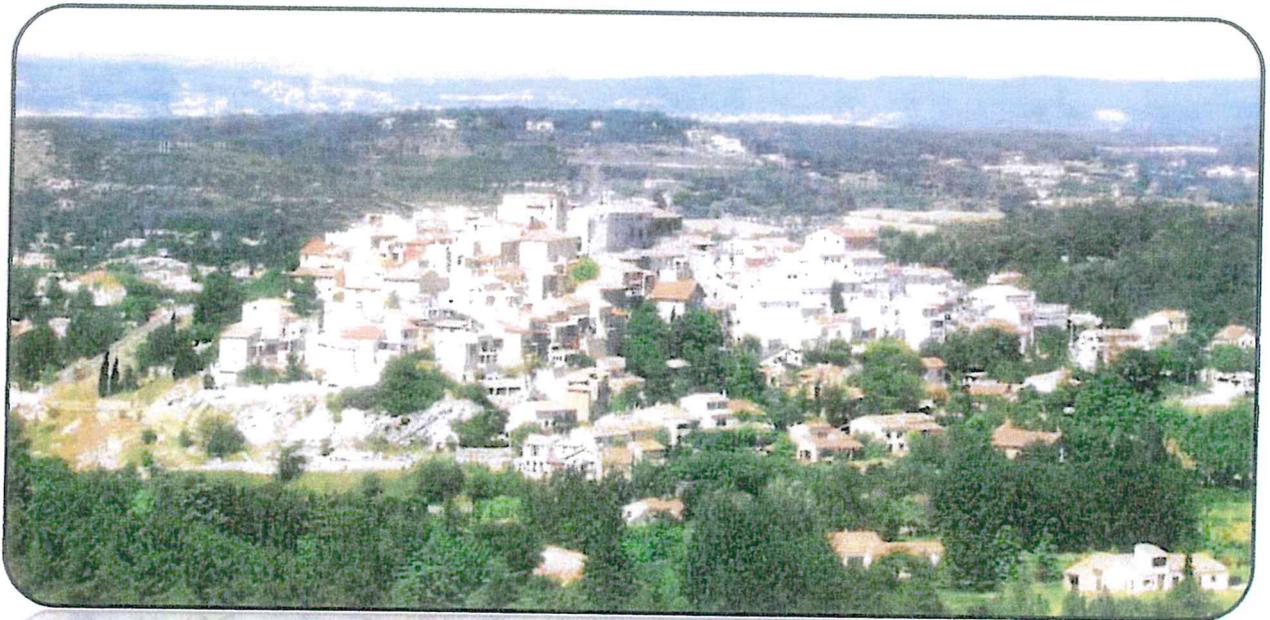


**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE  
A LA REVISION GENERALE  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABRIES**

Du 27 décembre 2016 au 3 février 2017



Décision N° E16000136/13 du Président du Tribunal Administratif de MARSEILLE

Du 04/11/2016

## SOMMAIRE

### PREMIERE PARTIE

1-PRESENTATION .....	4
1-1-Maitre d'ouvrage .....	4
1-2-Désignation du commissaire-enquêteur .....	4
1-3-Objet de l'enquête publique .....	4
1-4-Rappel des principaux textes .....	4
1-5-Visite avant et pendant l'enquête. ....	5
1-6-Concertation et autres avis . ....	7
2-COMPOSITION DU DOSSIER MIS à L'ENQUETE .....	10
3-ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	10
3-1-Préparation de l'Enquête publique .....	10
3-2-Déroulement de l'Enquête publique .....	10
3-3-Information du public et publicité .....	11
3-4-CIôture de l'enquête publique . ....	11
II-LE PLAN LOCAL D'URBANIQME (P.L.U) . ....	11
1-DOSSIER DU P.L.U .....	11
1-1-Composition .....	11
1-1-1-Consommation brute de l'espace .....	11
1-1-2-Offre en logements collectifs .....	12
1-1-3-Risque inondation .....	12
1-1-4-Le zonage .....	13
1-2-Le dossier administratif .....	13
1-2-1-Avis des personnes publiques associées .....	13
1-2-2-Avis des communes limitrophes .....	14
2-SYNTHESE des OBSERVATIONS .....	14
3-RECUEIL DES OBSERVATIONS .....	14
1-Données générales .....	14
2-Les observations du public .....	14
2-1-Statistiques .....	15
2-2-Tableau des observations par thèmes .....	15
3-analyses thématiques .....	15
3-1-Les différents thèmes avec leurs références .....	15
3-2-Le logement .....	16
3-2-1-Le projet de PLU .....	16
3-2-2-Avis et observations reçues .....	16
3-2-3-la mutation des zones NB. ....	17
3-2-4-Les observations recueillies .....	18
3-3-Les OAP .....	18
3-4-Les réseaux eau potable, assainissement. ....	23
3-5-Transports .....	24

4-REPONSES aux courriers et avis des PPA .....	24
4-1-Lettres et courriels reçus répertoriés . .....	25
4-2-Réponses de la Mairie aux PPA . .....	25
1-Préfecture .....	25
2- Chambre d'Agriculture .....	25
3- ARS .....	26
4- Département 13 .....	27
5- Communes limitrophes .....	28
6- Associations PPA .....	28
7- La consommation d'espace . .....	29
7-1-Le contexte. ....	29
7-2-Les observations. ....	29
7-3-Avis du Commissaire-Enquêteur .....	30
8- Le règlement.....	30
9- Le risque incendie. ....	32
10-Les associations autres que P.P.A. ....	32
 DEUXIÈME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS DU C.E . .....	 36
 ANNEXES .....	 40

## I -PRESENTATION

---

### 1-1- MAITRE D'OUVRAGE.

Le Maître d'ouvrage de l'enquête publique est la commune de CABRIES, service technique Municipal, division urbanisme.

La commune de Cabries située entre AIX et Marseille ,la population de 9300 Habitants.

Enregistrée le 14/10/2016,le lettre par laquelle le Maire de la commune de Cabries, demande la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U) de la commune de Cabries.

### 1-2-DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par ordonnance du 4 Novembre 2016 ,le Tribunal Administratif de Marseille désignait Monsieur Claude TAXY en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et Monsieur Pierre Noël BELLANDI en qualité de Commissaire-Enqueteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessous.

### 1-3-OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Projet de révision générale du PLU de la commune de Cabries.

Durée de l'enquête 39 jours du 26 décembre 2016 au 3 février 2017

### 1-4 RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES et PIECES TRANSMISES.

La présente enquête publique s'est déroulée dans le cadre défini par les textes suivants:

Code de l'environnement.

Code de l'Urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal de Cabriès approuvant le P.O.S.

La délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du P.O.S.

L a délibération du Conseil Municipal portant bilan de la concertation.

## – PIECES TRANSMISES

### 1-4-1-Documents et pièces qui m'ont été transmises .

PIECE N°1-Le Tribunal Administratif de Marseille m' a transmis la décision du 04/11/2016 sous référence E 16000 136/13,me désignant en qualité de commissaire-enquêteur

PIECE N°2- Arrêté du Maire de Cabries N°1036/2016 fixant les modalités de l'Enquête publique dans son article 2 portant sur le projet de P.L.U de la commune de Cabries qui se décline autour de quatre principes forts définis à partir du diagnostic et détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D) qui sont:

- Retrouver un territoire de proximités, propices aux ambiances villageoises.
- Ménager et protéger une campagne emblématique du pays d'Aix.
- Affirmer l'économie et l'emploi sur toutes les échelles.
- Remédier à la saturation automobile et proposer des modes de déplacement alternatifs.

PIECE N°3-La Mairie de Cabries me remettait le rapport de présentation ainsi que le dossier complet des Personnes Publiques Associées ( P.P.A).

PIECE N°4-Les services de l'Urbanisme de la commune de Cabries me remettait les copies des publications faites dans la presse dans « Le Provence »et « La Marseillaise ».

### 1-5-VISITES AVANT ET PENDANT L'ENQUETE

– A.R.S à Marseille, j'ai rencontré Madame VANEL et une collègue.

L'AGENCE REGIONALE DE SANTE a émis un avis défavorable en raison du nombre important de maisons sur des terrains de 4000m<sup>2</sup> non raccordées au réseau communal d'assainissement et d'eau potable communale ce qui est paraît il unique en France dans une commune urbaine.

En effet il existe encore des fosses sceptiques et chaque foyer produit son eau potable individuellement sans contrôle permanent ce qui au regard de l'État par l'ARS peut poser un problème de santé publique en cas de contamination et d'épidémie d'ou la réserve et l'avis défavorable émis par l'ARS. Bien entendu nous en prenons acte dans le rapport pour exiger le raccordement au réseau public des nouvelles constructions dans les 8 O.A.P et inciter toute la population à se raccorder au réseau communal sauf les habitations isolées et éloignées du réseau communal.

– Rendez-vous à la DTTM d'Aix en Provence

Nous avons rencontré la personne responsable des avis défavorables du P.L.U.

Dans l'ensemble, l'avis de l'État défavorable se résume au mitage et à la dispersion des 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune de Cabries plutôt que de concentrer sur moins de terrains en construisant R +2 .

– Rendez-vous à la Chambre d'Agriculture

La personne responsable de l'avis défavorable regrette le manque de concertation avec la Mairie sur la dispersion des terrains agricoles et le fait que les 8 OAP empiètent pour le futur laissant penser à une extension du bâti sur les OAP ST VICTOR et CANTO PERDRIX souhaite aussi que la hauteur du bâti des bâtiments d'exploitation soit porté à 12m.

VISITE au service des routes du département 13 à AIX en PROVENCE

L'ingénieur en chef m'a reçu avec sa collaboratrice Madame Martin.

Nous avons évoqué les projets en cours et prévus pour améliorer la circulation dans la ZI des Milles et indirectement la circulation dans Calas qui est empruntée pour aller sur Marseille.

Un shunt est prévu au débouché de la ZI des Milles vers l'A51 évitant le RONT POINT DES 3 PIGEONS ,les voitures allant directement sur l'A51.

D'autre part, un Rond Point est prévu au Nord sur la route Berre-AIX à ST PONS afin de dévier les voitures allant de la Duranne vers le Nord et AIX.

de ce fait, la RD 9 ,2 X 2 voies de Virolles-Aix sera moins encombrée et ainsi les voitures éviteront Calas en passant par le carrefour des Trois Pigeons dégagé par le shunt.

D'autre part, la mise au gabarit 2 X 2 voies de la RD 9 prévoit sur le terre-plein central une voie pour les transports en commun soit bus ou tramway.

- Rendez-vous au S.D.I.S centre de Bouc Bel Air pour la prévention des incendies. Monsieur Pastor responsable de la prévention du SDIS au centre de Bouc Bel Air m'a aimablement reçu et m'a expliqué les problématiques et les études effectuées pour le secteur du Verger en recommandant d'aménager la route de contournement par l'Est de Cabries et au Nord du Verger en lisière de forêt pour permettre le passage des camions de pompiers et le balisage du DFCI existant en mettant une barrière à l'entrée pour interdire tous véhicules.

- Visite du Bassin de rétention du ruisseau de « Baume BARAGNE » du centre hippique et du Bassin du Réaltor.

L'entretien du bassin d'extension de « Plan de Campagne » est à la charge de la commune de Cabriès uniquement ce qui constitue une charge lourde à assumer pour une petite commune. Le passage en 2018 à la métropole AIX MARSEILLE pourra je pense remédier à cet inconvénient en transférant cette charge lourde d'entretien à la Métropole.

EN VISITANT le centre hippique et le bassin du Réaltor, ce bassin remplit bien ses fonctions de rétention en cas de pluie.

#### 1-6-CONCERTATION DU PUBLIC ET AUTRES AVIS

- Concertation du public.(art L-300-2 du code de l'Urbanisme).

- Par délibération du conseil Municipal en date du 27 décembre 2012 prescrivant la révision du Plan d'occupation du sol ( P.O.S) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).
- Débat du conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en Conseil municipal du 16 février 2015.
- Délibération du Conseil municipal du 15 septembre 2016 tirant simultanément le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U .
- Notification du dossier de P.L.U arrêté aux Personnes Publiques Associées(P.P.A).
- Cette volonté d'actualiser les politiques urbaines de la commune de Cabriès a été initié dans le cadre de la loi N° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.D'autre part entre-temps de nouvelles réformes traduites par des lois et règlements comme la loi « Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 et la loi ALUR,n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové venant compléter la loi Grenelle II sur les orientations environnementales.
- Les OBJECTIFS
- Les objectifs de la révision du P.O.S définis lors du lancement de la procédure ont été enrichis au regard des nouveaux principes introduits par ces réformes.

- Cette révision a pour but d'une part d'actualiser le document de planification urbaine applicable sur le territoire de la commune de Cabriès et d'autre part de définir une nouvelle politique de déplacements en favorisant les transports collectifs et les déplacements doux enfin d'améliorer le cadre de vie par la prise en compte de mesures visant à limiter les pollutions air, eau et bruit.

## - LE PADD

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues en Conseil Municipal et ont permis de dégager quatre grands axes:

- Conforter une ville de proximité à taille humaine .
- Préserver le patrimoine naturel, agricole et urbain.

Modérer la consommation de l'espace en luttant contre l'étalement urbain.

Ce projet de P.L.U de la commune de Cabriès, s'inscrit donc dans le cadre des dernières réformes d'urbanisme.

La commune de Cabriès a souhaité préciser certains points au cours de la concertation:

En l'absence de Plan de Prévention des Risques (P.P.R),la commune a inscrit les risques inondation et incendie de forêt dans le PLU sans aller aussi loin qu'un P.P.R en termes d'obligations notamment.

Pendant l'élaboration du P.L.U la population a été informée de l'avancement de la révision par l'organisation d'une exposition au Centre Technique Municipal de Cabriès accompagnée de réunions et débats avec les associations et les habitants.

- Organisation de la concertation .

La loi S.R.U du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du P.L.U et ce jusqu'à son arrêt en Conseil Municipal. Ainsi les articles L 103-2 à 103-6 du code de l'urbanisme disposent:

- LES ACTIONS REALISEES
- Les moyens d'information
- Diffusion d'information dans le bulletin municipal
  - cabr'info 119, septembre-octobre 2013-Cabr'info 120 -Nov et dec 2015-
  - cabr'info 121, Mars avril 2016 -PLU notions utiles.
- Exposition et Maison du PLU au Centre Technique Municipal(CTM)
- Site internet dédié au PLU.

## LES MOYENS D'EXPRESSION.

- Réunions des commissions extra-municipales concernées.
- Réunion de la commission Urbanisme,voies et réseaux Eaux et assainissement(C.U.R.V.E).
- Réunions et ateliers avec les habitants
- .Ateliers thématiques

.Atelier de concertation le 14 septembre 2013

.Atelier de concertation des 21 et 22 octobre 2013 :Economie et déplacement

.Atelier PADD le 21 janvier 2014

.Atelier des habitants

Réunions publiques

-Réunions publiques communales les 8/11/2013, 17/12/2014, 17/09/2015, 28/11/2015 ;

-Réunions publiques présentant les différentes OAP et les principales orientations de la traduction réglementaire le 25 juin 2016 .

-Réunions publiques de quartier les 25/10,09/11,13/11,16/11,19/11,20/11,26/11, 27/11/2015

-En 2016 le 28/01,01/03 et 06/06.

– Rencontres avec les C.IQ en 2015

Le Verger, les Genets, le Petit Lac, le Lac Bleu, Chamfleury, Clos de l'Auberge, de Calas ,l'Eclair, Cabries le Piton village. Domaine de Calas et de l'Arbois, du Réaltor, le Boulard, la plaine des Pichons.

Aucune remarque n'a été consignée par les habitants sur le registre.

SYNTHESE des AVIS et DEBATS

Après une période d'analyse et de concertation, ponctuée depuis décembre 2016 par 27 réunions de quartiers, 4 réunions publiques, 3 réunions de l'Assemblée des habitants et des ateliers thématiques et commissions. L'instruction s'étant terminée avec l'adoption du projet le 15 septembre 2016.

Ce projet a été communiqué pour avis aux organismes et personnes publiques associées ayant eu trois mois pour donner leur avis.

## 2-COMPOSITION DU DOSSIER MIS à L'ENQUETE PUBLIQUE.

### 2-1-Documents du projet de P.L.U

-Rapport de présentation.

-Note de présentation.

– P.A.D.D

– Règlement.

– Bilan de la concertation.

– Annexes informatives

– O.A.P.

– Le dossier administratif comprenant les éléments de procédure dont les avis des P.P.A et de l'Autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

### 2-2-Document du plan d'assainissement.

### 2-3-Documents du zonage pluvial (projet à titre informatif).

## 3-ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE PUBLIQUE

### 3-1-Préparation de l'enquête publique;

Le commissaire-enquêteur a rencontré Monsieur le Maire en mairie avec le suppléant avant le début de l'enquête qui nous a exposé les projets de la mairie dont les 8 OAP et la zone commerciale de la Trébillane.

Ensuite le commissaire-enquêteur avec le suppléant ont procédé à une visite de la commune en compagnie de Madame Nannero Corinne chargée du suivi de l'enquête publique en découvrant en particuliers certains points de la commune comme le centre hippique, la déviation RD9 de Vitrolles à Aix-en-Provence, le chemin des Vaneu constituant la future déviation de Calas quand il sera aménagé, le Piton de Cabries à réhabiliter, le Verger et petite Campagne objet de 3 O.A.P, le carrière de Pagnol et enfin la plaine de la TREBILLANE objet d'un projet de centre commercial pour aménager les commerces autour de la ferme.

### 3-2- Déroulement de l'enquête publique.

L'Enquête publique s'est déroulée pendant 39 jours avec 12 permanences en variant les matinées et après-midi.

Le Commissaire-Enquêteur signale que les moyens mis à disposition du Maître d'ouvrage étaient insuffisants au regard du nombre d'habitants attendant sagement leur tour dans le hall d'accueil du

Centre Technique Municipal. Le commissaire étant parfois obligé de faire rentrer plusieurs personnes et en même temps répondre aux questions de zonage sur les plans collés au mur.

L'ambiance était excellente et malgré les oppositions des habitants venus en nombre dès le premier jour, la politesse était de mise malgré la fermeté du non au PLU conforté par l'avis négatif de l'État. Le parti d'opposition «Mon parti c'est Cabriés» est venu plusieurs fois collant de nombreuses pages sur le registre pour chaque OAP, car s'opposent aux OAP en dénonçant d'après eux un arbitraire dans le zonage.

Aucun incident a été signalé durant les 39 jours de l'enquête.

### 3-3-Information du public et publicité.

L'information a bien circulé dans d'une part les journaux locaux, le journal municipal, les affiches apposées en divers lieux de la commune et sur le site de la Mairie de Cabriés.

### 3-4- Clôture de l'Enquête publique.

Le commissaire-enquêteur a clôturé l'enquête publique à la fin de la dernière permanence le vendredi 3 février 2017 à 17H sur le quinzième registre clos.

On a noté sur les 15 registres : 262 Observations.

Les courriels ont été reçus jusqu'à 18H ,on a noté : 146 Courriels.

Les courriers ont été reçus jusqu'au lundi 6 février daté du 3 février. 10 lettres.

## II-LE PLAN LOCAL d'URBANISME ( P.L.U) .

### 1-Dossier du P.L.U .

#### 1-1-Composition .

- Rapport de présentation et comportant une évaluation environnementale.
- Note de présentation .
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable.(P.A.D.D).
  - Règlement.
  - Bilan de la concertation
  - Annexes informatives.
  - Orientations d'Aménagement de Programmation.(O.A.P).

### 1-1-1-Consommation brute de l'espace .

Malgré les obligations de gestion raisonnée de l'espace introduites par les lois ALUR et Grenelle, l'ampleur des secteurs ouverts à l'urbanisation ne permet pas de conclure à un coup d'arrêt donné à un étalement urbain.

