Aix et du potentiel foncier mobilisable.

**Dans la mesure où la commune, en tant qu'espace de développement prioritaire du Pays d'Aix, « concentre les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation notamment en lien avec celui des transports collectifs » (ScoT, DOO, page 6), l'objectif de croissance fixé au PLU ne paraît pas compatible avec le ScoT.**

#### B. La mise en œuvre des objectifs

Plus de la moitié des logements à produire permettent uniquement le maintien de la population communale par le phénomène de desserrement. Seulement 45 % des logements permettront l'accueil de population nouvelle.

Le projet de PLU entend répondre à cet objectif par le recours à deux leviers :

- par densification avec un potentiel de production identifié de 477 logements, dont 160 logements environ sont programmés au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble (OAP de Violési, OAP du Roundo des Bolles et secteur nord de l'OAP du Jas).

- et par extension du tissu urbain existant : 490 logements environ sont prévus au travers des opérations d'aménagement des secteurs Lamanon, Moulières, St Victor, Vaneu et secteur sud du Jas.

Comme indiqué au paragraphe II.1.C, la capacité totale de production en logements dépasse les objectifs démographiques fixés au PADD et ne permet pas de justifier l'ensemble des ouvertures à l'urbanisation. La densité affichée est par ailleurs faible pour les zones UB/ UR et les secteurs en extension urbaine ; **le renforcement de la densité permettrait d'assurer une rationalisation effective de l'utilisation de l'espace dans le respect des lois Grenelle et ALUR.** Le mode opératoire choisi, reposant largement sur des opérations d'ensemble, ne peut que faciliter cette intensification tout en garantissant par ailleurs la meilleure adéquation possible de l'offre à la demande (logements de taille modeste/ logements sociaux...).

### IV.2. Plus particulièrement en matière d'offre de logements sociaux

La commune de Cabriès est dotée d'un parc de logements locatifs sociaux (LLS) minoritaire, limité à 5,52 % du nombre de résidences principales en 2015. Cette offre sociale insuffisante contribue à fortement déséquilibrer la commune en contraignant les ménages peu aisés, notamment les jeunes actifs, à quitter le

territoire. Par ailleurs, l'accélération du vieillissement de la population et la demande de maintien à domicile des personnes âgées requièrent le développement de logements adaptés à loyer maîtrisé, ce à quoi répond pleinement le logement social. Le diagnostic démographique souligne en ce sens que le développement du logement social va « dans le sens d'une diversification de l'offre par l'apport de petits logements aujourd'hui nécessaires sur la commune pour répondre à la demande des personnes âgées et des jeunes actifs, mais également afin de fluidifier le parcours résidentiel sur la commune » (page 53).

La commune est soumise, depuis 2000, aux obligations de la loi SRU (renforcée par la loi de 2013 sur la Mobilisation du foncier en faveur du logement, dite loi Duflot). Elle est par conséquent tenue d'atteindre l'objectif de 25 % de LLS en 2025. Au titre des lois SRU et Duflot, et sur la base de l'inventaire au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la commune doit produire 779 LLS d'ici 2025 pour rattraper son retard. Elle devra veiller à réaliser par ailleurs un minimum de 25 % de LLS pour toute nouvelle opération afin de ne pas augmenter le « stock » de résidences principales.

La commune de Cabriès, consciente de la carence en logements sociaux et du déséquilibre social et structurel que celle-ci génère sur son territoire, et forte du constat d'un réel besoin au sein de sa population (près de 230 demandes en 2015), s'est fixé pour objectif, au terme du PLU, de « doubler la part de logement aidés pour passer de a minima 6 % à 13 % du parc »

Pour répondre au problème de déficit de l'offre dans le secteur social, le PLU encadre la mixité sociale par les outils suivants :

- un périmètre de mixité sociale sur les zone UA et UB fixant un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux pour tout programme de logements supérieur ou égal à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou à trois logements,
- des servitudes de mixité sociale allant de 30 % à 100 % de LLS sur des périmètres définis.

L'ensemble des 7 OAP à vocation résidentielle sont couvertes par une telle servitude. Elles permettent d'envisager la production de 270 LLS dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Deux autres secteurs en plein cœur des villages de Calas et de Cabriès font par ailleurs l'objet d'une servitude de mixité sociale entre 40 et 100 %.

**L'engagement de la commune en faveur de la mixité sociale doit être salué**, notamment au travers de la mise en place des différents outils réglementaires dans les OAP. La production potentielle de LLS représente en effet 42 % de la programmation affichée dans les OAP, ce qui garantit une mixité sociale effective dans les nouveaux secteurs en extension urbaine. Cependant, cet engagement s'avère insuffisant au regard des objectifs réglementaires : il ne représente que 35 % de la production nécessaire pour atteindre 25 % de LLS en 2025 et permettrait d'atteindre au mieux 11 % de LLS à cet horizon.