L'indicateur de modération de la consommation d'espace du P.A.D.D s'avère par construction incomplet et biaisé.

Par ailleurs l'étude de densification paraît insuffisante.SUR LE FOND: capacités incohérentes pour les données figurant aux O.A.P .

En zone A ,porter la hauteur des bâtiments techniques agricoles à 10m.

### 1-1-2-Offre en logements collectifs.

Les objectifs de 1000 logements à l'horizon 2035 seront atteints.

Renforcement de la densité pour éviter un mitage prenant trop d'espaces.

De même pour les logements sociaux, renforcement de la densité dans les 8 O.A.P, en particulier sur 1AU et 2AU de Petite Campagne.

### 1-1-3-Risque inondation.

C e risque est très important sur Cabries et a été pris en compte dans le PLU en l'absence de PPEi.

C'est donc le PLU sur la base d'une étude complète du cabinet Ingerop qui a édicté les règles aptes à lutter contre ce risque.

## AVIS ET OBSERVATIONS

Les avis émis par les PPA ne remettent pas en cause les méthodes ni les bases mais demandent davantage de précisions dans les cartes.

Les observations formulées lors de l'enquête publique sont parfois fortes et remettent souvent en cause le zonage, notamment les personnes âgées qui nous disent n'avoir jamais été inondées en 50 ans.

De même on nous a fourni une étude d'un autre cabinet montrant que leur terrain se trouve dans un aléa moyen et non plus fort.

Ainsi cette classification suscite le plus de questions.

Avis du commissaire-enquêteur

Ces dispositions établies par Ingerop paraissent logiques et cohérentes, nous devons aussi tenir compte qu'à l'avenir avec d'une part le changement climatique et l'imperméabilisation des sols dus à l'urbanisation croissante les cartes seront modifiées dans un sens plus accentué .

Le P.A.D.D recommande une étude plus affinée de connaissance des aléas et effort de transcription règlementaire.

#### 1-1-4- ZONAGE.

Choix des zones AU. Le PLU doit veiller à rendre inconstructibles les secteurs non aménagés et inondables.

Secteurs ne devant pas être ouverts à l'urbanisation dans les conditions présentées dans les O.A.P

-O.A.P 5 (Zones 1 AU et 2 AU Le Jas) aléa modéré au Sud.

-O.A.P 7 (zone 1 Aub) Canto perdrix) aléa résiduel et modéré.

1-2 – Le dossier administratif .

#### 1-2-1-AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A)

Conformément aux dispositions règlementaires, les PPA associées à l'élaboration du P.L.U ont fait parvenir à la mairie de Cabries, un avis de Monsieur le Préfet de Région en date du 15 décembre 2016 accompagné des contributions de ses services dont:

- La Direction départementale des territoires et de la mer(DDTM) en date du 15 décembre 2016.
- La direction régionale des affaires culturelles.
- L'Agence Régionale de Santé.
- Le service départemental d'incendie et de secours 'SDIS13).
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.e).

Autres organismes P.P.A

- La Chambre de commerce et d'Industrie de Marseille.
- Le département des Bouches du Rhône.
- Le Conseil Départemental d'Urbanisme et d'Environnement ( C.A.U.E).
  - La métropole AIX-Marseille Provence.
  - Sauvegarde des Terres, du Patrimoine et des Paysages
  - Association de Défense du site du Réaltor et de son environnement.(A.D.S.R).

### 1-2-2- Avis des communes limitrophes .

- Avis de la commune d'Aix en Provence.

Cette commune n'a formulé aucun avis.

- Avis de la commune de Bouc Bel Air.

On note un avis défavorable sur le PLU de Cabriès en particulier l'OAP Carrere de Violesi car la RD8 déjà saturée à certaines heures, ne permet pas d'absorber les flux motorisés supplémentaires induits par cette O.A.P ,ni même de garantir une liaison adaptée et sécurisée pour les piétons, cyclistes entre ce projet et la RD8 .

- Avis de la commune des Pennes Mirabeau.

Dans une lettre cette commune ne formule aucun avis .

## 2-SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Après une première observation, on a dégagé des grandes tendances, de nombreuses observations sur les OAP Canto Perdrix, la zone commerciale de La Trébillane et enfin les 3 OAP sur le Verger, Roundo des Bolles, le Jas, Petite Campagne enfin, les demandes des habitants ne pouvant plus construire sur leurs terrains du fait du changement de zonage.

## 3-RECUEIL des OBSERVATIONS .

- 1-Données générales.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 39 jours à partir du 27 décembre 2016 a recueilli environ 424 observations mais la collectivité s'y attendait vu le nombre de demandes de permis et d'opposition lors de la concertation ainsi qu'avec les C.I.Q.

Le public est venu nombreux, souvent en famille, les grands-parents avec enfants et les heures de permanences dépassées, le commissaire est venu un matin à 7h30 des personnes devant prendre le train pour Marseille. Le nombre important de demandes ont conduit le commissaire à établir un tableau synthétique indiquant le numéro d'enregistrement de la remarque, le nom de la personne, le numéro de la zone ou de la parcelle en résumant la remarque et l'avis du commissaire-enquêteur.

## 2-LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .

La participation du public a été importante car on a recueilli 435 observations avec la participation par 3 fois sur 3 permanences du parti d'opposition à la majorité municipale «Mon parti c'est Cabriès) collant de nombreuse pages de remarques sur le PLU sur les registres, le C.I.Q des Pradelles également ce qui a occupé le Commissaire-enquêteur devant en même temps recevoir le public.

On note que malgré ces présences ,l'ambiance a été correcte et polie bien que les visites étaient dans 99% des cas contre le P.L.U.

## 2-1 -STATISTIQUES

Le chiffre des observations (262) au regard des habitants ,le nombre de questions abordées dans les remarques ou les dix lettres revenant comme un leit motiv tels que la circulation dans Calas, l'assainissement ou l'eau potable, la zone commerciale de la Trébillane et certaines OAP.

## 2-2 -TABLEAU DES OBSERVATIONS par THEMES

En raison des nombreuses remarques portant sur le P.L.U nous avons regroupé par thématiques les remarques du public et prenant par contre les demandes des personnes souhaitant une modification du zonage suite au PLU, à part une par une en questionnant Mr. Le MAIRE et notant ses réponses dans un tableau avec les remarques du Commissaire-Enqueteur ci-jointe dans les annexes.

Nous avons noté de 1 à 15 les différentes thématiques relevées.

## 3 -ANALYSES THEMATIQUES

### 3-1-Les différents thèmes avec leurs références

Position 1 : Observations contre :	164
Position 2 : Demande de changement de zonage impliqué par le P.L.U.	72
Position 3 : les OAP Le VERGER toutes observations contre OAP du JAS :	49
«4 et 11 : diverses remarques :	18
Position 5 : demande de détachement de parcelles pour batir sur 4000m2 :	5
«6 : Observations sur le projet de la plaine de la Trébillane et du CIQ des Pradelles :	58
«7 lettre ou mail des habitants du Lac Bleu	10
« 3-3 -Réseau eau potable et assainissement communal .	
«8 : Régularisation au réseau collectif pour etre classé UB1 ou UB2..	18
«9 et 14 : Observations contre OAP de « CANTO PERDRIX »	19
«10 : d'accord avec le PLU	16
«12 : observations sur les pistes cyclables.	2
«13 : observations des agriculteurs et éleveurs	4
	TOTAL :
	435
«15 Pétitions des habitants contre les OAP (seront examinées à part)	

### 3 – Analyses thématiques.

#### 3-2-LE LOGEMENT

##### 3-2-1-Le projet de P.L.U;

Le rapport de présentation du projet de P.L.U rappelle tous les enjeux et les choix retenus dans le P.A.D.D en ce qui concerne les logements;

Un rythme de constructions neuves et de logements sociaux en hausse mais encore insuffisant d'après le rapport de l'État.

##### 3-2-2-Les avis et observations reçues.

###### Avis de l'État.

Dans les capacités d'accueil du P.L.U dans les OAP, l'État fait remarquer que les capacités du P.L.U sont directement retranscrites en nombre de logements théoriques par typologie de zone, sans préciser les superficies associées. Il n'est donc pas possible d'évaluer la densité envisagée pour ces secteurs .Et de même, il n'est pas non plus possible de faire directement le lien entre les capacités résiduelles du P.O.S et celles du P.L.U. En conséquence, il n'est pas possible de mesurer le travail de densification effectué entre le P.O.S et le P.L.U.

En résumé, les densités n'atteignent même pas l'ambiance villageoise du Scot (50 logements/hectare, ainsi l'augmentation de densité permettra de réduire les espaces insuffisamment consommés dans le projet actuel et ainsi augmenter l'offre de logements sociaux(L.L.S) d'une part et d'autre part faciliter le montage financier des L.L.S sur un territoire où le foncier est cher.

###### Avis de C.I.Q

Dans l'ensemble les C.I.Q soulèvent les problèmes liés aux infrastructures routières, réseaux eau et assainissement, écoles et sont donc contre la plupart des O.A.P programmées.

Le C.I.Q des Pradelles ET DU DOMAINE DE CALAS s'inquiètent de la zone commerciale de la Trébillane qui va augmenter le trafic routier déjà saturé à certaines heures.

###### Avis du Commissaire-Enquêteur

En faisant un bilan avantages/inconvénients, il apparaît que la densification des logements R+ 2 ou R+3 permettra de régler les problèmes d'habitat et de mixité social en multipliant les transports en commun électriques et pistes cyclables et haltes ferroviaires comme prévu à Plan de Campagne et prévu par la Région en 2020 la remise en service voyageurs la ligne existante Vitrolles-les Milles gare SNCF AIX qui avait d'ailleurs était réactivée pour les trains des Alpes lors de la fermeture pendant les travaux sur la ligne Gardanne -Marseille de la mise à 2 voies.

### 3-2-3-LA MUTATION DES ZONES NB

#### 1-Contexte.

La loi 2000-1208 du 12 décembre 2000 a modifié le code de l'urbanisme en introduisant la suppression des zones NB, zones de campagne à vocation principale de coupure d'urbanisation complétée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Ces lois ont marqué sur le PLU un changement majeur dans la gestion de l'espace en particulier sur la commune de Cabriès où le P.O.S était inchangé depuis 1992 et comportant la majorité des constructions sur des terrains à 4000 m<sup>2</sup>.

Dans le rapport de présentation du P.L.U on note à la page 312, le devenir des zones

NB au P.O.S : 531 ha et les zones U et NB : 483 ha .

NB devenues U : 263 ha .

NB devenues AU ; 2,10 ha

NB devenues N : 248,4 ha

NB devenues A : 17,6 ha

Ainsi on note dans le rapport que compte tenu de la disparition des superficies minimales et des C.O.S (loi ALUR) ces secteurs pourraient faire l'objet d'une densification non adaptée à leur typologie et à leur capacité d'accueil.

La suppression des zones NB dans les P.L.U induit une réflexion sur le devenir de ces quartiers très peu denses et sans organisation notamment aucun raccordement aux réseaux collectifs assainissement et eau potable (voir le rapport de l'ARS qui a émis un avis défavorable à cause de cette carence). L'insuffisance des équipements avaient conduit à ce classement en zone NB.

On note encore que le choix retenu est de :

- Classer en zone UB, UR ou AU, les secteurs desservis ou dont le raccordement aux réseaux communaux est inscrit, à condition de ne pas présenter d'intérêt paysager ou d'exposition aux risques inondation ou feux de forêt.
- Classer en zone UC les secteurs de « campagne résidentielle » espaces qui révèlent un caractère urbanisé mais dont le niveau d'équipement n'est pas suffisant pour y envisager une densification.
- Toujours d'après le rapport de présentation : le P.L.U présente un bilan positif en permettant:
- Une réduction sensible des zones constructibles : les zones U, NA et NB du P.O.S représentaient 10 15 ha, les zones U et AU constructibles du P.L.U (hors zone UC) représentent 634 ha, soit une diminution de plus de 37%'et (15% en intégrant les zones UC).
- Une augmentation des zones agricoles de plus de 57ha soit + 13,3 % par rapport aux zones NC du P.O.S.

- Une augmentation des zones naturelles de près de 95ha, soit 4% en plupart rapport aux zones ND du P.O.S.

#### 3-2-4-Les observations recueillies

Nous avons eu bien entendu de nombreuses observations des habitants inquiets et opposés à ces changements de zonage et par extension opposés au P.L.U.

Nous résumons les critique ci-dessous:

- Les habitations sont voisines, pourquoi ne puis je pas construire sur 4000 m2 ou sur un terrain agricole gardé sagement par les grands parents.
- L'assainissement et l'eau communale passent à côté.
- Intérêt de densifier selon le rapport de l'État par la D.D.T.M.

La commune nous a répondu par une lettre expliquant sa position.

#### 2-3-Avis du commissaire-enquêteur.

A part 2 OAP posant problèmes, nous avons expliqué la position de la Mairie qui doit faire face aux contraintes de l'État exigeant des logements sociaux, une mixité sociale, un rattrapage et d'autre part tenu aux contraintes budgétaires notamment par la baisse des dotations de l'État.

#### 3-3 LES O.A.P

La commune a fait l'objet de 8 O.A.P sur son territoire en tout, environ 25 hectares.

Il est prévu en tout 400 logements ce qui est inférieur aux directives de l'État ou du Scot de la CPA soit 50 logements à l'hectare.

Dans le rapport, la mairie écrit qu'elles seront mises en œuvre progressivement sur la durée de quinze ans prévue pour le P.L.U .Le nombre de logements qu'elles mentionnent est un nombre maximal.

OAP N°1- Le Plan de Lamanon / Le Coulet de Lamanon (Calas).

C'est la zone d'extension au Nord de Calas (Zone 1 AU et 2 AU) doit mettre en valeur l'entrée Nord de Calas en venant de Lagremeuse en requalifiant la RD 543 et en sécurisant le franchissement de la route par les piétons.

Cette OAP prévoit la création d'environ 130 logements dont habitat individuel et groupe de petits collectifs avec des logements sociaux.

Dans la zone 2 AU ,la construction d'un front bâti d'habitat collectif et la protection des espaces situés à l'arrière permet d'assurer des espaces tampons avec la colline boisée.

Avis du Commissaire-enquêteur

Cette OAP contribuera à densifier le secteur selon les directives de l'État en intégrant la zone 2 AU comme indiqué dans la présentation de la Mairie surtout pour compenser la suppression de l'OAP « Canto perdrix » si la Mairie le décide suivant en cela l'avis de l'État et pour se conformer au rapport de présentation du PLU en formant un bloc homogène des zones 1 AU et 2 AU.

OAP N°2 -Les Moulières de Pagnol/La Noria de Pagnol (Cabriès).

Elle correspond à la zone 1 AU et 2 AU et à la zone UB inconstructible.

Cet aménagement au Nord de Cabriès village déjà urbanisé produira une centaine de logements dont des logements sociaux avec habitats collectifs le long des voies et un habitat individuel en arrière.

Avis du commissaire-enquêteur

Cette OAP a fait l'objet de nombreuses remarques des habitants vu l'étroitesse de la voie plantée de platanes.

Elle correspond aux directives de l'État et de la loi ALUR en densifiant le secteur

On peut comprendre l'opposition des habitants mais la Mairie doit densifier l'habitat et ce secteur le permet tout en permettant de réaliser des aménagements pistes cyclables et piétonniers.

OAP N° 3 « La Carrere de Violesi (Cabriès)

Cette OAP est située à l'entrée Sud de la commune va permettre de remplacer le refuge pour animaux par une soixantaine de logements collectifs (avec mixité sociale) à l'Ouest et de l'habitat individuel à l'Est avec le principe d'une voie de bouclage.

Avis du commissaire-enquêteur

Cette OAP n'a pas fait l'objet d'opposition des habitants mais surtout de la part de la mairie de Bouc-Bel -Air qui a émis un avis défavorable au PLU car elle considère que la RD8 vers Marseille est déjà saturée à certaines heures sans rajouter encore des logements.

Nous constatons que la saturation vient surtout des grands centres commerciaux installés sur cette route et que la commune de Cabriès a le devoir imposé par l'État de construire des logements sociaux.

OAP N°4 -Roundo des Bolles ( le Verger Est) .

A l'entrée Sud du Verger ce secteur UB3 vient remplacer une discothèque «Spartacus » qui amenait beaucoup de circulation les nuits dans le secteur et du tapage nocturne.

La Mairie réalisera 60 logements avec du petit collectif en R+1 ou R+2 et une servitude de mixité sociale.

Vu le remplacement d'une nuisance provoquée par des gens de l'extérieur, cette OAP est bien accueillie dans l'ensemble

Avis du commissaire-enquêteur

Cette OAP contribuera a densifier un secteur déjà urbanisé en permettant de réajuster le bassin d'eau potable insuffisant et une mise en valeur de la route de Rans et le carrefour avec le Boulevard Mireille.

Garder la place Jean RINDUS en supprimant le parking prévu ainsi que l'ancienne école qui est un lieu de réunion et de fête des habitants.

OAP N°5 -Le Jas (Le Verger).

Cette OAP s'articule autour de deux gisements fonciers non bâtis autour du secteur du Verger :

- le secteur Nord autour du Bd des Cigales, au contact de la forêt.
- le secteur Sud constitue une importante « dent creuse » à l'interface entre une zone de pavillons et les activités de la zone NAE en périphérie de Plan de Campagne. Cette OAP située au Nord de l'A51 en bordure de forêt devrait permettre de réaliser 130 logements dont 48 logements sociaux sur deux secteurs d'habitat aménagés de façon indépendante avec trois zones de mixité sociale en 1 AU, 2 AU et UB3.

Avis des habitants et du CIQ du Verger.

Nous avons noté une vive opposition des habitants résumée dans la note à Monsieur le Maire en date du 17 mai 2016 du CIQ du Verger en annexe.

Cette note se résume par un accord sur l'OAP N°4 "Roundo des Bolles" et une opposition totale à cet OAP du Jas car empiète sur le forêt véritable poumon du Verger qui est touché par la pollution engendrée par l'A51 saturée aux heures de pointe et de ce fait polluant encore plus.

Le C.I.Q propose une solution alternative qui paraît intéressante sur la zone de "Petite Campagne" dont l'utilité d'une zone commerciale reste à démontrer et pourrait par contre recevoir les logements prévus à cette OAP avec une desserte par le chemin d'Emmaüs en aménageant la zone 2 AU au Sud du Jas qui comble une dent creuse avec possibilité d'extension vers "Petite Campagne".

Cette possibilité permettra à la commune de rattraper le retard en logements sociaux en renforçant la densité de cette OAP en augmentant l'offre diminuant ainsi le coût du m<sup>2</sup>.

Avis de la Mairie.

Dans une lettre adressée à Mr. le Commissaire-enquêteur est noté " il n'est pas prévu d'accès routier via les voies du Verger comme, indiqué sur le plan de l'OAP l'accès se fera par la voie prévue entre le giratoire "Leroy Merlin" et le site au Nord du quartier de la Meunière (emplacement réservé N°45).

La suppression de 10ha se fera sur plus de cent hectares donc négligeable.

Avis du commissaire-enquêteur

En faisant le bilan avantages/inconvénients, il apparaît que ce projet présente plus d'inconvénients pour les habitants du Verger sans qu'ils voient aucun avantage si ce n'est la promesse d'une meilleure alimentation en eau potable.

Alors que la zone Sud comble une "dent creuse" avec "Petite CAMPAGNE" ne présente que des avantages sans aucun inconvénient .

En effet, l'E commerce a engendré aux USA de nombreuses fermetures d'enseignes et on s'attend au même phénomène en France, d'ou la nécessité de combler les friches de "Plan de Campagne" avant d'agrandir la zone car les bouchons sur l'A51 les week end créent des accidents sur l'A51.