**L'effort de mixité sociale doit donc être intensifié par exemple grâce aux leviers suivants :**

- \* Renforcer la densité au sein des OAP permet, d'une part, d'augmenter l'offre, d'autre part, de faciliter le montage financier des opérations intégrant du LLS en augmentant leur rentabilité relative sur un territoire où le foncier est cher ;
- \* Programmer des opérations d'aménagement sur les deux secteurs visés par une SMS hors OAP afin de garantir l'opérationnalité d'un projet ;
- \* Prévoir des petites opérations avec une mixité sociale de 100 % dans le tissu urbain existant, par le recours à des emplacements réservés ;
- \* Une action volontaire sur le parc existant (réhabilitation, conventionnements avec/ sans travaux, renouvellement par division de logements et action sur les logements vacants) doit nécessairement être menée conjointement à la stratégie d'extension et de densification afin de rattraper le retard pris sans induire une sur-concentration géographique des logements sociaux.

Il faut enfin noter qu'en matière de production de logements locatifs sociaux, le rapport de présentation s'appuie sur les objectifs fixés au Programme Local de l'Habitat du Pays d'Aix, arrêté le 19 février 2015. Celui-ci n'a cependant aucun caractère exécutoire suite au passage en Métropole encadré par la loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République.

## V. LES RISQUES

### V.1. Risque inondation

En préambule, il est important de noter que les études de connaissance des aléas inondation menées par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU, ainsi que l'effort de retranscription réglementaire de cette connaissance dans les pièces opposables du PLU, témoignent d'une volonté d'amélioration de la prise en compte du risque inondation. Ce travail aboutit à des documents de qualité :

Les études hydrauliques réalisées par le bureau d'étude INGEROP en 2016 (annexées au PLU arrêté), ont été menées à l'échelle du territoire de la commune afin de caractériser les aléas inondation:

- par les débordements de cours d'eau (Grand Vallat, Petit Vallat, Vallat de Rans, Vallat de Calas/Fontaube, etc.) ;
- par ruissellement urbain et périurbain.

Les cartes d'aléa issues des études hydrauliques précitées ont été correctement intégrées dans les planches graphiques du PLU, leur donnant ainsi un caractère opposable.

Des règles relatives à la création, reconstruction, extension et changement de destination des constructions dans les zones soumises au risque inondation sont détaillées dans des tableaux présents dans le règlement.

L'analyse du PLU arrêté appelle toutefois les remarques suivantes qui doivent conduire à certaines évolutions :

#### Choix des zones à urbaniser

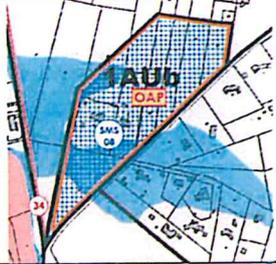
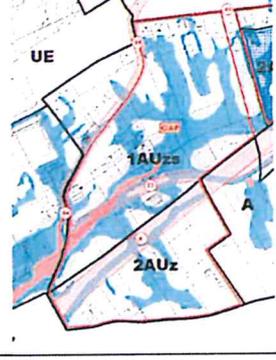
Pour rappel, le PGRI (plan de gestion des risques d'inondation, <http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/pgri.php>), arrêté le 7 décembre 2015 impose un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme et réaffirme que les zones peu ou pas urbanisées et inondables pour l'évènement de référence n'ont pas vocation à être urbanisées, et ce quelque soit la nature de l'aléa (i.e. y compris dans les secteurs d'aléa modéré). Ce principe est également inscrit dans la disposition D5 du SAGE de l'Arc qui impose également un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune doit donc veiller à rendre inconstructibles les secteurs non aménagés et inondables, afin de préserver les capacités d'expansion des cours d'eau et de ne pas augmenter la vulnérabilité des territoires face au risque inondation.

L'analyse du zonage du PLU permet pourtant d'identifier des secteurs « à urbaniser » dont des parties non négligeables sont inondables pour l'évènement de référence. Ces choix d'ouverture à l'urbanisation apparaissent donc incompatibles avec le principe de prévention cité ci-dessus.

Il s'agit notamment des secteurs suivants :

<p>OAP 5 (zone 1AU et 2AU Le Jas) : Cette OAP est concernée par un aléa modéré au sud de la zone.</p>	
---	--

<p>OAP 7 (Zone 1AUb Canto Perdrix) :  Cette OAP est concernée totalement par un aléa résiduel et pour partie modéré</p>	
<p>OAP 8 (Zone 1AUzs et 2AUz - zone d'activité Petite Campagne / La Colle d'Agrème) :  Cette OAP est concernée par un aléa fort et modéré.</p>	

**Afin d'être compatible avec les principes de prévention du risque inondation, les secteurs ci-dessus ne doivent pas être ouvert à l'urbanisation dans les conditions présentées dans les OAP.**

Règlement « inondation » (pages 9 à 23 du règlement PLU)

L'objectif du règlement est de retranscrire les principes réglementaires de préventions rappelés notamment dans le PGRI, le SAGE de l'Arc et dans le PAC PLU que l'Etat a fourni à la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU.

On note que la commune a fait le choix de présenter les principes sous forme de tableaux, permettant ainsi une lecture assez facile.

Afin d'assurer l'applicabilité des règles, il convient de préciser clairement à quels zonages graphiques du PLU correspondent les « zone urbaines », « zones à urbaniser » et « zones naturelles/agricoles » qui constituent les entrées des trois tableaux présentés dans le règlement.