De plus les eaux usées de ce secteur se déversent sur les PENNES MIRABEAU, donc cet habitat ne viendra pas saturer la station d'épuration de Cabriès. en surcharge hydraulique.

A mon avis la solution de la suppression de l'OAP du JAS secteur Nord semble présenter tous les avantages car en plus selon le rapport de 2007 du Bureau de Recherches géologiques et minières sont susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrain ou glissements au Nord du quartier du Verger.

En reportant au secteur Sud ,les logements sur 2 AU qui devient 1AU près de la zone 1AUzs que l'on devrait modifier en 2AU comme préconisé par l'État. Par cette opération la Mairie pourra prévoir soit une école ou des logements séniors avec services à la carte et un centre médical en

bordure de route. Ces constructions ont l'avantage de ne pas engendrer de la circulation les week end déjà saturés mais des déplacements piétonniers pour ces nouveaux habitants pour aller se détendre dans la zone commerciale de "Plan de Campagne" rénovée en centre de loisirs avec commerces, restaurants, cinémas, centres de remise en forme.

#### OAP N°6 -Saint Victor

Ce projet se situe entre le centre hippique et le complexe d'équipements communaux avec un aménagement de grande qualité en aménageant l'avenue de Saint Victor pour éviter l'avenue Raymond Martin ,création d'espaces communs et équipements dux vers le village.

#### Avis des habitants

On a noté une certaine opposition car c'est un secteur agricole vierge de construction donc favorise le mitage critiqué par l'État.

#### Avis du commissaire-enquêteur

C'est un argument réel mais là encore si on fait le bilan avantages/inconvénients, le secteur va générer des équipements faisant le lien avec le noyau villageois, ne crée aucune nuisance pour les riverains malgré la construction de 153 logements sur deux sites dont 60 logements sociaux.

La mairie va donc accroître la construction de nouveaux logements sociaux préconisée par l'État.

#### OAP N°7 -Canto Perdrix.

Cette OAP prévoit la construction de 14 maisons individuelles et 6 logements sociaux.

L'argument est de requalifier le chemin des Vaneu.

#### Avis des habitants

On a noté une forte opposition des habitants qui ne comprennent pas l'utilité du projet et si peu de logements sur une zone agricole et cultivée.

#### Avis du commissaire-enquêteur

En effet, ce projet de 6 logements sociaux ne participera pas à atteindre le quota des logements sociaux exigé par l'État, le chemin des Vaneu de toutes façons sera aménagé et deviendra une voie départementale quand la déviation de Calas sera réalisée par le chemin des Vaneu.

Ce projet devra être supprimé comme demandé par l'État.

OAP N°8 – Petite Campagne/Colle d'Argene.

Ce sont 2 secteurs en 1 AUZ dont "Petite Campagne "au Nord dont le but est le développement économique de la zone commerciale proche de "Plan de Campagne".

Le secteur "Colle d'Argene " en 2 AUZ au Sud dont le but est d'optimiser l'espace occupé par une casse automobile ainsi valoriser le potentiel paysager.

Avis des habitants

Ce secteur loin de Cabriès ne fait pas l'objet d'opposition si ce n'est celle des habitants du Verger qui souhaitent que cette OAP remplace le Jas pour les raisons invoquées ci-dessus à propos de l'OAP N°5 .

Avis du commissaire-enquêteur

L'avis défavorable de l'État résume bien la problématique je cite "

Plan de Campagne sur 240ha réunit 235 000 m<sup>2</sup> de commerces soit 4600m<sup>2</sup> de surface de vente pour 1000 habitants en comptant le pays d'Aix Sud disposant déjà de 50% de l'offre de vente du département pour 25% de la population".

Il y a lieu de combler d'abord les friches de Plan de Campagne avant d'envisager d'étendre cette zone vers Cabries.

Le secteur de la Colle d'Argene en 2AUZ devra être supprimé suivant en cela les directives de l'État diminuant les réserves foncières à vocation économique.

Voir l'avis formulé sur l'OAP N°5 .

### 3-4-Les réseaux eau potable et assainissement

L'ARS a donné un avis défavorable en raison du nombre important de logements non raccordés au réseau communal et on retrouve ces particularités dans l'entité « bassin de vie Sud » qui compte environ 4700 installations en 2013 réparties sur 6 communes. Ces stations sont contrôlées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui réalise régulièrement des contrôles sur les installations existantes.

Le zonage d'assainissement pluvial pose problème car vu la vétusté de certaines canalisations d'eaux usées, on retrouve les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées et de ce fait la station d'épuration de Lagremeuse est en surcharge hydraulique.

Il y a lieu de réaliser un audit de ces canalisations d'une part; d'autre part étudier avec des sociétés ou des services techniques de communes ayant eu à affronter ce problème et l'ayant résolu par des méthodes naturelles comme la plantation de roseaux dans le champ de la station d'épuration.

Ce traitement permettra à la station de LAGREMEUSE de pouvoir traiter les nouvelles habitations sans surcharge.

C'est en partie la raison pour laquelle nous avons reporté l'OAP du JAS sur le versant de « Petite Campagne » dont les eaux usées sont déversées sur les Pennes Mirabeau et ce domaine relève de la métropole Aix Marseille, cela ne devrait pas poser de problèmes de conflits entre communes.

Dans le domaine de l'eau potable, l'ARS a émis un avis défavorable car le traitement individuel de l'eau potable peut poser un problème de santé publique.

On constate des pertes importantes sur le réseau soit en 2013 314 850 m<sup>3</sup> soit 40% de l'achat d'eau potable.

Dans le rapport de présentation il est noté page 153 qu'il est important de déterminer si des volumes d'eau sont détournés ou gaspillés afin de connaître avec précision les volumes de fuite afin d'améliorer le rendement du réseau.

De la même façon qu'il est vivement recommandé de rénover le réseau d'eaux usées, il en est de même des canalisations d'eau potable.

Cette rénovation va de pair avec la qualité de l'eau car on a trouvé des germes pathogènes comme E. Coli qui peuvent provenir d'un effet syphon qui reçoit des eaux usées si la tuyauterie est poreuse.

En rappel, la ville de Paris a économisé l'équivalent d'une station de traitement par la rénovation du réseau ce qui est important, cette station d'Ivry transformée abrite les laboratoires et centre de recherche.

### 3-5-Les Transports.

En 2017, les transports posent problème du fait de la faible offre des transports en commun de plus piégés dans les bouchons avec les automobiles et la traversée de Calas pose problème car aucune déviation existe pour relier la Z.I de la Duranne à l'A51 vers Marseille.

Le scénario choisi est l'augmentation de 1209 véhicules à l'horizon 2030.

On doit tenir compte de reports modaux dus à l'offre de transports en commun qui seront gérés par la métropole, le rétablissement de la voie ferrée voyageurs Vitrolles-Les Milles-Aix gare SNCF centrale. Enfin les aménagements programmés des carrefours des trois pigeons ainsi que celui par le Nord de Saint Pons vers Aix dégagant ainsi la 2 X 2 voies RD9 de Vitrolles vers AIX Pont de l'Arc.

#### 4- REPONSES aux courriers et avis des PPA

##### 4-1-LETTRES ET COURRIELS reçus pendant l'enquête.

Les lettres seront examinées dans le tableau avec l'avis du Commissaire-Enquêteur sur la réponse du Maire.

Les courriels comptabilisés à part sont tous à l'appui de pétitions ou pour signifier l'opposition au PLU de Cabries.

##### 4-2-Réponses de la Mairie aux avis des P.P.A

###### 1-La Préfecture par le courrier de la DDTM

Monsieur le Maire souhaite garder un aspect villageois tout en se conformant au SCOT du pays d'Aix et aux demandes de l'État exigeant de combler le retard en logements et logements sociaux. S'il n'autorise pas les R +2 il ne lui reste que la possibilité de répartir sur le territoire les 8 O.A.P et c'est la raison de ce PLU.

###### Avis du Commissaire-Enqueteur

L'entrée de ville côté Lagremeuse peut supporter des constructions en R+2 mais le problème de la circulation pourra se poser tant que la déviation de Calas ne sera pas réalisée.

L'OAP « CANTO PERDRIX » peut poser problème par l'éloignement du centre de Calas engendrant des véhicules supplémentaires et donner le signal de la disparition dans le futur à la suite des 20 logements des terres agricoles.

Concernant la forte opposition du CIQ sur l'aménagement de la Trébillane, nous avons obtenu du Maire des concessions en diminuant l'emprise du projet de 50% et l'assurance de réaliser des bureaux pour des professions libérales et médicales sans installer un super marché.

###### 2-La Chambre d'Agriculture

Avis défavorable au PLU.

Le règlement de la zone Apr ne faisant aucune référence à l'activité agricole.

Zone A fixant les hauteurs à 5m et demande de porter les hauteurs à 12m.

Les zones N ne permettent pas les installations et aménagements lié au pâturage (activité contribuant à lutter contre les incendies).

Réponse de la Mairie

Il s'agit d'un malentendu car l'urbanisme de Cabries est d'accord pour accorder des PC pour bâtir en hauteur de 12m pour des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Il sera étudié la possibilité d'abris pour le pastoralisme en N.

Avis du C.E:

Nous allons réduire le nombre d'OAP pour maintenir dans le futur des terrains agricoles selon le souhait de la Chambre d'agriculture satisfaite par ailleurs du classement en A du secteur de la « Colle d'Argene » d'autant plus que les terrains agricoles de Bouc Bel Air jouxtent cette Zone A ce qui constitue un grand ensemble agricole.

### 3-L'avis défavorable de l'ARS.

Alimentation en eau potable.

Dans l'attente de la déclaration d'utilité publique D.U.P fixant les périmètres de protection du bassin du Réaltor, l'ARS a demandé dans son PAC du 20 février 2015 à ce que le règlement du PLU soit cohérent avec les rapports des hydrogéologues agréés avec une attention particulière au bassin versant du ruisseau de Baume Baragne qui récupère les eaux pluviales de la zone commerciale de Plan de Campagne rejoignant le bassin du Réaltor en cas de fortes pluies.

Que les demandes d'urbanisme comprises dans ces périmètres soient transmises à l'ARS.

En particulier l'OAP N°5 Saint Victor est située dans les périmètres de protection du bassin du Réaltor. Par conséquent, toute demande d'urbanisme sur cette OAP devra faire l'objet d'une consultation auprès de l'ARS.

En tout état de cause afin de limiter les risques sanitaires, la possibilité de nouvelles constructions en zone UR,US,UZ et 1 AU du PLU doit être supprimée.

Pour les extensions des constructions existantes, une évaluation dans les zones UC et N doit être réalisée.

### ASSAINISSEMENT;

En l'absence à minima des documents suivants :

- carte de zonage d'assainissement
- carte d'aptitude des sols à l'ANC.

La possibilité de recours à l'ANC doit être supprimé. Pour cette raison on note un avis défavorable de l'ARS.

Réponse de Monsieur le Maire

Création d'une annexe complémentaire (future S.U.P)

Les nouvelles constructions dans les 8 O.A.P seront toutes raccordées au réseau communal notamment l'OAP 5 Saint Victor et un ajustement du bassin d'eau potable sera réalisé en vue des nouvelles habitations de l'OAP Roudo des bolles;

Le réseau d'assainissement va être rénové et agrandi ainsi que le réseau d'eau potable.

-Avis du C.E

Le commissaire-enquêteur prend bonne note de ces dispositions allant dans le sens de l'avis et des recommandations de l'ARS.

En ce qui concerne l'OAP 5 Saint Victor, le recours à la station de traitement d'eau potable et eaux usées du centre hippique a été abandonné et les constructions nouvelles seront raccordées au réseau communal en eau potable et eaux usées.

4-Avis du Conseil départemental des Bouches-du Rhône.

Sur le zonage le Département demande la modification et la suppression des emplacements réservés.

Sur l'implantation par rapport aux voies départementales est demandé un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales et 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Sur l'avenue Marcel Pagnol, réalisation d'une piste cyclable et modifier le périmètre de l'OAP en tenant compte d'une bande de 4 mètres pour l'aménagement de la RD60a et la piste cyclable.

Sur l'OAP 8 (zones d'activités)

Tout projet d'aménagement et de développement du secteur «Petite Campagne» devra être accompagné d'une amélioration préalable des échanges et de la desserte routière.

Réponse de la Mairie

Demande la transmission du dernier schéma d'aménagement afin d'intégrer les dessertes évoquées ci-dessus.

Avis du C.E:

Reclassement en zone 2AU et suppression du projet de zone commerciale.

## 5-Avis des communes limitrophes

- Commune de Bouc-Bel-Air

Avis défavorable contre l'OAP Route de Violesi.

Les flux motorisés engendrés par les nouveaux logements sont estimés à 120 voitures et la route de Violesi ne présente pas les caractéristiques suffisantes pour absorber ce nouveau trafic.

Avis de la Mairie de CABRIES

Compte tenu de la protection paysagère côté Piton à Cabries, le choix s'est porté sur la requalification du refuge pour animaux et le projet se fera en concertation avec le Département 13, service des routes.

Avis du C.E

Compte tenu de l'aménagement de ce refuge, il est souhaitable de réaliser des logements et il n'est pas démontré que ces nouvelles habitations engendreront un flux important aux heures de pointe, compte tenu de la desserte en bus et de l'aménagement de pistes cyclables.

## 6-Associations formant les PPA.

Avis de la MRAe

La MRAe déplore un manque de lisibilité compatibilité POS/SCOT et DTA.

Demande de préciser les périmètres de protection de la retenue d'eau du Réaltor et préciser les causes de la dégradation de la ressource en eau.

Avis de la MAIRIE

Procédure de DUP de la retenue du Réaltor à évoquer.

Dans la recommandation N°8 le MRA demande de mettre en cohérence les capacités réelles d'accueil du PLU avec ses objectifs affichés en limitant la consommation d'espace dans le respect du scénario « maîtrisé » retenu

Avis de la Mairie

Décalage dans le temps car le SCOT fixe un objectif sur 20ans et le PLU sur 15 ans mais la moyenne correspond bien aux objectifs du SCOT.

Avis de la CDPENAF

Cet avis rejoint celui de l'État dans sa critique de l'étalement urbain.

Avis de la MAIRIE

Même argument que pour la réponse à l'avis défavorable de l'État.

Avis du C.E

Compte tenu des contraintes dues aux aléas feux inondation, incendie, la Mairie n'a pas le choix des emplacements pour densifier les zones à urbaniser même si nous avons limité l'étalement dans nos conclusions.

#### 7-La consommation d'espaces

##### 7-1 -Le contexte .

Dans le rapport de présentation à la page 354 on note «les ouvertures à l'urbanisation du PLU de Cabriès correspondent à de multiples secteurs de surface modérée et situées pour la plupart en continuité immédiate du tissu urbain ou à proximité de projet de développement».

Au total 175 ha de zones sont ouvertes à l'urbanisation, soit un peu plus de 4,5 % du territoire. Les ouvertures sont réalisées d'avantage sur les espaces naturels ND (154 ha) que sur des terres agricoles NC du POS (20,7 ha).

On note qu'à l'inverse 325 ha susceptibles d'être urbanisés au POS sont reclassés en zone A ou N (notamment les zones NB).

Les zones agricoles du PLU s'élèvent à 490 ha (soit 13,4% du territoire).

Origine des zones A du PLU:

- 0,1 ha de zone U en A.
- 38 ha de zone NA en A.
- 17,58 ha NB en A .
- 24 ha ND en A .

On passe de 432 ha au POS à 490ha au PLU.

De plus, des zones destinées à l'urbanisation sont reclassées en zone agricole au PLU.

##### 7-2-Les observations

Comme pour les OAP ,les observations des habitants s'appuient sur les avis souvent défavorables des PPA qui sont repris par les CIQ et associations pour rejeter les OAP afin qu'elles ne touchent pas leur secteur mais le secteur voisin.

- On notera que les zones agricoles ont augmenté de 58 ha notamment par le classement de la Colle d'Argène en A rejoignant le domaine agricole de Bouc -Bel Air voisin.
- Néanmoins selon l'avis de l'État, le PLU doit davantage densifier les zones à urbaniser afin d'augmenter les R+2 à la place des R+1 car la densité n'apparaît pas clairement dans les OAP, 30 logements à l'hectare étant insuffisant, l'État exigeant plutôt un minimum de 50 logements à l'hectare.

### 7-3-Avis du commissaire-enquêteur .

Modestement, on considère que la consommation d'espaces est trop importante et on retrouve dans les conclusions une ébauche de solution alternative faisant le compromis entre l'avis des PPA et celui des habitants par l'avis des CIQ, bien entendu de façon partielle .On ne tente pas de résoudre la quadrature du cercle, c à d l'avis des habitants forcément opposés à des habitations à proximité engendrant des nuisances, de la circulation;

Dans le rapport est noté des améliorations futures que j'ai rapporté dans mes visites au département et à la Région apportant une note positive aux problèmes de circulation déjà existants sans aucune construction nouvelle.

### 8-Le règlement .

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cabriès.

Le règlement détermine les conditions d'utilisation et d'occupation du sol.

Les règles applicables aux constructions existantes s'appliquent aux constructions régulièrement édifiées.

Le territoire de la commune de Cabriès couvert par le PLU est divisé en quatre types de zones:

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU.
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles ; N

Les documents graphiques comportent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L 113-1 du code de l'urbanisme.
- Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial au titre des articles L 151 – 19 et L 151 -23 du code de l'urbanisme.
- Les périmètres des secteurs concernés par un risque d'inondation.
- Les périmètres des orientations d'Aménagement et de programmation ( O.A.P).
- Les linéaires commerciaux dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L 151 -16 du code de l'urbanisme.

La plupart des observations et remarques du public portent sur le classement des anciennes zones NB ayant pour conséquence d'interdire toute nouvelle construction (UC,N,A) et toutes extensions des constructions existantes (N et A).

Ce règlement a suscité de nombreuses remarques et demandes de changement de zones au nombre de 72 répertoriées dans un tableau avec N° d'ordre classé, le nom du demandeur, l'avis de la MAIRIE et l'avis du commissaire-enquêteur. Ces dispositions sont conformes à la loi ALUR de mars 2014.

Le commissaire-enquêteur a noté en particulier :

Des particularités locales qui sont spécifiques au département des Bouches du Rhône à savoir l'absence d'eau potable communale dans 1/3 des logements mais une potabilisation individuelle interdisant les constructions nouvelles et extension.

Les risques comme:

- Le risque inondation déjà vu dans le 1-1-3 dans le dossier du PLU et complété ici:
- En l'absence de PPRI, le risque inondation a été pris en compte dans le rapport de présentation et dans le règlement. Le PLU a édicté des règles aptes à lutter contre les inondations dans les zones suivantes par les débordements des cours d'eau tels que:
  - Le grand Vallat, petit Vallat, Vallat de RANS, Vallat de Calas, Fonteaupe, Baume Baragne.
  - Par ruissellement urbain et péri-urbain.
- Le cabinet INGEROP a permis d'établir une cartographie d'aléas reportés sur le document graphique du PLU. Le zonage réglementaire comprend trois zones:
  - La zone rouge : risque fort.
  - La zone bleue : risque modéré.
  - La zone grisée : risque résiduel et de moindre enjeu.

Avis du commissaire-enquêteur:

Ces dispositions paraissent justifiées en l'absence de PPRi paraissent cohérentes même si elles sont remises en cause par des habitants qui ont fait réaliser une étude spécifique du terrain et le rapport trouvant un aléa plus favorable.

#### 9-Le risque incendie.

Le porter à connaissance de l'État identifie le territoire de CABRIES comme exposé aux risques incendie de forêt.

La carte des aléas induits et subis ainsi que les prescriptions et recommandations sont présentés en annexe du présent PLU.

Les règles applicables sont celles définies dans le porté à connaissance départemental du Préfet en date du 23 mai 2014 complété par celui du 4 avril 2016.

Avis du commissaire-enquêteur.

Ce risque est important car le dernier feu de forêt date d'aout 2016 et doit être pris en compte dans le domaine de la prévention par la coupe des arbres, le débroussaillage régulier et la plantation d'espèces comme le chêne ou l'olivier en remplacement des résineux. C'est la raison pour laquelle dans la conclusion nous avons préféré déplacer l'OAP le Jas du secteur Nord vers le Sud et Petite Campagne moins exposé à l'aléa feu de forêt.

#### 10-Les associations autres que P.P.A et les CIQ.

-Concernant la pétition des habitants du Lac Bleu, la Mairie nous a répondu dans sa lettre datée du 7 février 2017.

Les colotis se sont manifestés pour demander l'intégration des dispositions règlementaires de leur cahier des charges dans le projet du règlement du PLU. Les dispositions règlementaires du cahier des charges qui pouvaient l'être ont été intégrées au règlement du PLU au sein d'un zonage spécifique à ce lotissement (UC1) et il est fait mention dans les dispositions générales du règlement à l'art DG 8 rappelant aux colotis leurs obligations de respecter les termes de leur cahier des charges.

Avis du C.E.

Les colotis devront s'en tenir à cette lettre sans rien à ajouter.

- Concernant la pétition du CIQ des Pradelles contre l'aménagement de la Trébillanne, voici la réponse de la Mairie en date du 7 février 2017.

Sur la zone UZB créée sur ce site, il existe une activité commerciale et un permis de construire pour des bureaux dont l'architecture mérite d'être revue pour tenir compte des constructions existantes c'est pourquoi nous avons fait le choix de ce zonage.

L'inquiétude de la population pourrait être atténuée par la possibilité de réaliser des bureaux et une limitation du coefficient d'emprise au sol

Avis du C.E:

Nous avons obtenu que l'emprise au sol soit réduite de 50% et qu'aucun supermarché soit autorisé dans cette zone.

- En réponse aux riverains de l'avenue Marcel Pagnol et leur pétition sur l'OAP 2.

Si des problèmes de circulation sont déjà existants aux heures de pointe, nous avons d'après notre enquête auprès du service des routes du Département et de la Région l'assurance de projets facilitant la circulation et l'amélioration de la desserte ferroviaire sur la zone des Milles.

Ainsi, au fur et à mesure des nouvelles constructions, la déviation par le chemin des Vaneu devenant voie Départementale dégagera Calas. L'État mettant en demeure la commune de densifier les zones déjà construites, nous devons accepter cette OAP .

- Commentaires du parti de l'opposition « mon Parti c'est Cabries »

Nous comprenons l'opposition de ce parti qui s'exprime au nom de la démocratie et c'est normal et nécessaire, nous avons tenu compte de certaines propositions comme la suppression de l'OAP « canto PERDRIX » et celle du Jas dans sa partie Nord exposée au risque incendie, mais nous n'avons pas pu donner satisfaction sur tous les points vu l'avis de l'État imposant la densification des secteurs ainsi que des nouvelles constructions.

-En réponse au dossier remis dans le registre de l'association « demain Cabries »

La zone UZB l'auberge des Ceps est la concrétisation d'une activité économique existante et a été répertoriée comme tel :

Sur l'emplacement 44 il y a lieu de se rapprocher des services techniques de la Mairie.

- Nous maintenons la zone agricole à la place de l'OAP «Canto Perdrix »et réduisons de 50% l'emprise au sol de la Trébillane ainsi que le report de l'OAP du Jas au Sud sur la zone 2AU pour combler une « dent creuse ».ainsi que le déclassement de «Petite Campagne » devenant zone 2 AU et non plus 1 AU Zs.

- En réponse à l'association « Avenir Plan de Campagne », nous avons demandé la suppression du projet de zone commerciale sur « Petite Campagne » vu les problèmes de circulation soulevés par le Département et non résolus à ce jour.

De plus, les zones commerciales dépendent maintenant de la Métropole Aix-Marseille.

-Pétition des propriétaires du « Vallon du Thouin » auquel on ne peut donner satisfaction vu la réglementation et l'avis de l'ARS ayant donné un avis défavorable au PLU justement par défaut d'assainissement non collectif.

-Concernant la remarque de l'association « APICO » ces remarques relèvent des services techniques de la Mairie, dans notre modeste contribution au cours de l'enquête, nous pouvons vous donner les garanties que l'OAP Saint Victor se réalisera avec le raccordement au réseau communal pour l'eau potable et l'assainissement suivant en cela les recommandations de l'ARS. J'ai visité la station d'épuration du centre équestre conforme à la réglementation et contrôlée régulièrement par un laboratoire Lyonnais indépendant.

-Collectif d'habitants de Violesi.

On a répondu aux riverains de l'Avenue Marcel Pagnol pour le même sujet de la circulation.

- Association « Vitrites et Métiers de Cabries », on comprend votre développement de la zone de la Trébillane » et avons obtenu de Monsieur le MAIRE l'assurance de la réduction de 50 % de l'emprise au sol avec la construction de bureaux et installation de professions médicales sans un super marché.

-L'avis « Des enfants du pays » a été pris en considération par la réduction de 50% de l'emprise au sol de la Trébillane, la suppression de l'OAP « Canto Perdrix » et celle du Jas reportée au Sud vers « Petite Campagne » devenant zone 2AU et non plus zone commerciale.

-Cabries Défense Développement , nous avons émis 2 réserves contre l'OAP « Canto Perdrix » et l'OAP le Jas reportée au Sud dans la zone 2AU en demandant que la zone commerciale de « Petite Campagne » soit supprimée et transformée en zone 2AU.

L'entité de la forêt en bordure du Verger sera préservée et sera maintenue la zone agricole située sur l'OAP « Canto Perdrix ».

-Collectif des habitants du hameau « Violet »

Suite à votre requête lors des permanences la MAIRIE a répondu dans une lettre du 7 février 2017. D'autre part, j'ai vu le service des routes du département qui confirme que l'aménagement de la déviation par le chemin des Vaneu.

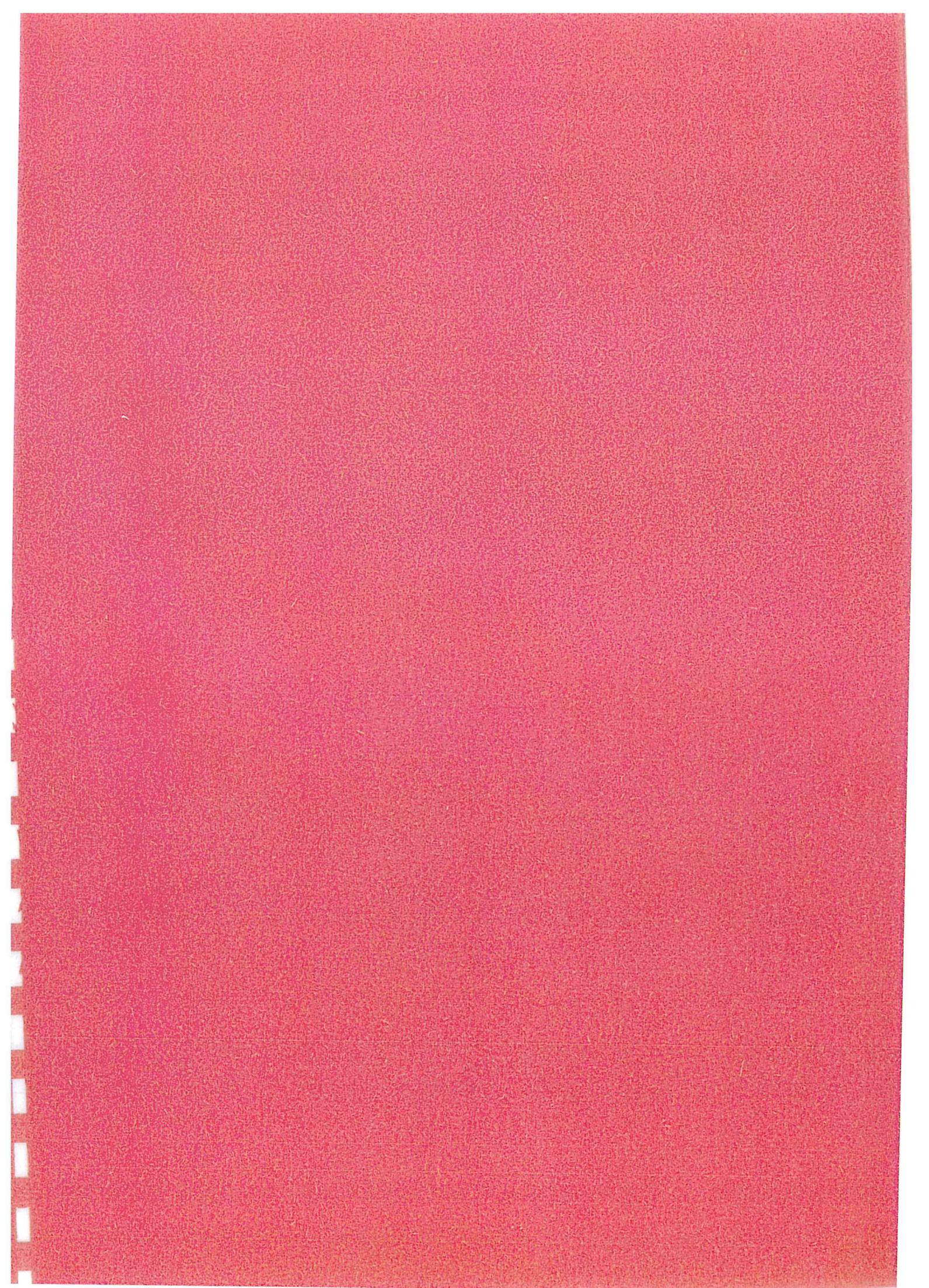
Je cite la lettre du Maire du 7 février »Enfin le projet d'aménagement du centre de Calas réalisé en concertation avec les commerçants et le CIQ de Calas, avec création de place traversante et de piste cyclable sera de nature à faciliter et sécuriser la circulation dans le village de Calas».

-Remarques de l'association « Steppes »

Avons pris en compte vos remarques ,vous lirez dans les conclusions du rapport que nous avons demandé la suppression de deux OAP mais que l'État risquant de prendre la main sur les projets, la Mairie a bien été obligée de densifier les zones constructibles et créer de nouvelles, en même temps aménager la déviation de Calas par le chemin des Vaneu et le centre de Calas.

L'avis des autres CIQ est évoqué dans le chapitre des OAP au II du PLU,

En conclusion d'un travail hors normes et face aux critiques qui seront formulées, je citerai la conclusion d'une préface du livret destiné aux commissaires-enquêteurs de Monsieur Renaud DENOIX de SAINT MARC qui était Vice-Président du Conseil d'État confrontés à la nécessité de concilier les intérêts particuliers que s'attachent à défendre les citoyens et l'intérêt général que recherchent les pouvoirs publics, les commissaires-enquêteurs ont en effet une tâche difficile qui exige, au-delà des compétences juridiques et techniques requises, des qualités de dialogue, de pédagogie et de médiation».



## DEUXIEME PARTIE

### COMMUNE DE CABRIES

#### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance du Tribunal Administratif de Marseille N° E 16000 136/13 m'a désigné comme commissaire-enquêteur ayant pour objet l'élaboration du P.L.U de la commune de Cabries en vue de procéder à une enquête-publique ayant pour objet d'assurer l'information et la participation du public et recueillir ses observations, propositions et contre-propositions relatives à ce projet.

Monsieur Claude TAXY ayant été nommé comme titulaire et Monsieur Pierre Noël BELLANDI comme suppléant.

L'enquête publique a été ouverte et organisée par Arrêté N° 1016/2016 de Monsieur le Maire de Cabries.

Pendant la durée de l'enquête qui s'est déroulée pendant 39 jours du 27 janvier 2016 au 3 février 2017, le public a pu prendre connaissance du dossier en Mairie au Centre Technique Municipal et rencontrer le commissaire-enquêteur au cours des permanences à recevoir plus de 120 personnes ou associations en entretien personnalisé en apportant plus de 200 observations sur les quinze registres ouverts à cet effet ainsi que 120 mails et 12 lettres ont été étudiés.

Les personnes publiques associées (PPA) se sont largement exprimées. Vu le nombre d'observations relevées pour un seul commissaire, j'ai pris la décision de grouper celles-ci par thèmes et y répondre globalement.

Après avoir pris connaissance du dossier et des documents d'enquête et donné ma position personnelle sur l'opération soumise à l'enquête publique citée en référence;

Je considère les éléments suivants :

1-Le projet d'élaboration du P.L.U de la commune de Cabries dont j'ai pris connaissance dans son intégralité, est de qualité satisfaisante ayant fait l'objet d'un travail important vu la date du dernier changement et révision d u POS en 1992 soit ¼ de siècle avant où pendant ce temps rien n'a changé.

2 -Les remarques, avis, mentions, observations, notes et propositions formulées pendant les 39 jours de l'enquête soit du 26 décembre 2016 au 3 février 2017 et en particulier lors des 12 permanences, le contenu des 15 registres est de nature à être pris en compte dans la plupart des cas (sous réserve de faisabilité).

En conclusion le commissaire-enquêteur sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Cabries après avoir analysé l'ensemble des documents du dossier d'enquête, les avis des PPA, des communes limitrophes ,les requêtes et observations du public, donne son avis ci-dessous:

## RECOMMANDE

- 1- Concernant les surfaces d'urbanisation :
  - De préciser par souci de clarté, la méthodologie employée pour déterminer les surfaces maximales d'urbanisation dans la commune.
  
- 2- Concernant l'aménagement de la ferme de la Trébillane :
  - Que la projet de l'aménagement de la ferme La Trébillane soit réduit de 50% comme le recommande les CIQ de CALAS et des Pradelles, sans installer un super marché mais des bureaux et professions médicales tels infirmières et médecins si possible 24H24.
  
- 3- Concernant la remarque de la chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône, relative aux hauteurs maximales des bâtiments et hangars agricoles,il convient de relever la hauteur à 12m.
  
- 4- Concernant l'avis de la métropole AIX -Marseille:
  - La métropole Aix Marseille demande de réserver dans le PLU les emplacements réservés dans leur courrier du 17 novembre 2016 correspondant au schéma d'aménagement de la zone de Plan de Campagne et au schéma directeur pluvial dans le cadre du projet de réhabilitation de la zone.

En conclusion, le commissaire-enquêteur considère que le projet d'élaboration du PLU de la commune de Cabries peut-être approuvé et en conséquence donne son avis ci-dessous:

**AVIS FAVORABLE**  
**assorti de TROIS RESERVES**

RESERVE N°1;

1-Suppression de l'OAP N°7 CANTO "PERDRIX afin de satisfaire à la fois les réclamations des habitants de Calas supportant une circulation intense, et l'avis de la Chambre d'Agriculture en sauvegardant de belles terres agricoles pour le futur.

Cette suppression respectera ainsi les directives de l'État qui sont de densifier au maximum les zones existantes et de ne pas rechercher à s'étendre au détriment des espaces agricoles et de la préservation des paysages.

Report des logements en densifiant l'entrée du village au plan de Lamanon sur 1AU et 2AU .

RESERVE N°2

OAP N°6 SAINT VICTOR

.Considérant qu'il convient de tenir compte du bassin du Réaltor réserve d'eau de la Métropole AIX-Marseille pour 1 million d'habitants, qu'il faut protéger de toute pollution ,le commissaire-enquêteur donne son avis favorable sous réserve que le promoteur se conforme à l'avis de l'ARS en faisant l'objet d'une consultation comme demandé dans l'avis de l'ARS en date du 26 octobre 1016 car cette OAP est située dans le domaine de protection du bassin du Réaltor réserve d'eau potable d'AIX Marseille, concernant la sécurité au plan sanitaire par l'adduction d'eau potable communale et le raccordement au réseau de l'assainissement collectif communal.

RESERVE N°3

OAP N°5 et N°8

Le JAS et Petite Campagne

Suppression de l'OAP du JAS secteur Nord .

.Considérant qu'il convient de protéger le massif du risque incendie en n'aggravant pas l'étendue du risque en construisant dans une zone à aléa fort à exceptionnel selon l'avis de l'État.

.Qu'il convient de préserver l'entité du massif forestier véritable poumon du Verger dont le secteur est touché par les nuisances de l'A51 souvent saturée.

.Que l'on peut envisager le report sur 2 AU et « Petite Campagne » dont l'activité économique n'est pas envisageable vu les gros problèmes actuels d'accès engorgeant l'A51 dans les 2 sens créant des accidents sur l'A51 et de la saturation de l'offre au regard des capacités de consommation.

.Le commissaire-enquêteur s'est rendu sur place plusieurs fois avant les permanences pour constater les points soulevés par les opposants et les CIQ tous unanimes.

.Que le département a d'ailleurs émis un avis favorable sous réserve, »en l'absence d'intégration des principes de desserte routière et de l'amélioration des échanges, notamment à partir de l'A 51 dans l'OAP N°8 concernant le secteur de « Plan de Campagne »rejoignant ainsi l'avis de la Direction Territoriale d'Aménagement des Bouches-du -Rhône sur les centres commerciaux en bordure d'autoroutes.

.Que de plus, depuis le 1er janvier 2015,AIX MARSEILLE Métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière de développement économique et d'aménagement économique (Art L5217-2 du Code général des collectivités territoriales) comme cité dans le rapport de présentation du PLU de Cabries.

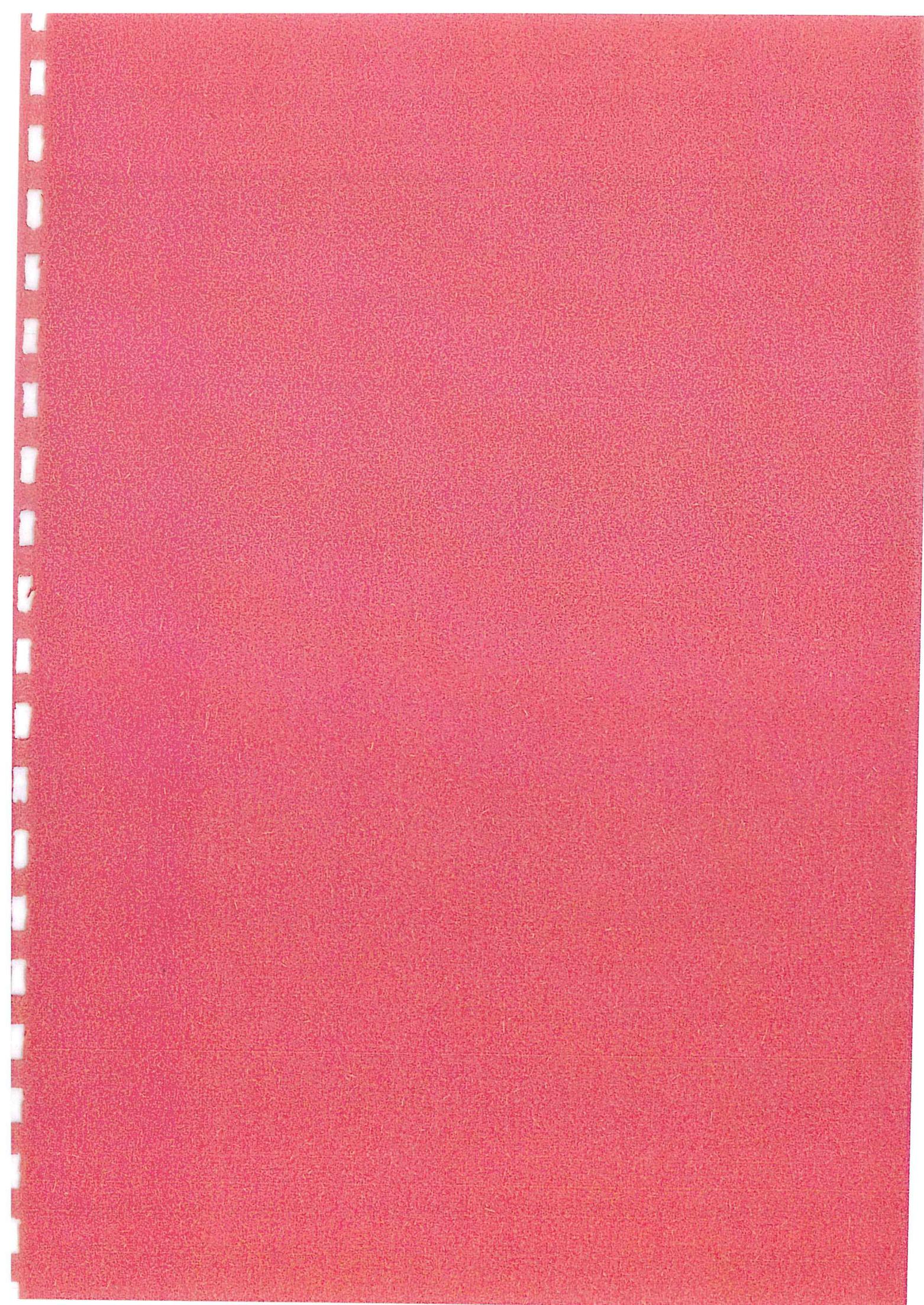
;Ainsi ce changement va permettre de se rapprocher des objectifs fixés par l'Etat en densifiant le secteur en atteignant les objectifs d'ambiance villageoise du Scot du CPA soit 50 logements/hectare.