**Sur la forme**

Les cases « sont interdits » des tableaux devraient être placés en première ligne afin d'avoir une lecture plus facile de ceux-ci.

**Sur le fond**

**Dans le but de respecter les principes généraux de prévention, il est indispensable que le règlement du PLU évolue afin que soient interdites les constructions nouvelles à usage de logement ou d'activité :**

- dans les zones d'aléa fort, quelque soit le type de secteur (« urbaines », « à urbaniser » et « naturelles ou agricoles ») ;
- dans les zones d'aléa modéré au niveau des zones dites « naturelles ou agricoles » : dans ces secteurs, peut toutefois être autorisée la création de constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à 20cm au dessus de la ligne d'eau de référence.

D'autres points nécessitent également d'être soulevés :

- ✓ La partie « sont interdits » manque au tableau « zones naturelles/agricoles ». Il est nécessaire de la rajouter, notamment pour que soient clairement ciblées les interdictions relatives aux

établissements dit sensibles, campings, aires des gens du voyage, à la création de sous-sol, de remblaiement, ...

- ✓ L'implantation des équipements utiles à la gestion de crise doit être recherchée à l'extérieur de la zone d'aléa résiduel. Il est donc utile de rajouter cette interdiction qui n'apparaît pas dans les tableaux, ou a minima de spécifier que l'implantation de ces équipements en aléa résiduel n'est envisageable qu'en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable.
- ✓ La création de sous-sol doit également être interdite en zone d'aléa résiduel.

## V.2. Remarques générales concernant la prise en compte des risques sismique et mouvements de terrain.

### A. Aspects réglementaires de la prise en compte du risque sismique

#### Rapport

La commune de Cabriès est effectivement localisée, selon le nouveau zonage sismique de la France, dans une **zone de sismicité 3** c'est-à-dire de sismicité modérée. Il est bien indiqué que les nouvelles règles de construction parasismique (EC8) doivent être appliquées.

En revanche, il n'est pas fait référence au courrier préfectoral en date du 7 juillet 2015 relatif à la transmission d'informations aux maires sur le risque sismique. Ce courrier indique également l'adresse du site internet à laquelle on peut consulter et télécharger le document complet qui permet d'obtenir des informations détaillées sur ce type de risque (phénomène géologique, nouvelle réglementation, construction parasismique, prévention, etc.).

**Ce courrier et ce document complet devraient également figurer en annexes sismiques.**

### B. Mouvements de terrains

#### Rapport de présentation

Le PPR, *retrait-gonflement* des argiles approuvé le 26 juillet 2007 est bien mentionné dans le document. Cependant, il conviendrait de rajouter les éléments communiqués dans la note contributive au PAC en date du 2 février 2015 concernant les autres mouvements de terrain :

L'inventaire départemental des mouvements de terrains réalisé en 2005 (actualisé en 2013) par le Bureau de recherches Géologiques et Minières (BRGM) mentionne l'occurrence de mouvements de terrain du type *chutes de blocs*, (voir carte n°1 en Annexe 1 de la note ci-dessus mentionnée), au niveau de la RD60d à la « sortie nord » du quartier du Verger.

On notera également, pour mémoire, la présence de *cavités naturelles (indices karstiques)* dans les secteurs de Pichauri, La Bélandière, Le Couladou, dans le secteur de la Plaine des Tisserands, et en bordure de la RD 60d au nord du quartier du Verger (voir la carte n°1 en Annexe 1 de la note ci-dessus mentionnée)

L'étude de cartographie régionale, réalisée en 2007 par ce même organisme, indique également que les formations géologiques affleurant sur l'ensemble de la commune au droit des reliefs sont susceptibles d'être affectées par des mouvements de terrain du type *chutes de blocs* et *glissement* (voir carte n°2 en Annexe 1 de la note ci-dessus mentionnée) ; il s'agit plus particulièrement des secteurs :

- ✓ de Pichauri ;
- ✓ Le Manegron-Le Gay, au nord-est de la commune ;
- ✓ de Florens, Fontaube, La Reynardière ;
- ✓ les Milanès, à l'ouest et l'est du « centre » de Cabriès ;
- ✓ entre le quartier du Verger et le secteur du Puits Neuf ;
- ✓ du centre ville où des indices de susceptibilités au phénomène de *glissement* ont été relevés ;
- ✓ des Patelles ;
- ✓ ainsi que d'autres secteurs plus ponctuels au nord-ouest et à l'ouest de la commune.

### PADD

Il n'est pas fait mention des risques naturels dans le document et notamment les risques géologiques. Il est nécessaire de le rajouter.

### OAP

Les OAP ne sont pas situées dans des zones susceptibles d'être affectées par les *glissements de terrain* ou des *chutes de blocs*.

### Règlement

Il est bien mentionné que le PPR *retrait-gonflement* des argiles vaut servitude d'utilité publique et qu'il est annexé au document PLU.

Dans un paragraphe, dans les zones susceptibles d'être exposées aux mouvements de *glissement* et/ou de *chutes de blocs* repérées sur la carte du BRGM transmise dans notre note du 2 février 2015, il paraît nécessaire, en cas de présence d'enjeux (notamment en zones AU, U mais également en zones N et A) que la commune réalise une étude géotechnique afin de définir précisément la nature (*chutes de blocs, glissement* voire *effondrement*) et l'intensité (faible, moyen et fort) de l'aléa. Cette reconnaissance permettrait d'affiner les zones pouvant être ouvertes à l'urbanisation et si oui, sous quelles conditions, et celles que ne doivent pas être ouvertes à l'urbanisation compte tenu de l'intensité de l'aléa.

Comme principe général, dans les secteurs d'aléa fort les constructions nouvelles doivent être interdites au titre du principe de précaution (à l'exception de projets communaux à très forts enjeux sous réserve qu'ils soient compatibles avec la nature et l'intensité de l'aléa après études et travaux).

La constructibilité des zones exposées à un aléa faible à modéré sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité de l'aléa mouvements de terrain identifié sur les zones concernées.

### Annexes

Le PPR *retrait-gonflement* des argiles est bien annexé au PLU.

Un dossier complet concernant le risque sismique en général TIM (phénomène géologique, réglementation, construction, prévention, protection, etc.) devrait figurer dans une annexe informative (voir remarque concernant le règlement) pour une meilleure information de la population.

## **V.3. Risque Feux de forêt**

La commune de Cabriès est fortement exposée au risque incendie de forêt, notamment du fait de la présence du massif boisé du plateau de l'Arbois. A ce titre, le territoire communal est classé comme zone sensible. Aussi, l'élaboration du PLU doit prendre en compte les impératifs de protection des personnes et des biens contre le feu de forêt et également de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.

L'intégration du risque incendie de forêt doit être réalisée dans les différentes pièces du PLU : le rapport de présentation, le document graphique, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU comporte bien un chapitre rappelant le risque incendie de forêt. Cependant, il indique seulement qu'« une urbanisation, qui intègre la problématique de ce risque, peut en limiter les effets [...] », **alors qu'en application du PAC du 23 mai 2014, le PLU doit délimiter, à partir d'un niveau d'aléa moyen, les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles particulières d'urbanisme.**

### Règlement

En application des dispositions du code de l'urbanisme dans son article R123-11, le PAC précise que les secteurs sur lesquels l'exposition au risque incendie implique des règles particulières d'urbanisme doivent être délimités au document graphique. Or, le projet de document graphique du PLU ne délimite pas

les secteurs pour lesquels l'exposition au risque incendie implique des règles particulières d'urbanisme. Les seuls secteurs pour lesquels le risque a été clairement affiché par un indiçage sont les secteurs naturels et agricoles, par définition inconstructibles, ainsi que certains secteurs d'habitat diffus.

La justification, au rapport de présentation, de la prise en compte du risque feux de forêt dans le règlement n'est d'ailleurs pas satisfaisante pour les raisons suivantes :

- les zones exposées à un aléa modéré ne sont pas réglementées alors que la note méthodologique du 5 avril 2016 transmise à la commune stipule clairement le caractère inconstructible ou constructible sous prescriptions d'un secteur exposé dès l'aléa moyen ;
- les secteurs urbanisés sont présentés comme « non concernés » par le risque feu de forêt, en dépit de toute logique de prévention et en contradiction avec la note méthodologique ;
- les secteurs non urbanisés ne sont pas rendus inconstructibles dès l'aléa moyen (constructibilité sous conditions pour l'aléa fort).

**Les secteurs exposés au risque incendie F1 et F2 doivent être délimités de la façon indiquée dans la note méthodologique jointe en annexe et respecter, dans le règlement écrit, les principes de prévention dès le niveau d'aléa modéré, y compris en zone urbanisée.**

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque, par type de zone indicée (F1 et F2), en fonction du niveau d'aléa subi feux de forêt et des enjeux. L'indice F1 définit les zones inconstructibles et l'indice F2 les zones constructibles avec prescriptions.

Enjeux  Niveau d'exposition du secteur environnant	zone non urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subi Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)	F1*	F1*
Aléa subi Moyen à Fort	F1*	F2
Aléa subi Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

\* La zone F1 comprend, de manière exceptionnelle, le cas des zones spécifiques F1p (F1 projet) définies dans le titre 3. « Principes généraux pour l'élaboration d'un PLU en zone soumise à un aléa subi feu de forêt »

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP suivantes, portant sur des secteurs vierges de toute urbanisation, sont exposées à un aléa feux de forêt :

- OAP 1 Calas (aléa moyen à fort)
- OAP 3 Violési (aléa moyen à exceptionnel)
- OAP 5 Le Jas (aléa moyen à exceptionnel)
- OAP 6 St Victor (aléa moyen à exceptionnel)

L'OAP 5 fait l'objet d'un traitement au titre du feu de forêt (cf. paragraphe III.1.E), pouvant justifier d'un indiçage F1p (secteur de projet dont les modalités d'urbanisation et d'organisation spatiale doivent garantir la prise en compte du feu de forêt).

L'OAP 3, bien que faisant apparaître une réflexion visant à prendre en compte le feu de forêt, ne peut justifier une urbanisation « en entaille » dans le massif, multipliant l'interface bâti/ forêt, dans un espace dont la configuration en fond de vallon est impropre à une protection efficace par les moyens de secours. **Ce secteur doit être rendu inconstructible (F1).**

Les deux autres secteurs (OAP 1 et OAP 6) doivent être rendus inconstructibles (F1) à défaut de prise en compte du feu de forêt.