Fait et clos à Marseille le 13 mars 2017, remis en main propre  
à Madame Corrine Nannero responsable de la coordination de l'enquête  
publique au Centre Technique Municipal à la Mairie de Cabries

Claude TAXY

## ANNEXES:

- 1) Avis de l'ETAT.
- 2) Avis de l'ARS.
- 3) Avis du Conseil Départemental des Bouches du Rhône.
- 4) Courriel de la Région sur la voie ferrée Vitrolles-AIX Sncf.
- 5) Certificats d'affichage.
- 6) Courrier de la MAIRIE en réponse aux questions du Commissaire-enquêteur.
- 7) Courrier à la Mairie et au Tribunal Administratif demandant le délai pour rendre le rapport.
- 8) Attestation de la Mairie certifiant l'affichage.
- 9) Tableau des réponses aux demandes de changement de zonage.
- 10) Courrier de la métropole Aix-Marseille Provence avec tableau récapitulatif des emplacements réservés et cartographie.
- 11) Extrait de l'Arrêté N°1030-2016 de la mairie de CABRIES de mise à l'enquête publique.





MAIRIE DE CABRIES 13480	
COURRIER ARRIVE LE :	
19 DEC. 2016	10-1630
Pour réponse :	
Pour suite à donner :	DGS
Pour info :	CPUR - 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
Violâsi	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
total Z1AU et Z2AU				490	25	19,6

\* pour le calcul de la capacité des zones A Urbaniser et en l'absence de contrainte sur la répartition des logements, il a été retenu une capacité de 60 logements dans les zones 1AU et 2AU du Jas.

\*\* la superficie des zones A Urbaniser du Jas est d'environ 48 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

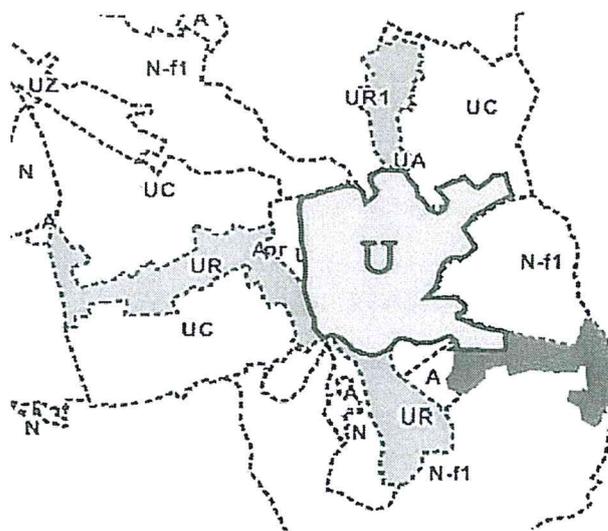
Sur les 530 hectares de zones NB du POS, le PLU en reclasse la moitié en zones urbaines (263 hectares). Les 50 % restants sont reclassés majoritairement en zones naturelles.

- 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).

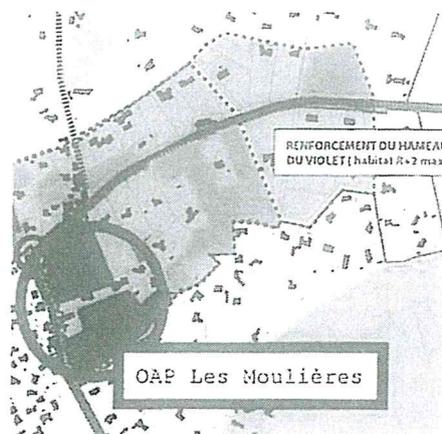


La transformation de l'ancienne zone NB de Violési en UB3 et UB (en rouge sur la carte ci-dessus) relève de la même problématique : elle acte un étalement le long de la RD8 (CES de 15%) et une attaque du massif sous couvert de renouvellement urbain (cf. paragraphe III.1.C sur l'OAP de Violési).

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'OAPI, 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 IAU 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 îlots 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'Emäis. 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 garantie 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

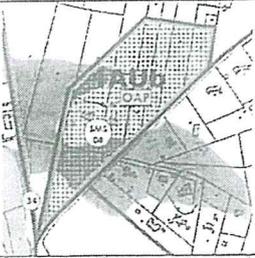
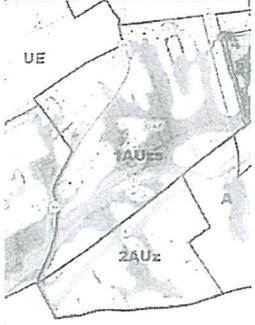
Pour rappel, le PGRI (plan de gestion des risques d'inondation, <http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/pgri.php>), arrêté le 7 décembre 2015 impose un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme et réaffirme que les zones peu ou pas urbanisées et inondables pour l'évènement 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 1AUz et 2AUz - zone d'activité Petite Campagne / La Colle d'Agrême) :          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 « zones 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 indicage 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 indicage 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 :

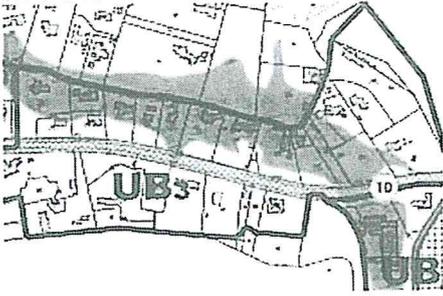
- OAP 2 Pagnol (aléa moyen)
- OAP4 Roundo des Bolles (aléa moyen)

Elles doivent à ce titre faire l'objet de prescriptions au titre du feu de forêt (indiciage 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 :

<p>Zone UB3 au sud de Calas, en aléa très fort à exceptionnel.</p>  Plan de zonage UB3 au sud de Calas. Le plan montre une zone urbaine avec des parcelles et des rues. Une zone spécifique est délimitée et étiquetée 'UB3'. À gauche, une zone est étiquetée 'N-F1'. Des numéros de parcelles sont visibles.	<p>Zone UB2 à l'est de l'OAP Marcel Pagnol, en aléa modéré à exceptionnel.</p>  Plan de zonage UB2 à l'est de l'OAP Marcel Pagnol. Le plan montre une zone urbaine avec des parcelles et des rues. Une zone spécifique est délimitée et étiquetée 'UB2'. Des numéros de parcelles sont visibles.
<p>Zone UB3 en entrée de ville de Cabriès, en aléa modéré à fort.</p>  Plan de zonage UB3 en entrée de ville de Cabriès. Le plan montre une zone urbaine avec des parcelles et des rues. Une zone spécifique est délimitée et étiquetée 'UB3'. Des numéros de parcelles sont visibles.	<p>Zone UR au sud de Cabriès en aléa modéré.</p>  Plan de zonage UR au sud de Cabriès. Le plan montre une zone urbaine avec des parcelles et des rues. Une zone spécifique est délimitée et étiquetée 'UR'. Des numéros de parcelles sont visibles.

## 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 IAU 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 ;

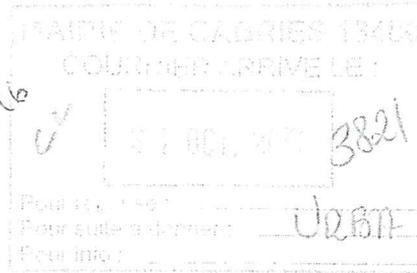
- Prendre en compte l'ensemble des observations relatives aux risques naturels, notamment pour les feux de forêt pour lesquels une analyse croisée des enjeux d'urbanisation et de la connaissance des aléas doit être menée ;

- 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 défini, 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.

~~Le Préfet~~  
  
Stéphane BOUILLON



— Délégation départementale des Bouches-du-Rhône

Merci de rappeler impérativement  
la référence de ce courrier et l'objet

— Affaire suivie par : Ariane VANEL  
— Courriel : ariane.vanel@ars.sante.fr

— ☎ : 04 13 55 82 30 ou 82.40/41 (secrétariat)  
— 📠 : 04.13.55.82.63

— Réf : ARS/DT13/SE/ AvisPLUarrêté CABRIES Maire-UB16.docx/24102016

— PJ :

— Objet : Avis de l'ARS sur le projet de PLU arrêté de Cabriès.

— Date : **26 OCT. 2016**

— V/Réf : Votre courrier du 16 septembre 2016 + CD Rom

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
13 828 CABRIES Cedex

Le PLU de la commune de CABRIES a été arrêté par délibération du 15 septembre 2016.  
Ce dossier a fait l'objet d'une priorisation par l'ARS s'agissant d'un dossier à enjeux sanitaires en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

L'étude de ce document appelle de la part de mes services les observations suivantes :

1. Alimentation en eau potable

- Le canal de Marseille et la retenue du Réaltor (réserve d'eau brute destinée à être potabilisée pour l'alimentation de nombreuses communes du département dont l'agglomération Marseillaise), traversent la commune de Cabriès, même s'ils ne sont pas utilisés pour l'alimentation en eau potable de cette commune.
- La procédure de déclaration d'utilité publique fixant les périmètres de protection de ces ouvrages a été engagée et les hydrogéologues agréés désignés sur ces dossiers ont remis des rapports dans lesquels les périmètres de protection ont été définis.
- Dans l'attente de la déclaration d'utilité publique, l'ARS a demandé à la commune dans son PAC du 20 février 2015 à ce que :
  - le règlement du PLU soit cohérent avec les rapports des hydrogéologues agréés notamment au niveau des périmètres de protection de la retenue du Réaltor qui concernent une superficie non négligeable de la commune (une attention toute particulière devant être portée sur le bassin versant du ruisseau du Baume Baragne qui récupère les eaux pluviales issues de la zone commerciale de Plan de Campagne et qui est susceptible de rejoindre la retenue du Réaltor lors de fortes pluies).
  - les demandes d'autorisation d'urbanisme comprises dans ces périmètres soient transmises à l'ARS pour s'assurer de la compatibilité des projets avec les prescriptions de l'hydrogéologue agréé.
- En effet lorsqu'une procédure d'autorisation est en cours, et même si elle n'a pas aboutie à la DUP, les périmètres de protection doivent alors être reportés dans le plan de zonage (trame ou sous-secteurs) dans les conditions prévues aux articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme.

- ✓ Dans les zones concernées par ces périmètres, le règlement doit être cohérent avec les prescriptions établies en vue de la protection des eaux. Il doit être indiqué explicitement dans le préambule (ou « chapeau ») de chacune des zones concernées par des périmètres de protection, que des prescriptions particulières définies par DUP, ou avis de l'hydrogéologue agréé, sont applicables en plus du règlement de zone.
- ✓ Ces prescriptions concernent notamment les conditions d'implantation des nouvelles constructions, des modalités d'assainissement et du transport d'eaux usées, de réalisation de certains ouvrages ou travaux (par exemple les cimetières, les carrières, les mares, le défrichement...), de construction ou modification de voies de communication...
- ✓ Il est donc indispensable, pour la bonne application de ces mesures, de :
  - constituer une annexe comportant tous les documents existants en matière de protection des ressources en eau destinées à la production d'eau potable ;
  - présenter cette démarche dans le rapport de présentation, qui a notamment pour objet d'expliquer les décisions traduites dans le règlement.
- ✓ Or aucun des éléments précités n'a été pris en compte et le PLU de la commune de Cabriès, tel qu'il a été arrêté, met en péril les périmètres de protection d'une ressource en eau qui alimente plus de 1 000 000 d'habitants, ce qui peut entraîner d'importants problèmes sanitaires.
- ✓ Par ailleurs, les projets de développement d'un PLU doivent 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 sur captage et réseau privés :
  - de très nombreuses nouvelles constructions dans des secteurs urbains : OAP Saint-Victor en zone 1AUa (160 nouveaux logements prévus sur un réseau privé d'eau existant), zones UR (39 nouveaux logements prévus), zones US (destinées à accueillir des établissements recevant du public tels que des hôtels ou des établissements sportifs), UZ (zones d'activités économiques) et zones 1AU.
  - des extensions des constructions existantes qui peuvent donner lieu à de nouveaux logements de 55 m<sup>2</sup> dans les zones UC, et de 50 m<sup>2</sup> dans les zones N.
- ✓ J'attire votre attention sur le fait que l'OAP ST VICTOR est situé dans les périmètres de protection du Réaltor. Par conséquent, toute demande d'urbanisme sur cette OAP devra faire l'objet d'une consultation auprès de l'ARS pour s'assurer de la compatibilité de la construction avec la protection de la ressource en eau.
- ✓ De plus, l'alimentation en eau potable de l'OAP d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 (OAP Roundo des Bolles – Le verger Est) qui prévoit la réalisation de 60 logements supplémentaires sur réseau public d'eau potable alors que ce secteur connaît déjà des problèmes d'alimentation en eau en période estivale, aurait dû être traitée dans le cadre de l'élaboration ou de l'actualisation du schéma directeur d'eau potable, et en tout état de cause avant l'arrêt du PLU.
- ✓ L'ARS a d'ailleurs demandé à la commune dans son Porter à Connaissance du 20 février 2015, par courrier du 29/10/2015 et par mail du 13 juin 2016, de prévoir une solution durable d'alimentation en eau pour ce secteur avant l'arrêt du PLU, or force est de constater que cette demande qui n'a pas été prise en compte.
- ✓ Dans ce cadre, il est important de noter que la disposition 4-09 de l'orientation fondamentales 4 du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée, prescrit la mise à jour ou la révision du schéma directeur d'eau potable des communes à l'occasion de l'élaboration ou de la révision des PLU et que, conformément à l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, chaque commune aurait dû arrêter son schéma d'eau potable avant le 31 décembre 2013.
- ✓ Or aucun schéma directeur d'eau potable de la commune de Cabriès n'est annexé au PLU et aucune référence à ce document n'est présente ni dans les annexes sanitaires ni dans le diagnostic de l'environnement.
- ✓ Pourtant, la prise en compte d'un schéma actualisé, et l'intégration de ses principales prescriptions dans le PLU, aurait très probablement permis d'éviter l'aggravation de la mauvaise situation sanitaire existante (actuellement plus d'1/3 de la population de Cabriès n'est pas desservie par le réseau public d'eau potable), en réduisant le nombre de personnes soumises au risque d'ingestion d'eau non potable provenant des réseaux d'eau privés, au lieu de l'augmenter significativement comme le prévoit le PLU de la commune.

- Y En tout état de cause, et afin de limiter les risques sanitaires liés à l'ingestion d'eau non potable :
  - o la possibilité de nouvelles constructions sur captages privés en zones urbaines (UR, US, UZ et 1AU) du PLU doit être supprimée,
  - o les extensions des constructions existantes sur captages privés ne doivent être tolérées que pour un nombre de constructions 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.

## 2. Assainissement

- Y J'attire votre attention sur le fait que les dispositions 4-09 et 5A-06 du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée prescrivent également la mise jour ou la révision du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) à l'occasion de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme.
- Y Or, la commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement (SDA) réalisé en 2000 par G2C Environnement et qui n'a pas été actualisé dans le cadre de l'élaboration de ce PLU.
- Y De plus, l'orientation 5A-05 du SDAGE RM prévoit que les SDA analysent les conditions du recours à l'assainissement non collectif (ANC) au travers d'une carte d'aptitude des sols, afin de préparer la définition des zones d'assainissement non collectif et des zones d'assainissement collectif (zonage d'assainissement), définies par l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT).
- Y Afin d'être opposable et avant d'être annexé au PLU, ce projet de zonage d'assainissement comprenant une carte de zonage d'assainissement réactualisée afin de tenir compte des projets d'urbanisation de la commune, la carte d'aptitude des sols à l'ANC et une notice justificative (documents prévus par l'article R.2224-9 du CGCT), aurait dû être adressé suffisamment en amont de l'arrêt du PLU à l'Autorité Environnementale (DREAL) pour l'examen au cas par cas prévu par l'article R.122-17 du code de l'Environnement, ce qui n'a pas été le cas.
- Y Le dossier de PLU arrêté de CABRIES ne comporte pas de carte de zonage d'assainissement ni de carte d'aptitude des sols.
- Y Cette non prise en compte de la problématique assainissement dans un document de développement durable tel que le PLU pose également des problèmes sur le plan sanitaire.
- Y En effet, outre la fragilité juridique que représente l'absence des documents précités dans le PLU, le fait que le règlement du PLU autorise les nouvelles constructions et/ou les extensions sur ANC dans les zones UC, UR, US, UZ, 1AU et N, sans qu'aucun élément des annexes sanitaires ne puisse attester que les secteurs concernés sont bien aptes à de tels dispositifs, est une source de nuisances.
- Y En l'absence à minima des documents suivants :
  - o carte de zonage d'assainissement accompagnée de sa notice justificative
  - o carte d'aptitude des sols à l'ANC ;
 la possibilité de recours à l'ANC doit être supprimée dans les articles 4 du règlement des zones précitées.

Compte tenu des éléments précités et des risques sanitaires engendrés, l'Agence Régionale de Santé PACA émet un avis défavorable au PLU arrêté de la commune de CABRIES.

Copie : DDTM service aménagement  
DDTM Service Territorial Est  
MISEN  
DREAL

Pour le Directeur Général de l'ARS  
et par délégation  
La Responsable du Département Réglementation  
Sécurité et Santé Environnementale  
des Bouches du Rhône  
Cécile MORCIANO

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 292

CONSEIL DEPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU-RHONE

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 16 Décembre 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : MME SOLANGE BIAGGI

---

**OBJET**

Avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté du 15 septembre  
2016 de Cabriès

---

**Direction de l'Environnement, des Grands Projets et de la Recherche  
Service Urbanisme et Grands Projets  
122.34**

Certifié transmis à la Préfecture le 16 Décembre 2016



Pour les autres Routes Départementales, il n'est pas nécessaire d'inscrire des ER au bénéfice du Département mais, par contre, l'implantation des constructions sera régie par les dispositions de l'article 6 du règlement applicable à chaque zonage concernant les marges de recul.