Les OAP suivantes, situées dans des secteurs de dents creuses du tissu urbain, sont exposées à un aléa feux de forêt :

- OAP 2 Pagnol (aléa moyen)
- OAP4 Roundo des Bolles (aléa moyen)

Elles doivent à ce titre faire l'objet de prescriptions au titre du feu de forêt (indilage F2).

#### Autres secteurs à enjeux (non exhaustif)

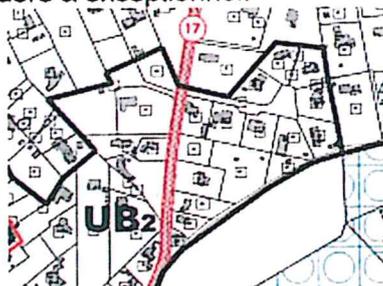
Les secteurs non urbanisés comportant de l'habitat vulnérable (comme les secteurs d'habitat diffus à faible densité des anciennes zones NB) et situés en niveau d'aléa moyen, fort, très fort ou exceptionnel (zones indicées F1) doivent être inconstructibles. Une autre solution consiste à assumer le choix d'une urbanisation du secteur par des mesures de protection visant à faciliter l'action des moyens de secours : le traitement de la largeur des voiries, le maillage viaire et les aires de retournement, les espaces tampon... Une OAP est alors nécessaire pour traiter le devenir du secteur sur le plan opérationnel et un zonage AU est alors adapté.

Parmi ces secteurs, les zones suivantes (entre autres) devront être traitées avec vigilance dans la mesure où elles permettent de nouvelles constructions :

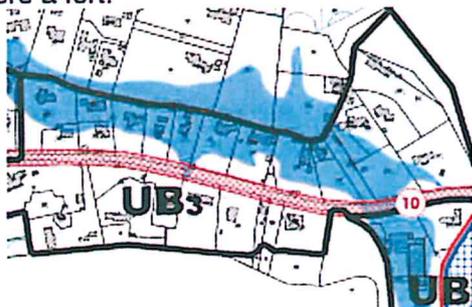
Zone UB3 au sud de Calas, en aléa très fort à exceptionnel.



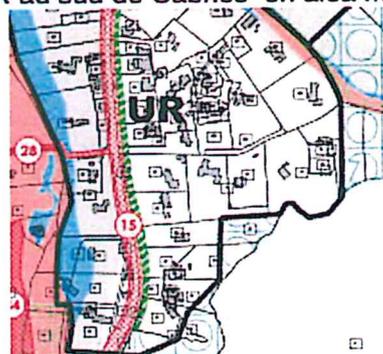
Zone UB2 à l'est de l'OAP Marcel Pagnol, en aléa modéré à exceptionnel.



Zone UB3 en entrée de ville de Cabriès, en aléa modéré à fort.



Zone UR au sud de Cabriès en aléa modéré.



## VI. ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE

### VI.1. Pertinence des choix d'aménagement

Le PADD du PLU formule les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologique et les loisirs dans son axe 2 "Manager et protéger une campagne emblématique du Pays d'Aix", et les décline de la façon suivante : 2/A relative à la mise en valeur de la biodiversité, 2/B qui concerne la diamétrale verte du Grand Vallat-Bellandière et 2/C qui porte sur le renforcement de la protection des éléments de paysage.

Les projets d'aménagement sont traités au travers de 8 OAP. **Tous les projets impactent des espaces agricoles ou naturels exceptées** les OAP 2 Les Moulières/La Noria de Pagnol et l'OAP 4 Roundo des Bolles (Verger Est) qui s'inscrivent au sein d'une enveloppe urbaine existante ou dans une dent creuse. La première fait preuve d'une recherche d'aménagement vertueux au niveau écologique et paysager. Les autres OAP Habitat soit se greffent en continuité d'une zone d'habitat existant diffus et empiètent sur des terres agricoles, soit s'implantent en milieu destiné à rester naturel .

Concernant les choix en matière d'Espaces Boisés Classés, il existe une incohérence sur la surface des EBC dans le dossier (p. 304 et p. 350). La suppression de 42 % des EBC est justifiée par la suppression des forêts soumises au régime forestier. Ainsi, les massifs forestiers conservent quelques lambeaux d'EBC dont la cohérence n'est pas étudiée. A terme, la différence de statut de protection est de nature à dégrader l'homogénéité des unités forestières. Il convient de préciser que le classement en EBC est un outil qui permet la protection des paysages remarquables qu'ils soient situés ou pas en milieu urbain. Les EBC ne constituent pas une gêne à l'exploitation normale de la forêt ni une contrainte en matière de protection contre les risques d'incendie, par contre, aucun statut de protection n'apporte les garanties d'un espace boisé classé. Par ailleurs de nombreuses zones U jouxtent des massifs classés N. En interface habitat-forêt, l'EBC a le mérite de stopper l'urbanisation grâce à une action élargie par rapport à la zone N quelque soit le statut de la forêt.

**L'EBC sur les rives est du bassin du Réaltor a, pour ce motif, été supprimé. La richesse paysagère et écologique de la zone humide impose une protection des habitats adaptée. Il convient donc de maintenir l'EBC sur ce secteur.**

Certaines ripisylves de vallats bénéficient d'une protection a minima au titre d'élément paysager. Compte-tenu des services éco-systémiques et du rôle écologique essentiel des boisements rivulaires qui participent au rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et au déplacement vital de nombreuses espèces, il est fondamental de protéger voire d'enrichir l'étoffe des ripisylves. Le PADD a pour objectif de pérenniser les grands corridors terrestres et aquatiques tel que le Grand Vallat.

**Les enjeux qui y sont liés (plaine agricole cultivée, risque inondation, zones d'habitat) justifieraient que sa ripisylve bénéficie d'un espace boisé classé d'une emprise suffisante pour garantir idéalement sa conservation et sa fonctionnalité.**

### VI.2. Évaluation environnementale

L'état initial du milieu naturel se limitent aux secteurs compris dans les périmètres réglementaires (ZNIEFF ou ZPS de l'Arbois), omettant la biodiversité existante sur l'ensemble du territoire. Le volet chiroptérologique est absent alors que qu'il présente un enjeu régional déterminant. **De plus, aucun secteur d'aménagement (OAP et secteurs ouverts à l'urbanisation) n'a fait l'objet d'investigation écologique de terrain. Pourtant, le cumul de l'évolution du zonage du PLU et de divers types d'opérations dans certains secteurs encore naturels (proximité du bassin du Réaltor, plaine du Grand-Vallat, plateau de l'Arbois) aurait justifié des inventaires ciblés de terrain pour mener à bien l'analyse des incidences et éclairer la décision en termes de choix d'aménagement.**

Les incidences sur les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du

PLU (p. 361 et suivantes) ne portent que sur 3 items "Réservoirs de biodiversités et continuités écologiques", "Paysages agricoles" et "Risques". Il omet des volets indispensables que sont les ressources et les pollutions et nuisances.

L'évaluation du secteur 8 "Grand Arbois" présente des incohérences (p.378). Le secteur s'implante en ZNIEFF, en réservoir de biodiversité entouré du PIG de l'Arbois et du futur site classé de l'Arbois et à proximité de la ZPS de l'Arbois. Les incidences sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques sont jugées faibles à modérées ; Néanmoins, le bilan des incidences devient modéré à fort sans que le niveau des autres items ne permettent de l'aggraver.

Le secteur de Plan de Campagne est concerné par plusieurs projets : OAP 5 "Le jas ou Le Verger" zoné 1AU et 2AU et l'OAP 8 "Zone d'activité de Petite Campagne (1AUzs)/La Colle d'Argème (2AUzs)" ainsi que le passage de la zone NA au sud de l'A51 en zone A. En effet, l'étude d'impact de la ZAC de Petite Campagne avait relevé un intérêt écologique notable par la présence d'une flore messicole en déclin et des enjeux de continuité écologique liés au gîte et au déplacement de la chiroptérofaune sur le terrain et vers le sud par le passage de la RD 6 sous l'autoroute. Ainsi, le projet de Petite Campagne est conditionné par le respect de mesures en faveur du maintien de la fonctionnalité écologique du site en lien avec la ZSC de l'Etoile. Des surfaces agricoles de l'autre côté de l'autoroute doivent être neutralisées au PLU, la haie de chêne au centre de la zone dédiée d'activité de Petite Campagne et le cabanon au nord devront être conservés.

Les sensibilités de ce secteur semblent méconnues et les enjeux ne sont pas précisés dans la démarche d'évaluation bien que le projet de PLU respecte l'engagement portant sur le maintien d'un espace agricole au sud de l'autoroute. En revanche, l'OAP mériterait de traduire tous les engagements pris dans le projet de la ZAC de Petite Campagne.

On notera que le PLU rajoute un secteur supplémentaire à l'extension de la zone d'activité de Plan de Campagne : le secteur de la Colle d'Argème au sud de l'autoroute intégré à l'OAP 8. On peut s'interroger sur les incidences d'un cumul d'extensions de zones d'activités sur ce secteur.

### VI.3. Continuités écologiques

Le PLU doit faire apparaître des orientations et des règles d'urbanisme permettant la conservation, la remise en bon état, voire la création de continuités écologiques. Une très grande partie de la commune est en réservoir de biodiversité avec un objectif de remise en état optimale, ces réservoirs étant soumis à de nombreuses pressions. Le Réaltor, le Grand Torrent et des zones humides ont été identifiés dans la trame bleue.

L'état des continuités écologiques identifié dans les documents supra n'est pas analysé à l'échelle communale. Le PADD se donne pour objectif de protéger des alignements végétaux remarquables du point de vue paysager et des ripisylves. Il est dommage que le PLU mette insuffisamment en avant leur rôle écologique en participant au maintien ou à la restauration de couloirs de déplacement des espèces. Cet objectif se traduit pourtant bien dans les dispositions particulières (article 13) qui renvoie aux dispositions générales relatives aux éléments paysagers en application de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme (art. DG5). On peut saluer la mesure qui consiste à conserver une marge de recul des aménagements le long des éléments paysagers et de certaines lisières de boisements au moyen de l'article L.151-23 ou dans certaines OAP. Cette mesure a l'avantage d'œuvrer pour la conservation de l'état et les fonctionnalités écologiques des massifs forestiers et de leurs lisières ainsi que dans la prévention et la lutte contre les incendies de forêts. Elle mérite d'être encouragée et expliquée afin d'ouvrir la réflexion vers la gestion différenciée de ces espaces.