Dans l'ensemble, les articles 6 prévoient une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales principales et une marge de recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les OAP n° 1, 2, 3 et 8 appellent les remarques suivantes :

- OAP 1 « Le Plan de Lamanon/Le Coulet de Lamanon » (hameau de Calas) :

Cette OAP visant à sécuriser et à mettre en valeur l'entrée Nord de Calas, comporte le projet de créer une place traversante (espace public partagé) sur la RD543 ainsi qu'un carrefour sécurisé. Ces deux projets devront être mis en œuvre en concertation étroite avec la Direction des Routes.

En outre, pour le projet de parking figurant sur les planches graphiques (ER communal n°40), le débouché de ce parking sur la RD543 devra également faire l'objet d'une concertation étroite avec la Direction des Routes.

- OAP 2 « Les Moulières de Pagnol/La Noria de Pagnol » :

Le débouché prévu au Nord de l'OAP sur la RD60a devra être étudié en concertation avec la Direction des Routes. En effet, la RD60a (entre la RD8n et la RD543) doit faire l'objet de travaux d'aménagement et de modernisation, avec une première phase jusqu'au carrefour des Patelles, puis une prolongation jusqu'à la RD8n sur Bouc Bel Air.

En conséquence, compte-tenu que ce projet d'aménagement s'accompagne de la réalisation d'une piste cyclable, le périmètre de l'OAP n°2 devra prendre en compte les besoins fonciers nécessaires à l'aménagement de la RD60a et de la piste cyclable : une bande de 5 mètres devra donc être réservée à cet effet dans l'OAP. En outre, l'alignement d'arbres le long de la RD60a devra être préservé.

Le périmètre de servitude de mixité sociale devra donc être partiellement réduit dans les planches graphiques.

La marge de recul de l'article 6 du règlement (zones UC et UR) concernant les constructions devra être prévue à 10 mètres de l'alignement de la RD60a.

- OAP n°3 « La Carraire de Violesi » :

Cette OAP n'est pas située en continuité immédiate de l'urbanisation existante et va générer un problème d'accessibilité. La RD8 est étroite et le développement d'un secteur d'habitat va induire un accroissement du trafic routier et des circulations piétonnes et des Transports en Commun, la RD8 n'est pas calibrée pour cela. L'accès sur la RD8 devra être sécurisé en concertation avec la Direction des Routes.

Certifié transmis à la Préfecture le 16 Décembre 2016

En résumé, les OAP n°1, 2 et 3 portant respectivement sur les secteurs (« Le Plan de Lamanon/Le Coulet de Lamanon », « Les Moulières de Pagnol et La Noria de Pagnol » et « La Carraire de Violesi »), présentent des carrefours d'accès sur des RD : les modalités d'aménagement de ces différents carrefours devront être étudiées en concertation étroite avec la Direction des Routes afin de valider les caractéristiques techniques nécessaires pour assurer une desserte sécurisée de l'ensemble de ces secteurs ouverts à l'urbanisation.

o OAP n° 8 « zone d'activités « Petite Campagne/ la Colle d'Argeme » : zone dédiée aux activités commerciales et tertiaires située dans le prolongement de la zone commerciale de Plan de Campagne :

- Secteur Nord : « Petite campagne » : (zone 1AUzs – ouverture à l'urbanisation sans nécessité de modification du PLU) :

La desserte de cette future zone à urbaniser à partir des routes départementales est prévue par 3 points d'accès : un raccordement sur le giratoire « Leroy Merlin » existant sur la RD543, un projet de carrefour sur la RD6 au Sud de la zone ainsi qu'un accès prévu sur la RD543 à l'Ouest. Ces 3 points d'accès sont à étudier en concertation étroite avec la Direction des Routes. Ces principes de desserte sont insuffisants. Il sera nécessaire de faire apparaître sur l'OAP, les principes de desserte par les bretelles à créer à partir de l'A51 pour permettre de désengorger et de fluidifier la circulation routière. Et ils devront être étudiés en concertation étroite avec les gestionnaires de voiries (Etat et Département).

Dans le rapport de présentation, en pages 211 et suivantes, il est précisé que l'axe 3 du PADD est « d'affirmer le pôle commercial de Plan de Campagne, d'accompagner le développement de Plan de Campagne par un renforcement de son accessibilité. La Commune devra accueillir un nouveau schéma de desserte routière intégrant la création de nouvelles entrées et sorties de l'A51 ». L'OAP n°8 ne présente pas ces principes de desserte qui sont essentiels afin de pallier à l'engorgement et à la saturation routière du secteur.

En conséquence, le Département émet un avis défavorable sur cette OAP n°8 « Petite Campagne », qui n'intègre pas les principes de desserte envisagés à partir de l'A51, essentiels pour désengorger le secteur de Plan de Campagne.

Par ailleurs, il est à noter que le périmètre de l'OAP n°8 « Petite Campagne » est plus restreint que le périmètre de la zone 1AUzs sur la planche graphique du projet de PLU. En effet, cette zone ouverte à l'urbanisation comprend 3 secteurs supplémentaires, le premier en continuité de l'implantation actuelle de Leroy Merlin, au Nord, le second, entre la RD6 et l'A51 au Sud, le 3<sup>e</sup> correspondant à l'implantation de Bureaustock.

En conclusion, tout projet d'aménagement et de développement du secteur de « Petite Campagne » devra être accompagné d'une amélioration « préalable » des échanges et de la desserte routière, à étudier en concertation étroite avec les gestionnaires de la voirie (Etat et Conseil Départemental).

- Secteur Sud «La Colle d'Argeme»: (2AUz - ouverture à l'urbanisation par modification du PLU) :

La desserte principale est prévue par le chemin de la Charbonnière qui débouche sur la RD543. Ce débouché est situé à proximité du pont de l'A51 et la visibilité devra être améliorée. La création d'un 2<sup>e</sup> accès est prévue, pour éviter l'engorgement du secteur, vers la RD6 à l'Est : ce raccordement devra être étudié en concertation étroite avec la Direction des Routes.

Il est à noter que ce secteur 2AUz se situe en limite de la Commune des Pennes Mirabeau, en continuité immédiate d'une zone AU1 (urbanisation future) prévue dans le PLU approuvé des Pennes Mirabeau, et du pôle d'échange multimodal (PEM) dont la desserte est prévue à partir d'un giratoire A51/RD543.

En ce qui concerne les autres zones 2AU (réserves foncières) qui n'ont pas fait l'objet d'OAP :

- pour la zone 2AUz (60 ha), réservée aux activités : à proximité immédiate de la future ZAC de la gare de l'Arbois.

Le rapport de présentation, page 201, précise qu'il existe une possibilité de bonne desserte viaire par la RD9 : or, ce n'est pas le cas.

En effet, il n'y a pas de possibilité de desserte par l'anneau de la gare ou par la RD9 : une variante a été étudiée par la Direction des Routes dans le cadre de l'étude de faisabilité de la déviation du hameau de Calas. Mais cette variante située très à l'Ouest ne permet pas d'améliorer de manière significative la circulation dans la traversée de Calas. Cette variante relierait la zone 2AU à la RD60a mais ne résoudrait pas la congestion du trafic dans la traversée du hameau de Calas.

Il sera donc nécessaire de réaliser une étude de desserte et de circulation préalable à toute ouverture à l'urbanisation.

- pour la zone 2AUE, réservée aux équipements, secteur de Lagremeuse : il existe un projet de caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours, sur une partie de ce secteur, dont la desserte sera assurée par une connexion sur la voie nouvelle de desserte du quartier de la Duranne qui longe ce secteur.

Concernant les Espaces Boisés Classés, il conviendra de rectifier les planches graphiques concernées car un Espace Boisé Classé figure sous l'emprise de la RD9 et il devra donc être supprimé.

- dans le domaine de l'Agriculture :

Depuis les années 70 et jusqu'en 1998, la commune de Cabriès a connu un développement sous forme d'urbanisation diffuse qui a conduit à la perte de 60% des terres agricoles. Aujourd'hui, il existe un reliquat de terres agricoles dont une partie est intégrée dans le PIG (Projet d'Intérêt Général) de l'Arbois et dans le projet de site classé.

Une surface de 74 ha d'espace agricole a été consommée entre 1998 et 2013. Afin de limiter cette consommation d'espace, la commune de Cabriès a analysé finement le potentiel de densification de ses zones urbaines et identifié les secteurs sur lesquelles pourraient se porter les extensions d'urbanisation.

Il en résulte, au final, que 38 ha de zones NA au POS sont reclassés en zone A au projet de PLU notamment dans le secteur de Plan de Campagne : ce qui est plutôt positif compte-tenu de la pression foncière s'exerçant sur ce territoire.

Malgré tout, 15 ha environ d'espace agricole (Le Plan de Lamanon, Canto Perdrix et Lagremeuse) classés NC sont déclassés en espaces à urbaniser dans le projet de PLU, de façon parfois déconnectée de l'urbanisation existante et hors des zones de densification repérées.

Ainsi, certaines extensions urbaines (Le Plan de Lamanon, Canto Perdrix, soit au total 10 ha) auraient dû être évitées et plutôt envisagées dans l'enveloppe urbaine existante.

#### **INCIDENCE FINANCIERE**

Ce rapport n'entraîne aucune incidence financière.

#### **PROPOSITION**

Sur proposition de Madame la Déléguée à l'Aménagement du Territoire; et vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, je vous propose :

- d'émettre un avis favorable sous réserve, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabriès en raison de l'absence d'intégration des principes de desserte routière et de l'amélioration des échanges, notamment à partir de l'A51 dans l'Orientation d'Aménagement Programmation n°8 concernant le secteur de Plan de Campagne, de l'absence de connaissance de la destination des espaces agricoles et de l'absence de connaissance des projets commerciaux envisagés.

- et de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé  
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL





DÉPARTEMENT  
BOUCHES  
DU-RHÔNE

DEGPR  
SUGP

# Télécopie

Nombre de pages :  
(y compris la présente)  
Date : 16 décembre 201

Expéditeur	
Paulette RICHARD	
Tél.	: 04 13 3 1 22 34
Fax	: 04 13 31 22 92
mél	: paulette.richard@cg13.fr

Destinataire	
Direction des Services Techniques Service Urbanisme MAIRIE DE CABRIES	
Fax :	04 42 94 24 86

Objet : Notification de l'avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Cabriès arrêté le 15 septembre 2016

- A l'attention de Mme Michèle LUCIANI/Directrice du Service Urbanisme :

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint la notification de l'avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de CABRIES arrêté le 15 septembre 2016 – Délibération de la Commission Permanente du 16 décembre 2016.

Cette notification est également envoyée par courrier postal à la Commune de CABRIES.

Veillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Paulette RICHARD  
Direction Environnement Grands Projets Recherche/Service Grands Projets Urbanisme  
Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône  
Hôtel du Département - Marseille

Ux  
projet ferroviaire AEB

DUGAS OLLIVIER clémentine <cduugas@REGIONPACA.FR>

jeudi 9 mars 2017 à 17:25

À : claude.taxy@wanadoo.fr

Bonjour,

Vous avez récemment pris contact avec Didier Biau concernant le projet ferroviaire d'Aix-Etang-de-Berre.

Le projet consiste à rouvrir au service voyageur cette ligne pour y faire circuler 2 TER/heure/sens en heure de pointe à l'horizon du prochain CPER 2020-2025. Deux haltes seront créées à cet horizon : Plan-d'Aillane (pôle d'échanges existant) et Velaux. Dans le CPER actuel les partenaires se sont engagés à financer les études AVP et PRO, les travaux devant intervenir dans le prochain CPER.

Il n'y a pas de liaison avec Aix TGV et cela n'est pas prévu dans les études. La zone des Milles serait desservie, via le PEM de Plan d'Aillane.

N'hésitez pas à reprendre contact si je n'avais pas répondu à vos questions.

Cordialement,

Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Hôtel de Région – 27, place Jules Guesde - 13481 Marseille Cedex 20  
cduugas@regionpaca.fr TEL : 04 88 73 68 12

### CRÉATION DE VOIES DE BUS AVIS D'OUVERTURE DE LA CONCERTATION

Le Maire, par M. Martine Fournier engage la concertation publique sur le projet de création d'une bretelle d'accès à l'autoroute A51 à partir de la RD, réservée au transport en commun sur le territoire d'Aix-en-Provence.

Le projet a pour objet de :

- créer une bretelle d'accès à l'autoroute A51 réservée aux transports en commun (en Provence) ;
- améliorer les conditions de trafic (fluidité) pour l'ensemble de la bretelle ;
- la réalisation d'une voie permettant le stationnement des véhicules ;
- la mise en œuvre d'un système d'éclairage pour la bretelle A51.

Sur cette base, les dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1, L. 3003-3 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, au sein du conseil 2017 de concertation, le 14 décembre 2016, a permis d'élaborer et d'adopter ce projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

Le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 3001-1, L. 3002-1, L. 3003-1 du code de l'urbanisme, par décret n° 18133R du 17/11/13 (en date du 7 mai 2016), la concertation vise essentiellement le maintien d'un pourcentage de stationnement pour les véhicules du projet.

## Vitrolles

avec ensemble

### AVIS

#### APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal lors de sa séance du 15 décembre 2016 a approuvé par délibération n° 16-266 la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier est tenu à disposition du public à la Mairie de Vitrolles, Direction Générale Adjointe de la Vie Citoyenne et Développement Urbain, Bâtiment l'Azuréen, Arcade des Cîteaux, Boite Postale 30102 - 13743 VITROLLES CEDEX aux heures habituelles de bureau.

**PROJET**

**SUDVRAC**  
Société par actions simplifiée  
au capital de 200.000 €  
Siège social :  
63 rue de Fortin  
13002 MARSEILLE  
538 139 791 R.C.S. Marseille

Suivant procès verbal en date du 14 décembre 2016, l'associé unique  
- a pris acte de la démission de la société CEM 21 de ses fonctions de Membre du Comité Stratégique ;  
- a nommé en qualité de nouveau membre du Comité Stratégique Monsieur Mohamed NACIRI, demeurant Golf City - Villa 95 Ville vert, Boussoura Nouaceur (MAROC).

Modification sera faite au PCS DE MARSEILLE E.

Le représentant légal

### APPEL D'OFFRES

## VILLE DE MARSEILLE

www.marseille.fr

### AVIS DE MARCHÉS

#### PROCEDURE ADAPTEE

RETROUVEZ CES AVIS EN EXTENSIO SUR :  
WWW.MAIRE-MARSEILLE.FR  
RUBRIQUE MARCHÉS - MAPA EN DESSOUS DE 90 000 € HT

1 - OBJET DU MARCHÉ : REPORT DE DÉLAI - Achat et livraison de produits d'entretien à usage unique nécessaires aux services de la Mairie des 11ème et 12ème Arrondissements (2016, 17602, 0019)  
Mairie des 11e et 12e Arrondissements, Service Marchés Publics, Av. boulayé d'Arnaud, CS 30133, 13424 Marseille cedex 12 (13012). Fax : 04 91 14 62 37, Courriel : marchepublics11-12@mairie-marseille.fr

DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : 24/01/2017 - 16H00  
au lieu du 17/01/2017

## Ville de Grans

### AVIS D'ATTRIBUTION

ORGANISME PASSANT LE MARCHÉ  
Mairie de GRANS - Bd Victor Joffre - 13450 GRANS

OBJET DU MARCHÉ  
Rénovation de l'Étanchéité de la Halle des sports Paul SIAS 2016 - T - 81 M

CRITERES D'ATTRIBUTION  
Valeur technique : 60 % - Prix des prestations : 40 %

MODE DE PASSATION :  
Procédure Adaptée Art. 27 - Décret 16-360 du 25/03/16

MONTANT DU MARCHÉ : 60 413,35 Euros HT

NOMBRE TOTAL D'OFFRES RECUES : 3

DATE D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ : 21/11/2016

DATE D'ENVOI A LA PUBLICATION : 22/12/2016

TITULAIRE DU MARCHÉ : ASTEN 21 1 Rue Gustave Eiffel-13010 Marseille

### MAIRIE DE ROQUEFORT LA BEDOULE

### AVIS RECTIFICATIF D'APPEL PUBLIC

#### À LA CONCURRENCE

ORGANISME PASSANT LE MARCHÉ :  
MAIRIE DE ROQUEFORT LA BEDOULE  
HOTEL DE VILLE Place de la Libération 13890 ROQUEFORT LA BEDOULE  
- France  
Courriel : v.lapierre@roquefort-labedoule.fr  
Type de l'acheteur public : Autre  
Contact : Monsieur ORGEAS Jérôme  
Tél. : 0442732112  
Fax : 0442732182

PRINCIPALE(S) ACTIVITE(S) DU POUVOIR ADJUDICATEUR :  
Services généraux des administrations publiques

RÉFÉRENCE DU MARCHÉ :  
2017 - 01

OBJET DU MARCHÉ :  
PRESTATIONS JURIDIQUES, CONSEIL, ASSISTANCE ET REPRESENTATION

PROCÉDURE :

### REPUBLIQUE FRANCAISE PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

#### DIRECTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES, DU "UTILITÉ PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT BUREAU DES INSTALLATIONS ET DES TRAVAUX RÉGLEMENTÉS POUR LA PROTECTION DES MILIEUX

### AVIS

#### INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

#### AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC CONCERNANT LE DÉMARRAGE D'ENREGISTREMENT PRÉSENTÉ PAR LA SOCIÉTÉ LAFARGE GRANULATS FRANCE PORTANT MODIFICATIONS DU MODE D'EXPLOITATION (RÉAMÉNAGEMENT) DE SON INSTALLATION DE STOCKAGE DE DÉCHETS INERTES SITUÉE DANS LE MASSIF DE LA NERTHE AU LIEU DIT "LES RIAUX" SUR LA COMMUNE DE MARSEILLE (13016)

L'avis préfectoral n°2016-10698E du 14 décembre 2016, sera procédé, sur le territoire de la commune de Marseille, des Pennes Mirabeau et du Roze, à une consultation du public portant sur la demande d'enregistrement présentée par la société LAFARGE GRANULATS FRANCE, dont le siège social est situé 2 avenue du Général de Gaulle 92148 CLAMART Cedex, visant à être autorisée à modifier le mode d'exploitation (réaménagement) de son installation de stockage de déchets inertes situé au lieu dit "la Nerthe" dans le 16ième arrondissement de Marseille, relevant des références n°2763-3(E) et 2515-1(h)(E) de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les pièces du dossier ainsi que le registre de consultation du public à feuillet et non mobiles cotés et paraphés par les Maires des communes concernées restent déposés en Mairie de Marseille, des Pennes-Mirabeau et du Roze, pendant quatre semaines, du mardi 23 janvier 2017 au jeudi 23 février 2017 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les jours et aux heures d'ouverture des bureaux précises ci-après et consigner sur les registres ses observations.

Ces dernières peuvent également être adressées par lettre aux communes concernées ou au Préfet des Bouches-du-Rhône, le cas échéant par voie électronique à ce dernier.

Les adresses des services concernés sont les suivantes :

- Mairie de Marseille  
Division des Risques Inertés et Urbains  
Service de la Prévention et de la Gestion des Risques  
45 avenue Roger Salengro  
13003 MARSEILLE  
Lundi au vendredi de 9h30 à 12h et de 14h à 16h30
- Mairie des Pennes-Mirabeau  
Service d'Urbanisme  
Mme Jean-François  
Les Cadenettes  
13170 LES PENNES-MIRABEAU  
Lundi au vendredi de 8h à 12h et de 12h45 à 16h45
- Mairie du Roze  
Mairie de ville  
4 rue Jacques Ducloux  
13740 LE ROZE  
Lundi au vendredi de 9h30 à 12h et de 14h à 16h30 sauf le vendredi 17h.