L'article DG6 (Trame verte et bleue) du règlement n'est pas pertinent dans le sens où il n'apporte aucune prescription et où les dispositions en terme de continuités écologiques sont traités dans l'article précédent (DG5).

## VI.4. Natura 2000

Enfin, on peut considérer que le dossier de PLU ne comporte pas d'évaluation des incidences Natura 2000. Le chapitre 2 "Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000" cartographie, de façon hors sujet, la prise en compte de la biodiversité par le zonage. L'évaluation des incidences se limite au secteur d'étude restreint du périmètre de la ZPS situé sur le territoire communal et au regard seulement du zonage appliqué à ses abords immédiats. Il nie la zone d'influence, bien plus étendue, des espèces Natura 2000 et des effets des projets d'aménagement de diverses natures (évolution du zonage mais également suppression d'EBC, OAP, règlement) sur la conservation et le dérangement des espèces patrimoniales. L'évaluation environnementale doit dérouler jusqu'à son terme la démarche soit définir les enjeux, analyser les incidences, proposer des mesures d'atténuation pour retenir les choix d'aménagement les moins impactants.

## VII. VOLET SANITAIRE

### VII.1. Alimentation en eau potable

**Concernant la retenue du Réaltor** : le bassin constitue certes une zone humide, mais sa fonction de réservoir d'eau potable pour le territoire marseillais est passé sous silence. En conséquence, le bassin versant drainé par le Baume Baragne n'est pas identifié avec un enjeu fort sur la qualité des eaux compte tenu de la sensibilité de l'exutoire. Compte tenu de ce manquement dans le diagnostic, l'aménagement de ce bassin versant est traité sans précaution particulière concernant les possibilités d'ouverture à l'urbanisation et les activités pouvant se développer.

La retenue du Réaltor fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique fixant des périmètres de protection (procédure en cours). Les documents graphiques du PLU doivent faire apparaître ces périmètres du Canal de Marseille et du Réaltor. Dans les zones concernées, le règlement doit être cohérent avec les prescriptions établies en vue de la protection des eaux : (conditions d'implantation des nouvelles constructions, des modalités d'assainissement et du transport d'eaux usées, de réalisation de certains ouvrages ou travaux... Il est donc indispensable pour la bonne application de ces mesures, de constituer une annexe au PLU comportant tous les documents existants en matière de protection des ressources en eau destinées à la production d'eau potable et de présenter cette démarche dans le rapport de présentation pour expliquer les décisions traduites dans le règlement.

**Le PLU de Cabriès, en l'état, met en péril les périmètres de protection de la ressource en eau qui alimente plus d'un million d'habitants. Le PAC de l'ARS et son avis au titre du document arrêté doit obligatoirement être pris en compte à ce titre.**

#### **Concernant les projets de développement :**

Les projets de développement d'un PLU doivent obligatoirement être en adéquation avec la capacité du réseau public d'eau potable. Or, à défaut de prévoir l'extension du réseau public dans les secteurs destinés à accueillir une population supplémentaire, le règlement du PLU autorise des constructions sur captage et réseaux privés. En particulier dans les secteurs 1AUa (OAP St Victor) et 1AUb (Canto Perdrix) pour un total de 180 logements projetés. Au-delà de l'enjeu sanitaire, cette rédaction de l'article 4 du règlement n'est pas conforme à l'article R123-6 du code de l'urbanisme puisque les réseaux existants en périphérie immédiate (lorsqu'ils existent) n'ont pas une capacité suffisante.

Enfin, les problèmes d'alimentation en eau en période estivale du secteur Verger Est auraient dû être traités dans le cadre de l'élaboration ou de l'actualisation du schéma directeur d'eau potable, et en tout état de cause avant la densification du secteur par une opération d'aménagement au Roundo des Bolles qui prévoit 60 logements supplémentaires.

**A défaut de raccordement à un réseau public d'eau potable, existant ou programmé, les secteurs de projets non desservis doivent être fermés à l'urbanisation.**

#### **Concernant le tissu urbain existant :**

A l'instar des zones 1AU, le règlement de la zone UR autorise des constructions nouvelles en l'absence de réseau public d'eau potable.

**Le raccordement au réseau public d'eau potable doit être rendu obligatoire en zone UR en dehors éventuellement du cas des extensions de bâtiments d'habitation existants.**

En raison de la nature des zones, le règlement de la zone UZ (activités économiques) et US (accueil d'établissements recevant du public/ hôtels, établissements sportifs) doit prescrire un raccordement obligatoire à un réseau public d'eau potable et d'assainissement.

Pour mémoire, la prescription n°27 du SCoT de la CPA, qui s'applique dans un rapport de compatibilité au PLU, préconise que « *Les projets de développement urbain doivent être raccordés à un réseau d'alimentation en eau potable de capacité adaptée, en veillant strictement au respect de la salubrité publique, et essentiellement sous forme de réseau public.* ».

Par ailleurs, les extensions des constructions existantes sur captages privés ne doivent être tolérées que pour un nombre de construction limitées et pour lesquelles la surface d'extension autorisée ne pourra pas permettre la réalisation d'un logement supplémentaire. Dans ce cadre, une évaluation du nombre des constructions concernées dans les zones UC et N doit être réalisée. A noter que les extensions autorisées s'élèvent à 55 m<sup>2</sup> en zone UC et 50 m<sup>2</sup> en zone N, ce qui peut donner lieu à des nouveaux logements.

Il est rappelé enfin que la commune a l'obligation de se doter d'un schéma d'eau potable conformément à l'article L2224-7-1 du code général des collectivités territoriales (rappelé par le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée dans sa disposition 7-04). De plus, l'annexion du schéma au PLU est obligatoire dès lors qu'il existe (article R123-14 du code de l'urbanisme).

## **VII.2. Assainissement**

### **Concernant les projets de développement :**

Le règlement du PLU autorise les nouvelles constructions et les extensions en zones UC, UR, US, UZ et 1AU (OAP St Victor). Aucun élément des annexes sanitaires ne permet d'attester que ces secteurs sont bien aptes à de l'assainissement non collectif sans nuisances.

Enfin, il est rappelé les points suivants :

- La commune est dotée d'un schéma d'assainissement réalisé en 2000. Ce document aurait utilement pu être mis à jour à l'occasion de l'élaboration de ce PLU, comme conseillé par le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée dans sa disposition 5A-06.
- Le PLU arrêté ne comporte pas de zonage d'assainissement, pourtant imposé par l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et devant figurer en annexe du PLU conformément à l'article R123-14 du code de l'urbanisme.
- Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée, dans sa disposition 5A-05, encourage la réalisation d'une carte d'aptitude des sols comme base d'analyse des conditions du recours à l'assainissement non collectif.

**En l'absence de ces documents, le PLU présente une fragilité juridique concernant les secteurs où l'assainissement non collectif est autorisé.**

\*\*\*\*\*

**En conclusion sur le volet sanitaire : le PLU n'apporte pas de réponse satisfaisante au nécessaire équipement des secteurs urbanisés non desservis par l'eau publique ou le réseau d'assainissement. Il n'apporte pas de garanties quant à la programmation en équipements sanitaires sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Pour ces différentes raisons, le volet sanitaire n'est pas correctement pris en compte dans le projet de PLU, ce qui conduit à une aggravation de la situation déjà préoccupante sur la commune (1/3 de la population non desservie par le réseau d'eau potable).**

Sur l'ensemble du volet sanitaire, et pour plus de précisions sur les secteurs concernés notamment, je vous invite à prendre en compte l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

## VIII. Volet patrimonial

Je vous invite à prendre en compte les remarques de la Direction Régionale des Affaires Culturelles sur le volet patrimonial exprimées dans le courrier joint au présent avis.

\* \* \* \* \*

En conclusion, j'émet **un avis défavorable à votre projet.**

Son amélioration nécessaire s'appuiera sur l'ensemble des analyses et avis exprimés ci-avant, en outre, une attention particulière sera portée à la réalisation des objectifs suivants :

- **Valoriser le potentiel foncier existant dans le tissu urbain** pour la construction de logements, par la mobilisation d'outils opérationnels et programmatiques et par une réflexion ambitieuse sur la restructuration des zones d'habitat diffus les plus stratégiques de la commune. Ce travail devra permettre de mettre un frein à l'étalement urbain sur le territoire de la commune et clarifier ses limites urbaines ;

- **Limiter les extensions urbaines** et rationaliser la consommation d'espace en résultant par la prescription de densités supérieures à celles figurant dans les OAP et compatibles avec les valeurs d'ambiance du SCoT ;

- **Intégrer la dimension nécessairement métropolitaine** des secteurs d'activités économiques existants (Plan de Campagne) ou envisagés sur le territoire (Grand Arbois) et conditionner en conséquence leur réflexion à un portage par la Métropole au travers du Scot et du PLUi à venir, dans le respect des compétences qui sont les siennes ;

- **Prendre en compte l'ensemble des observations relatives aux risques naturels**, notamment pour les feux de forêt pour lesquels une analyse croisée des enjeux d'urbanisation et de la connaissance des aléas doit être menée ;

- **Mettre en œuvre**, au travers d'un schéma directeur d'eau potable et d'un zonage d'assainissement annexés au PLU et en cohérence avec les secteurs de projet que ce dernier définit, **une politique sanitaire programmatique** permettant de limiter les risques pour la santé publique à l'horizon de votre document d'urbanisme.

\* \* \* \* \*

Je vous invite donc à poursuivre le travail concernant l'élaboration de votre document d'urbanisme, sachant que ces précisions sont indispensables pour en assurer la solidité juridique. Je reste, ainsi que monsieur le Sous-préfet et les services de la DDTM, à votre disposition si nécessaire.

  
Stéphane BOUILLON

PJ : Annexe avis du STAP