Préfecture des Bouches-du-Rhône  
Direction des Collectivités Locales, de l'Utilité Publique et de l'Environnement  
Bureau des Installations et des Travaux Réglementés pour la Protection des Milieux - 1ème étage - Porte 420  
Place Félix Baret  
13006 Marseille  
Contact : pref-environnement@bouches-du-rhone.gouv.fr

L'autorité compétente pour prendre la décision d'enregistrement ou de refus est le Préfet des Bouches-du-Rhône.

Cette décision sera prise sous forme d'un arrêté préfectoral d'enregistrement, éventuellement assorti de prescriptions particulières complémentaires aux prescriptions générales fixées par l'arrêté ministériel prévu au 1 de l'article L.521-7 du code de l'environnement, ou d'un arrêté préfectoral de refus, qui sera mis en ligne sur le site internet de la Préfecture des Bouches-du-Rhône (13).

Le 29 décembre 2016  
Pour le préfet,  
Le chef de Bureau,  
Gilles BERTOTI



R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E  
L I B E R T É - É G A L I T É - F R A T E R N I T É

Commune de Cabriès

A R R O N D I S S E M E N T D ' A I X - E N - P R O V E N Ç E

Cabriès, le 27 FEV. 2017

Le Maire

à

Monsieur Claude TAXY

BP 65

3 bis, rue du château d'If

13007 MARSEILLE

Direction Aménagement Urbain

Ouverture au public : du lundi au  
vendredi de 8h30 à 12h

Dossier suivi par :

Michèle LUCIANI/Corinne LAUZE

Tel : 04.86.67.73.56

Fax : 04.42.94.24.86

Mail : urba@cabries.fr

Objet : Enquête publique PLU

Monsieur

Je fais suite à notre entretien du 10 février 2017, au cours duquel conformément à mon arrêté du 8 décembre 2016, nous avons évoqué divers points et observations formulés au cours de l'enquête publique.

Vous nous avez interrogés :

- sur les modifications de zonage ou de règlement demandés par des particuliers ou des groupes de particuliers pour leurs propriétés et vous trouverez ci-joint un tableau récapitulatif de ces demandes et les explications ou la position de la commune,
- sur la zone UZb créée sur le site de la Trebillanne : Il existe sur cette zone une activité commerciale et un permis de construire pour la construction de bureaux dont l'architecture mérite d'être revue pour tenir compte des constructions existantes c'est pourquoi nous avons fait le choix de ce zonage. L'inquiétude de la population pourrait être atténuée par la possibilité de réaliser des bureaux et une limitation du coefficient d'emprise au sol.
- sur l'OAP « canto-perdrix » qui semble inquiéter de nombreux administrés, pour laquelle je vous ai remis un projet d'intention démontrant que cette OAP était de nature à faciliter l'installation sur la commune d'une vingtaine de familles, dans des pavillons et sur des terrains de taille raisonnable, correspondant à une demande de la population,
- sur les OAP 4 « roundo des bolles » et l'OAP 5 « le jas » qui ont fait l'objet de nombreuses observations lors de l'enquête publique :
  - o L'OAP « roundo des bolles » correspond à une proposition du propriétaire du site de réaliser un programme de logements et de supprimer à cette occasion une boîte de nuit qui est source de nombreuses nuisances pour les riverains. Par ailleurs, je vous confirme que la commune n'a nullement l'intention de créer un parking sur la place Jean Ridus comme cela a été malencontreusement inscrit sur les plans de l'OAP. Je vous propose de supprimer purement et simplement cette inscription.
  - o L'OAP du Jas : les craintes des habitants du quartier concernent essentiellement la desserte de cette opération par les voiries existantes du lotissement du Verger, la suppression d'une partie boisée de la commune et le problème de desserte en eau du quartier et appellent les réponses suivantes :
    - Il n'est pas prévu d'accès routier via les voies du verger comme indiqué sur le plan de l'OAP, l'accès se fera par la voie prévue entre le giratoire « Leroy Merlin » et le site au nord du quartier de la Meunière (emplacement réservé n°45)

- La suppression de l'espace boisé représente moins de dix hectares et sera de nature à préserver le reste du massif d'une superficie de plus de cent hectares.
  - Le problème d'alimentation en eau pourra être résolu à l'occasion de la réalisation de ce programme grâce aux participations qui pourront être exigées
  - Enfin, cette OAP est située en grande partie sur une propriété communale qui est déjà constructible au POS et que la commune souhaite maîtriser au mieux dans l'intérêt des habitants.
- Sur la déviation de Calas : ce sujet est bien connu de l'ensemble des acteurs et notamment le conseil départemental, le conseil de territoire du Pays d'Aix et ces derniers ont d'ailleurs inscrit dans le SCOT le projet de déviation le long de la ligne TGV ainsi que le Plan de Déplacement Urbain de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix approuvé le 17 décembre 2015 fait état de cette nouvelle voirie. Par ailleurs, des travaux devraient être réalisés sur le chemin des Vaneu afin d'y permettre une circulation plus facile et sécurisée et ainsi désengorger un peu Calas. Le conseil départemental n'a de son côté fait aucune proposition dans le cadre de son avis au titre des personnes publiques associées. Je vous précise enfin que si le problème de la traversée de Calas est une énorme contrainte pour les habitants de la commune, c'est aussi un apport de clientèle non négligeable pour les commerces existants. Enfin, le projet d'aménagement du centre de Calas réalisé en concertation avec les commerçants et le CIQ de Calas, avec création de place traversante et de piste cyclable, sera de nature à faciliter et sécuriser la circulation dans le village de Calas
  - Sur l'aménagement du Piton : plusieurs études sont actuellement en cours sur le piton sud, le piton nord, le centre du Piton et le quartier saint Pierre en vue de la réalisation de places de stationnement, de logements communaux, d'un groupe scolaire, et d'un embellissement global du Piton.
  - Sur la réclamation d'habitants du Lac Bleu : Les colotis se sont manifestés pour demander l'intégration des dispositions réglementaires de leur cahier des charges dans le projet de règlement du PLU. Les dispositions réglementaires du cahier des charges qui pouvaient l'être ont déjà été intégrées au règlement du PLU au sein d'un zonage spécifique à ce lotissement (UC1) et il est fait mention dans les dispositions générales du règlement à l'article DG8 rappelant aux colotis leurs obligations de respecter les termes de leur cahier des charges.

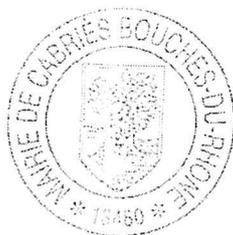
Mes services et moi-même restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*les plus cordiaux.*

*Hervé Fabre Aubrespy*

**Hervé FABRE AUBRESPY**  
Maire de Cabriès  
Vice-Président de l'Union des Maires



Marseille le 7 mars 2017

Monsieur Claude TAXY  
BP 65  
13 262 MARSEILLE CEDEX 07

à Hotel de Ville  
Monsieur Le Maire  
13 828 – CABRIES CEDEX

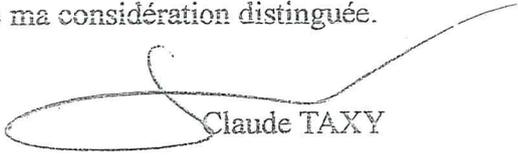
Références ;  
EP 16000-136/13  
du 04/11/2017  
Arrêté Mairie  
N°1036/2016

Monsieur le Maire

J'ai le regret de vous informer par la présente le retard pris dans la rédaction du rapport de l'enquête sur le PLU référencée ci-dessus comme déjà souligné dans mes courriels précédents, aussi je vous demande le report d'un mois du rapport comme demandé à Monsieur le Président du tribunal Administratif.

En effet, les observations à traiter pour un seul commissaire soit :418 au total et avis des PPA, CIQ et diverses associations ne me permettent pas de traiter correctement les observations et les réponses. De la même façon, la Mairie de Cabries m'a remis hier par courrier les réponses aux dernières questions.

Dans cette attente, je vous prie, d'agréer, Monsieur, le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Claude TAXY

Marseille le 3 mars 2017

Monsieur TAXY Claude  
BP 65  
13 262 MARSEILLE CEDEX 07

à Monsieur le Président du Tribunal Administratif  
de Marseille  
Rue Breteuil  
13 006 -MARSEILLE

Référence:  
EP 16000 -136/13  
du 04/11/2017  
Arrêté Mairie  
N° 1036/2016

Monsieur le Président

J'ai l'honneur de vous demander par la présente, le report d'un mois de la remise du rapport de l'Enquête publique du PLU de Cabries référencée ci-dessus.

En effet, comme évoqué dans mes 2 courriels précédents, le nombre important d'observations à traiter pour un seul commissaire, soit 418 au total ne me permettent pas de traiter correctement les observations et avis des P.P.A. De même la mairie de Cabries vient de me répondre ce jour aux dernières questions posées aussi avec retard.

Dans l'attente d'une réponse favorable, je vous prie, d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Claude TAXY

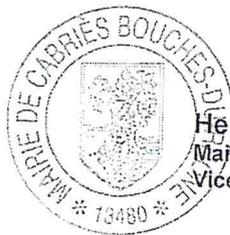


## ATTESTATION

Je soussigné Hervé FABRE-AUBRESPY, Maire de la Commune de la Cabriès, atteste et certifie par la présente avoir fait procéder à partir du 12 décembre 2016 à l'affichage en mairie de Cabriès, en mairie annexe de Calas, au centre technique municipal et sur les panneaux d'affichages municipaux de l'avis d'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabriès

Fait à Cabriès, le 22 DEC. 2016

pour servir et valoir ce que de droit.



**Hervé FABRE-AUBRESPY**  
Maire de Cabriès  
Vice-Président de l'Union des Maires

N°	Date	Identité du demandeur	Code	Questions du public	Réponses de la mairie	Avis du commissaire enquêteur
2	27/12/16	Habitants du quartier du petit jardin, 8 foyers	2	demande zonage UR car raccordé assainissement	propriétés raccordées à l'assainissement	OUI si EAU et Assainissement communal
3	27/12/16	Jean Louis Mons et François, Castagne, Saint Eloi	2	demande zonage UR car raccordé assainissement	propriétés raccordées à l'assainissement	OUI
6C	27/12/16	LANGLOIS,ZARA,MIRABEL	2	demande zonage UR1 + REVISION DE LA ZONE INONDABLE	propriétés raccordées à l'assainissement	OUI
9A	29/12/16	VENUTI Patrick	2	s'étonne du changement de zonage de sa parcelle (46) anciennement classée en NAD et limitrophe de la zone UB2	propriété située en zone NAD au POS, à voir si réduction de l'espace naturel ne modifie pas l'équilibre du PLU	OUI EN UB2
9B	29/12/16	PONS, Plaine des Pichons	2	forme tordue de la zone UC au nord ouest/ouest d'Eugène Mirabel + proposition et demande la réouverture du chemin piéton de la réservation n° 32		VOIR MAIRIE
11	03/01/17	Mr ET Mme NOBLECOURT	2	conteste la zone UZ sur le terrain de l'auberge des ceps	plusieurs observations similaires	cette question est traitée dans le rapport du commissaire enquêteur
22	03/01/17	Mr BARTHE Christian	2	demande une constructibilité sur terrain de la brasse	dans révision éventuelle	A la révision du PLU ou proposer
29	05/01/17	Nouvelle lettre de Mme BARBONCHIELLI	2	voir dossier	non voir si autre terrain constructible	ferme communale
36	09/01/17	Mr Viglieca POUR SON FILS	2	demande intégration dans OAP 7	non pour intégration oap,	non SI oap è SUPPRIMEE

43	12/01/17	Mr VIGLIECCA Bertrand	2	demande un zonage compatible avec le permis delivré parcelle AZ 120	OUI si pas de soucis avec surface en zone A, mais constructibilité similaire en A et N	NON SI OAP 7 supprimée
44	12/01/17	Mr.COLL Philippe	2	UC mais UR	erreur materielle car propriété raccordé à l'assainissement	OUI
45	12/01/17	Mr Gérard Vanden Bande	10	Demande rectification erreur matérielle N/UR parcelle AP 82	Le secteur de la Bellandiere et de la Brasse s'inscrit dans un cadre paysager qu'il s'agit de préserver, l'autre versant de la colline de la Bellandiere est aussi situé en zone N cf page 209 et 311 rapport de présentation	VOIR MAIRIE
52	12/01/17	Mr RIPERT A. pour Mr.GIABICONI -archi	2	Proposition modif article UC2, dépassement SP autorisée sous certaines conditions	non	NON
130	17/01/17	Famille AILHAUD	2	Demande de suppression de la sms 12 sur sa propriété	le zonage n'interdit pas la construction de maisons individuelles. Il n'impose pas non lus la construction d'un ensemble de logements au nombre important. Il oblige seulement à prévoir du logement social à raison de 40% des logements construits	ouisociaux a 'àù
76	20/01/17	MR.CLEMENT Jean Christophe	2	demande classement en zone UR car raccordé à l'assainissement	IDEM MONS CASTAGNE	OUI
83	24/01/17	Pétition habitants du Vallon de Thouin 8 FAMILLES	2	uc mais UB3	ub3 partiel (cf plan)+ uc sur le reste du lotissement	
85	20/01/17	Mr et Mme LORENZI	2	Demande de modification zone UR/UC	avis ce	

86	20/01/17	Tournier Annick,THOMAS Fabienne ROYA Cécile	2	UB OU UR	non	NON
90	17/01/17	HABITANTS DU PETIT JARDIN CABRIES- 8 familles	2	UR NON UC	idem 27/12	non uc
97	29/01/17	J F BRES NEGRETI parcelle BC18 5281M2 et fille parcelle BC19 DE 4219M2	2	souhaite une constructibilité de ses terrains actuellement en zone NB	non pas de raccordement à l'assainissement	NON
108	25/01/17	MR NILS CANDON	2	cavalier, souhaite créer un centre equestre à la guerine, demande un zonage A au lieu de Apr	OK A	zone A
109	14/01/17	Courrier Stephane TALLINAUD	2	Demande de modification d'un emplacement réservé de l'ER 42 de la parcelle BL19 vers la parcelle BL2 pour l'agrandissement d'un parking au village de Cabriès.	Non, la parcelle BL2 est communale et ne nécessite pas d'emplacement réservé)	NON COMMUNAL
117	24/01/17	Mail et courriel Hubert GAILLET	2	Contre le projet de classement des terrains agricoles à Lagremeuse et classement des terrains naturels en urbanisation côté Saint- Pierre et Domaine de Calas. Souhaite un classement en 1AU plutôt que 2AU	maintien du zonage 2AU afin de tenir compte de l'avis de l'Etat	2AU voir si à la place de OAP7 en 1AU

122	26/01/17	Courrier Guillaume ALAIN	2	<del>voir dossier</del> demande de raccordement au reseau assainissement et possibilité de diviser en vue de construire	demande de raccordement au reseau d'assainissement sans objet avec le PLU et demande la possibilité de construire une habitation, impossible en zone UC	NON
123	26/01/17	Courrier en mairie du 16/01/17 JC ET MARTINE SAINT JULIEN	2	<del>voir dossier</del> DEMANDE DE CREATION D'une zone constructible sur la propriété parentale. Engagement à se raccorder au reseau d'assainissement	difficilement acceptable compte tenu de la position de la propriété dans le massif de la reynardiere, du risque incendie et de l'accès	NON
164	19/01/17	ROUQUET NOEL agriculteur	13	exploitant agricole ; zone Apr de la Guerine l'empêche de déposer un permis, demande une zone A	OK A	OUI
173	06/01/17	Lettre avocat Me CAVIGLILOLI POUR Mr.KERDONCUFF	2	demande extension de la zone UA à l'ensemble de sa propriété	pourquoi pas mais à examiner en fonction risque incendie et suppression zone naturelle	OUI
189	25/01/17	Visite de Mr GUIRAUD – parcelles	2	propriété en zone UD1 au POS, classée en N F1 au PLU, demande un reclassement en zone UB car raccordé assainissement, urbanisée ( loi alur préconise de densifier ) desservie par l'eau potable, proche du village	maintien de la zone N	NON

256	30/01/17	Mes MOULLEC -MrGUIRAUD	2	propriété en zone UD1 au POS, classée en N F1 au PLU, demande un reclassement en zone UB car raccordé assainissement, urbanisée ( loi alur préconise de densifier ) desservie par l'eau potable, proche du village	maintien de la zone N	NON
257	30/01/17	M MePORCHERON Vu mr GUIRAUD pour mme	2	erreur materielle lors de l'elaboration du POS et classement en zone ND, demande à être intégrer en zone UB (cf dossier guiraud, moulec)	maintien de la zone N	NON
223	27/01/17	SOLER PASCAL ANNIE-Rte de RANS	2	Favorable au PLU, desire morceler le terrain	sans objet, ils sont en UR	SANS OBJET UR
226	27/01/17	CALLIER	2	en N, souhaite une constructibilité	Maintien de la zone N	N

228	27/01/17	BANOS CLAUDE -LOT L'ECLAIR	2	demande que sa partie du lotissement soit classée en zone UB2 car pas de demande des colotis de zone UB3 Demande que son lot constitué de deux parcelles dont une jouxtant le clos de l'auberge en UB1 bénéficie de ce zonage UB1	le lotissement doit avoir un zonage uniforme et celui proposé correspond à la demande de l'association syndicale	
262	30/01/17	M KALBACHER	2	UB1	idem	
263	30/01/17	M KALBACHER	2	UB2*	sans doute une erreur sur le *, le zonage correspond à la demande du lotissement, toutefois l'ensemble du lotissement doit bénéficier du même zonage notamment la partie du lotissement situé avenue de l'étoile	
229	27/01/17	MEM MALLET	2	UB3	MAINTIEN DE LA ZONE N	
233	27/01/17	mr; Mme BESSONAUD	2	Demande la réduction de l'emplacement réservé n°36 (cimetière de Calas)	à voir avec BE	

249	30/01/17	FRANCES Helene	2	urbanisation à outrance sans les infra, zone UZ ceps aberrante à la hauteur tres importante, demande zone UC autorisant les extensions à concurrence de 240m <sup>2</sup> + opposé au classement UR des parcelles le long de la 543 (gillibert)		
258	30/01/17	Sci LES SANTOLINES -Mr PILLE	2	remarques sur zone inondable de leur quartiers, souhaite faire une extension de 54m <sup>2</sup> + changement de destination en logement d'un abri.	en zone N inondable, il existe une possibilité d'extension de 20m <sup>2</sup> dans l'aléa fort sur proposition du bureau d'étude ingérop. Il n'est pas possible de modifier le zonage (trame verte et bleue) CF PAGE 209 rapport de présentation	
259	30/01/17	M ME DAVID	2	<del>VU</del> demande le classement de leurs parcelles en zone UB au lieu de NF1 + Argumentaires	zone boisée	
261	30/01/17	Mr RIZZO ALAIN	2	DEMANDE SUPPRESSION DE L'EBC sur leur propriété	cet EBC est compris dans le massif de Saint Martin et n'apportera pas constructibilité supplémentaire	

264	30/01/17	Mme VERA	2	zonage N du quartier de la Bellandiere n'est pas logique car non naturel, et urbanisés reseau d'assainissement existant en mauvais état les nouveaux logements prévus vont necessiter la création d'un nouveau réseau sur route de la Bellandiere, il n'est pas logique que le quartier ne supporte que les nuisances et ne beneficie pas de la situation : demande donc un zonage UR	Le secteur de la Bellandiere s'inscrit dans un cadre paysager qu'il s'agit de préserver, l'autre versant de la colline de la Bellandiere est aussi situé en zone N cf page 209 et 311 rapport de présentation	NON
275	31/01/17	MrBELABAS	2	demande la possibilité de construire une habitation sur son terrain classé en zone NB et ND ou la création d'un STECAL	Un zonage "à la parcelle" n'est pas possible et modifier le zonage de l'ensemble du quartier conduirait à modifier l'équilibre du PLU en terme de creation de logements notamment	OUI SI EAO COMMUNALE ET
284	01/02/17	MrMe LACOMBE Lot LE BOULARD	2	UZ UR	avis ce	ASSAINISSEMENT COLLECTIF
289	02/02/17	Famille MABOUX rTE Grdes TERRES	2	UR PAS UC	impossible en l'etat	NON
295	02/02/17	Mr MeCastellisi LE VERGER	2	NF1, souhaite être en UB	impossible et inconstrucible au POS déjà	NON

303	03/02/17	M. et Mme MONTRET RANS	2	reclassement de leur propriété en zone UR ainsi que les terrains du collectif du Vallat de Rans BZ28 à voir		VOIR COLLECTIF VALLAT DE RANS
304	03/02/17	M. et Mme NEDJOUA	2	PA S DE ZN	Le secteur de la Bellandiere s'inscrit dans un cadre paysager qu'il s'agit de préserver, l'autre versant de la colline de la Bellandiere est aussi situé en zone N cf page 209 et 311 rapport de présentation	ME VERA -non
309	03/02/17	M KLEINER et courrier du Golf	2	*Demande rectification erreur materielle parcelle CR 108 beneficiant d'un permis de construire, reclassement en zone UB * dossier golf	favorable à la rectification de l'erreur matérielle	OUI
311	03/02/17	Avocat MeSAMOURCHIAN -Rte de RANS 346	2	note sur la nécessité de porter la densité de l'OAP 4 à 50 logements/ha au lieu des 30 prévus, et donc 75 logements donc 40 % de logements sociaux et zonage UB à tout le moins UB2 au lieu d'UB3	beaucoup de logements sont déjà prévus dans le quartier, la densité prévue equilibre l'ensemble	50 A HA SUFFIT

317	03/02/17	FAMILE GILLIBERT	2	<p>*Zone N à l'ouest de la RD 543 au carrefour avec l'avenue Raymond Martin : le zonage ne prend pas suffisamment en compte la présence d'activité comme la maison des saisons (restaurant) ou la bergerie</p> <p>le bâtiment la bastide blanche identifié comme "remarquable" et classé en zone agricole n'a plus de vocation agricole depuis 30 ans et est affecté à une activité tertiaire en partie comme la bergerie</p> <p>*zone UR : le CES est faible , retour au COS existant ?</p>	<p>Coefficient de la zone UR non modifiable car il tient compte des constructions existantes et l'augmentation de surfaces constructibles conduirait à une augmentation du nombre de logement possible</p> <p>toute réduction d'espace naturel et/ou agricole nécessite un nouveau passage en CDPENAF</p>	NON
319	03/02/17	Me BOUQUET (BOQUET)	2	reduction emplacement réservé violet	a affiner en fonction du projet de parking qui sera programmé, toutefois la propriété est aussi à cheval sur deux zonages, un seul zonage serait plus facile à traiter	ETABLIR 1 ZONAGE
322	03/02/17	MrFIORENTINO	2	UB3 MEUNIERE	constructibilité identique à celle du POS, si construction sur étage ( 615m <sup>2</sup> au sol)	REVISION PLU
324	03/02/17	MR SCHUDEL domaine du réaltor	2	REALTOR	OK, rajout ebc sur realtor	OUI

328	03/02/17	AUBERGE BOURRELY	2	ARBRES protégés et souhaite agrandir son établissement ; demande réduction espace vert protégé (cf plan)	Favorable pour le maintien et le développement de l'activité en accord avec la commune sur le maintien des arbres remarquables	
332	03/02/17	Indivision VARIN rté MR LAGAUDE et ROSE	2	demande un zonage préservant un droit à bâtir des parcelles AR 80, 76, 61, 39, 109, AS 33 ET AM 58 (plan joint)	La délimitation des zones agricoles vise à répondre aux objectifs du PADD prévoyant une préservation et une reconquête agricole. Une ouverture à l'urbanisation de ce site compte tenu de son importance serait de nature à modifier l'équilibre du PLU. De plus, les secteurs de la Bellandière et de la Dame, de part et d'autres du grand vallon s'inscrivent dans un cadre paysager qu'il s'agit de préserver	NON A
352	02/02/17	MEYSSONIER ALAIN	2	Demande que les parcelles DC 117, 118 et 119 soient classées en zone constructible et que la parcelle 23 en bordure de la Colle d'Argème soit désenclavée et qu'elle bénéficie de la classification en zone U.	La délimitation des zones agricoles vise à répondre aux objectifs du PADD prévoyant une préservation et une reconquête agricole. (parcelles DC 117, 118 et 119) parcelle 23 : cf réponse Monsieur DAVID	NON A

360	28/01/17	CAVALLASCA Fabrice	2	Demande pourquoi sa parcelle est coupée en 2 zones ? Souhaite que sa parcelle soit rattachée une seule zone UB1.	Il est préférable de laisser cette délimitation qui n'empêche pas de construire. Zone bleue où il vaut mieux limiter la densité. Il est difficile de faire un décroché pour 2 parcelles alors que tous les autres sont traité pareil.	NON A REVISION PLU
376	30/01/17	M. Pasteur	2	Contre la recommandation du Préfet. Souhaite le maintien de la constructibilité dans les zones UC. S'oppose à l'aberrant zonage UZ de l'auberge des Ceps.	cf réponse M. Mme LACOMBE	NON VOIR LACOMBE
388	02/02/17	Mme Meyssonier	2	Demande que les parcelles DC 117, 118 et 119 soient classées en zone constructible et que la parcelle 23 en bordure de la Colle d'Argème soit désenclavée et qu'elle bénéficie de la classification en zone U.	CF REPONSE MM. MEYSSONNIER (mme demande)	VPOIR
399	03/02/17	Mme Quaranta avenue Marcel Matteoda	2	pourquoi un classement en zone naturelle? Zone inondable injustifiée, souhaite pouvoir construire	cf réponse Varin d'Ainvelle, Vera.....secteur à protéger	NON VOIR VARIN

404	03/02/17	M. Béguin	2	Projet d'hotel au Parc Club, souhaite préserver leur droit actuel NAF	Il n'est pas possible d'indicer une seule parcelle. Et pour toute la zone, cela paraît risqué vue son extension, il pourrait y avoir d'autres projets non maîtrisable  La commune est favorable à un ajustement permettant de conserver les caractéristiques actuels du parc club de l'arbois (NAF)	REVISION DU PLU
406	03/02/17	M. Piccini	2	propriété à cheval sur UC et UR, souhaite tout UR	dans la continuité de la demande des habitants du petit jardin et raccordé à l'assainissement	NON REVISION PLU
438	01/02/17	Mr.DEMAEGDT	2	Demande d'inclure sa parcelle en zone N à la place de la zone A prévue.	Même capacité d'extension de construction en zone A et N	NON REVISION PLU
452	01/02/17	MME LAMBERT/CHEVALIER	2	Propose de prolonger la bande aménageable UB2 jusqu'à l'orée de la forêt et inclure sur une partie du terrain un emplacement réservé pour la terminaison du chemin de secours et création d'un accès sur la route de la Césarde.		NON MODIF PLU

Thierry PENNEC  
Directeur Général des Services Techniques

Aix-en-Provence, le 24 janvier 2017

ET\_TP\_Cenquateur\_remarques PLU Cabriès

MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
MAIRIE DE CABRIÈS  
PLACE ANGE ESTÈVE  
13480 CABRIES

**Objet :** Remarques lors de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté de la commune de Cabriès

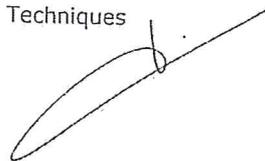
Monsieur le Commissaire enquêteur,

En qualité de Directeur Général des Services Techniques, je confirme la demande de notre collectivité d'inscrire au PLU les emplacements réservés joints au présent courrier. Ils correspondent au schéma directeur d'aménagement de la zone de Plan-de-Campagne et au schéma directeur pluvial élaborés dans le cadre du projet de réhabilitation de la zone. La compétence voirie n'étant pas à ce jour transférée à la Métropole, ces derniers devront être inscrits au bénéfice de la commune.

Par ailleurs, dans le cadre de l'approche partenariale sur la zone de Plan-de-Campagne, nous avons participé à la mise en place du dispositif ORSEC. Nous nous interrogeons sur l'absence de traduction dans le document réglementaire et notamment sur une éventuelle localisation d'une plate-forme de secours en périphérie.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération très distinguée.

Thierry Pennec  
Directeur Général des Services  
Techniques



courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Estelle Teeluck <eteeluck@agglo-paysdaix.fr>

ven. 03/02/2017 10:17

A: Cabries PLU <plu@cabries.fr>;

cc: Catherine Teissier <CTeissier@agglo-paysdaix.fr>;

📎 1 pièce jointe

004\_ET\_TP\_CEnquêteur\_remarques PLU Cabries.pdf

Bonjour,

Vous trouverez ci-dessous une copie du courrier envoyé ce jour à votre attention.

*(See attached file: 004\_ET\_TP\_CEnquêteur\_remarques PLU Cabries.pdf)*



Dossier suivi par : Estelle TEELUCK

Adresse postale : CS 40868 - 13626 Aix en Provence Cedex 1

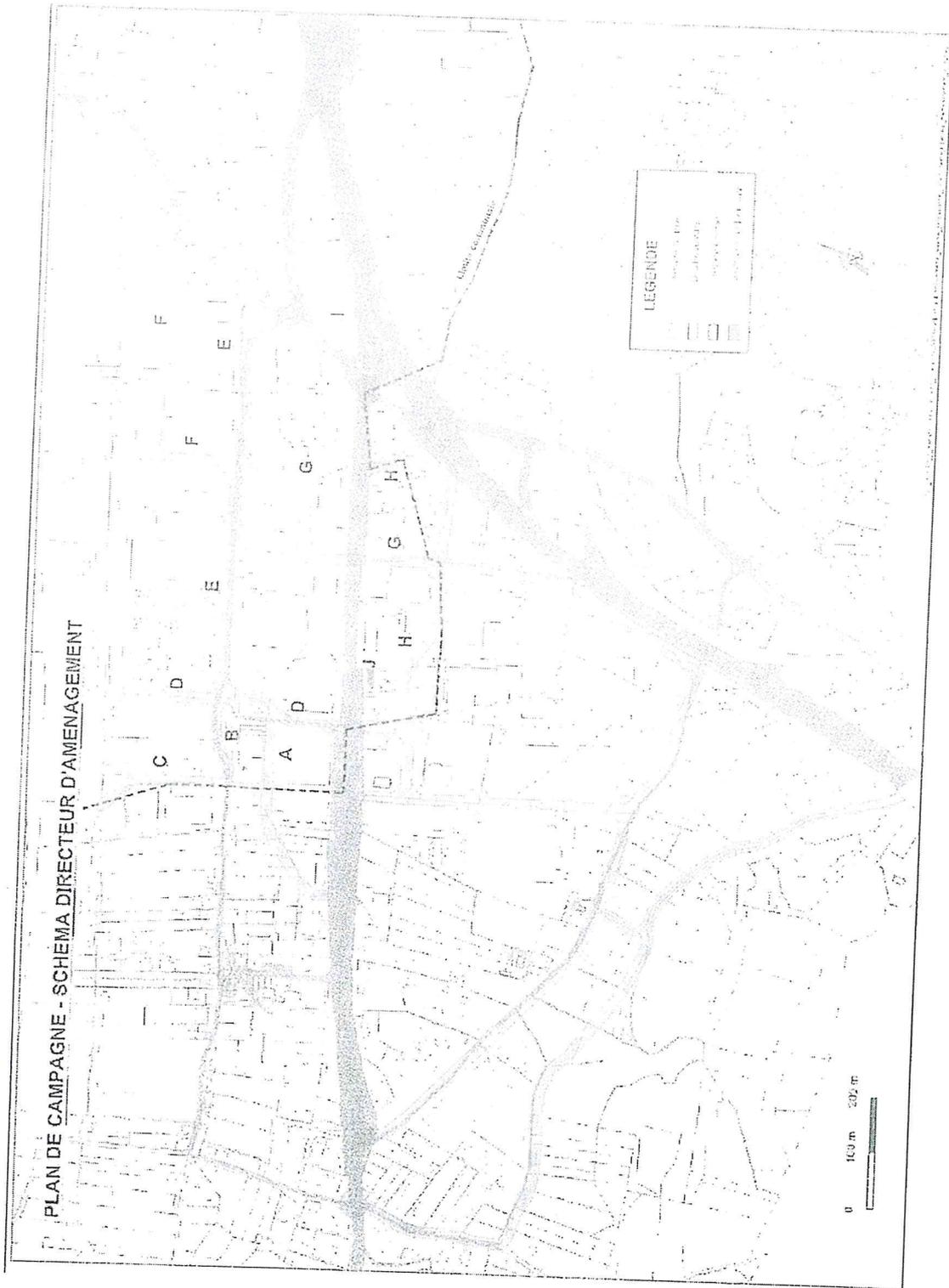
Tél. : 04-42-91-08-71

Fax : 04-42-91-08-88

mail : eteeluck@ampmetropole.fr

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES  
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET  
CARTOGRAPHIE

N° plan	Nom de voie	Largeur/ emprise
A	Avenue Etienne Rabattu	20 m
B	Rue Albert Manoukian	20 m
C	Rue Fernand Jourdan	20 m
D	Chemin des Bouscauds et rond-point	20 m
E	Chemin de la Grande Campagne	20 m
F	Rue Honoré Martin et ronds-points	20 m
G	Avenue du Barreau Nord / Sud	20 m
H	Avenue Victor Mellan	20 m
I	Bassin de rétention de la RD6	8 000 m <sup>2</sup>
J	Bassin de rétention Centre enterré	4 500m <sup>2</sup>



Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Les Pennes-Mirabeau, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puylobier, Le Puy-Sainte-Réparate, Rognes, La Roque-d'Anthéron, Rousset, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Simiane-Collongue, Le Tholonet, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles

Territoire du Pays d'Aix - Hôtel de Boadès - 8, place Jeanne d'Arc - CS 40868 - 13626 Aix-en-Provence Cedex 1



## EXTRAIT DU REGISTRE DE ARRÊTÉS DU MAIRE

Arrêté n° 1034 /2016

MAIRIE DE CABRIES  
Hôtel de Ville - BP 1  
13 828 CEDEX  
Tel : 04.86.67.73.00  
Fax : 04.42.22.31.54  
Mail : maire@cabries.fr

**Objet :** mise en œuvre de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabriès

Le maire de la commune de Cabriès

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-19 et suivants, et R153-8 et suivants ;  
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 ainsi que les articles R123-1 à R123-46 ;  
Vu la délibération du conseil municipal n°74/12 en date du 24 septembre 2012 prescrivant la procédure de révision générales du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;  
Vu la délibération du conseil municipal n°20/15 en date du 16 février 2015 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;  
Vu la délibération du conseil municipal n°55/16 en date du 15 septembre 2016, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu la décision n° E16000136/13 du président du tribunal administratif de Marseille en date du 4 novembre 2016 désignant Monsieur Claude TAXY, gérant de la société Filtration-Etudes Conseils à Marseille, demeurant BP 65, 3 bis rue du Château d'If, Marseille (13007) en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre Noël BELLANDI, chargé de mission à la DIREN, retraité, demeurant 509 ancien chemin de Marseille, Simiane-Collongue (13109), en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;  
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête ;  
Vu l'arrêté du maire n°1034/2016 en date du 2 décembre 2016, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabriès ;  
**Considérant** qu'il convient de mentionner l'identité de la ou des personnes responsables du projet, ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées

### ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°1034/2016 du 2 décembre 2016

**ARTICLE 2 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal le 15 septembre 2016, dans les formes prévues à l'article L153-19 du code de l'urbanisme, du mardi 27 décembre 2016 au vendredi 3 février 2017, soit trente neuf jours consécutifs.

Cette enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabriès qui se décline autour de quatre principes forts définis à partir du diagnostic et détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui sont :

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

L'autorité compétente est Monsieur le Maire de la commune de Cabriès, la personne responsable du projet est la commune de Cabriès.

Les informations concernant l'enquête publique peuvent être obtenues auprès de la Direction Aménagement Urbain (04 86 67 73 45).

**ARTICLE 3 :** Monsieur Claude TAXY, gérant de la société Filtration-Etudes Conseils à Marseille, désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le président du Tribunal Administratif de Marseille et Monsieur Pierre Noël BELLANDI, chargé de mission à la DIREN, retraité, désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant par le président du Tribunal Administratif de Marseille, procéderont à cette enquête.

**ARTICLE 4 :** Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront mis à la disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions pendant une durée de trente neuf jours consécutifs, du mardi 27 décembre 2016 au vendredi 3 février 2017 inclus, au Centre Technique Municipal de la commune de Cabriès, 3256 route de Violési, 13480 CABRIES, du lundi au vendredi de 9 heures à 12h et de 13h30 à 16h30 à l'exception du lundi 2 janvier 2017.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées à Monsieur le commissaire-enquêteur :

- Par courrier, jusqu'au 3 février 2017 minuit (cachet de la poste faisant foi) en mairie de Cabriès, Place Ange Estève 13480 CABRIES
- Par voie électronique jusqu'au 3 février 2017 minuit, à l'adresse suivante : [plu@cabries.fr](mailto:plu@cabries.fr)

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

*L'évaluation environnementale du projet de PLU et son résumé non technique qui figurent dans le rapport de présentation ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.*

**ARTICLE 5 :** Le commissaire enquêteur et/ou son suppléant recevra au Centre Technique Municipal de la mairie de Cabriès pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes : le mardi 27 décembre 2016 de 9 heures à 12 heures, le jeudi 29 décembre 2016 de 14 heures à 17 heures, le mercredi 4 janvier 2017 de 14 heures à 17 heures, le vendredi 6 janvier 2017 de 14 heures à 17 heures, le lundi 9 janvier 2017 de 9 heures à 12 heures, le jeudi 12 janvier 2017 de 14 heures à 17 heures, le mardi 17 janvier 2017 de 9 heures à 12 heures, le jeudi 19 janvier de 14 heures à 17 heures, le mercredi 25 janvier 2017 de 9 heures à 12 heures, le vendredi 27 janvier 2017 de 14 heures à 17 heures, le mardi 31 janvier 2017 de 9 heures à 12 heures et le vendredi 3 février 2017 de 14 heures à 17 heures.

**ARTICLE 6 :** A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans la huitaine, le maire de Cabriès et lui communiquera un procès verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le maire de Cabriès disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au maire de Cabriès, son rapport et ses conclusions motivées ainsi que le dossier d'enquête, le registre et les pièces annexées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille et à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de Cabriès, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête et seront publiés sur le site internet de la mairie de Cabriès.

**ARTICLE 7 :** Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

ARTICLE 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparent quinze jours au moins avant la début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux :

- La Provence
- La Marseillaise

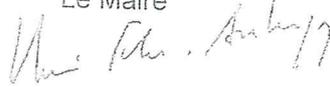
Une copie des avis publiés sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant son ouverture en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième.

Cet avis sera également publié par voie d'affiches, sur le site internet de la commune et panneaux d'informations lumineux, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité sera certifié par Monsieur le Maire.

ARTICLE 9 : ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, Monsieur le Sous-préfet d'Aix en Provence, Monsieur le Président du Tribunal Administratif, Monsieur le commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur le commissaire-enquêteur suppléant.

Fait à Cabriès, le

Le Maire



---

Hervé FABRE-AUBRESPY

 INFORMATIONS  
MUNICIPALES

