

MODIFICATION N°1 DU PLU DE CABRIES

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il est à noter que pour certaines contributions, la réponse du Maître d'Ouvrage est plus fournie que celle de mon avis. La seule différence notable de classement des demandes vient du classement relatif à la demande d'exclusion des annexes de l'emprise au sol que je rattache à la définition de l'emprise alors que le Maître d'Ouvrage les considère « hors objet de la modification ». Au plan pratique, je ne suis pas d'avis de retenir cette proposition et cela n'a pas de conséquence.

Au vu du rapport d'enquête, de l'analyse des contributions du Maître d'Ouvrage et des réponses de celui-ci aux questions posées dans mon PV de synthèse, j'émetts les avis suivants :

A/AVIS FAVORABLE :

Il s'agit des propositions de modification qui ont les caractéristiques suivantes :

- Notice de présentation clairement motivée
- Contributions défavorables inexistantes ou non motivées ou résultant d'arguments auxquels j'ai répondu dans le rapport de synthèse. Le Maître d'Ouvrage y a également souvent répondu de façon plus développée, me confortant dans mon appréciation

Sont dans ce cas :

- II Le Verger : Adaptation du principe d'aménagement et modification de l'OAP 4 « Roundo des Bolles
- III-2 : Ajustement du zonage au regard de la desserte par le réseau public d'assainissement
- IV-2 : Correction d'une erreur matérielle graphique pour l'ER 33
- IV-3 : Correction du tracé des ER 16 et 17
- IV- 4 : Suppression des ER 12, 21, 25
- IV- 5 : Suppression des ER 24, 27, 30, 31
- IV -6 : Modification de l'ER 57
- IV- 8 : Autres modifications de la liste des ER
- V -1 : Précision des règles relatives aux CINASPIC
- V -2 : Précision des règles relatives à la mixité sociale
- V -3 : Précisions des règles d'implantation des piscines en zones UA, UB, UB, UR
- V -5 : Ajustement des règles de stationnement en zone UZ
- V -6 : Précision des règles d'extension et d'annexes aux habitations en zone A et N
- V -7 : Modification des modalités d'extension des habitations en zone UC et UR

B/ AVIS FAVORABLE AVEC RECOMMANDATION

1/ Ajustement de la zone UB1 de Calas (III-1):

La volonté de mixité de fonctions urbaines à cette entrée de Calas me semble justifiée et clairement motivée dans la notice de présentation et encore davantage dans les réponses du Maître d'Ouvrage. J'y suis donc favorable.

J'émet la recommandation de créer un espace paysager, tout en permettant une extension de la crèche et je souscris, à ce titre, aux propositions du Maître d'Ouvrage émises dans sa réponse à mon rapport de synthèse.

2/ Corrections de l'ER SMS 04 et modification de l'OAP 5 « Le Jas »(IV-1)

J'émet un avis favorable sur l'exclusion logique de l'ER SMS 04 du terrain bâti, qui n'a pas suscité d'observations. Je note la volonté de clarification du Maître d'Ouvrage de marquer le caractère non constructible à ce jour de la zone concernée, le « à ce jour » étant absent de la notice de présentation, même si d'autres explications permettaient de le comprendre.

J'émet donc un avis favorable, assorti de la recommandation que ne soit pas mentionné dans le rapport de présentation le caractère inconstructible de la zone mais que soit figuré le caractère inconstructible **à ce jour**.

3/ Extension des activités existantes en zone UB et UZ (5-4)

Mon avis est favorable sur la proposition de règlement modifié.

Ma recommandation est de modifier le rapport de présentation en ce qui concerne la motivation en reprenant la proposition du Maître d'Ouvrage émise dans sa réponse au PV de synthèse (page 15, contribution 32)

4/ Modification des modalités de l'emprise au sol (V-8)

J'ai expliqué dans le rapport de synthèse, et le Maître d'Ouvrage également dans sa réponse aux observations en quoi il n'était pas souhaitable et juridiquement délicat voire impossible d'exclure les annexes de la définition de l'emprise.

Concernant l'exclusion des ombrières et dispositifs photovoltaïques j'y suis favorable, mais je crains les risques mentionnés dans le rapport de synthèse. Aussi, bien que la rédaction de la proposition de modification soit déjà claire, j'émet la recommandation de la rédiger de façon encore plus insistante en remplaçant les mots entre parenthèses « couverts et non clos » par « couverts et à la condition qu'ils ne soient pas clos »

C/ AVIS FAVORABLE AVEC RECOMMANDATION ET RESERVE

Le site de l'école de Cabriès : Modification du zonage et du règlement (I)

Ce projet est parfaitement conforme au PPAD. Il correspond à un besoin urgent et dégage, me semble-t-il un large consensus.

Les contributions défavorables conduiraient à remettre en cause le PADD auquel ont été associés l'Etat et les autres Collectivités, qui a été confirmé dans sa légalité par le Tribunal Administratif, et à retarder la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général.

Certaines observations et craintes pourront de surcroît être prises en compte lors du choix du projet lauréat et de la mise au point du permis de construire, la modification du PLU en étant le préalable indispensable.

L'extension de la zone Ube sur l'espace vert au Nord-Est me paraît juridiquement délicate et sans intérêt pratique.

La principale observation émane de moi-même et concerne l'insuffisance de la notice de présentation. J'émetts donc la recommandation que celle-ci soit complétée par exemple par le texte proposé par le Maître d'Ouvrage dans sa réponse à mon PV de synthèse.

Par ailleurs j'ai bien noté le fait que la voie constitue la limite entre le zonage Apr et le zonage Ube, ce qui est logique et possible dans le cadre de cette procédure en reclassant du zonage Ube en Apr mais impossible dans le cadre de celle-ci en reclassant de l'Apr en Ube. C'est ce que l'Association STEPPES affirme et que le Maître d'Ouvrage n'a pas été en mesure d'infirmer aujourd'hui. **Si tel était le cas j'émetts la réserve que la modification conserve en Apr ce qui était classé dans ce zonage** Cette correction pourrait être apportée ultérieurement dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

D/ RESERVES

- La 1^{ère} réserve concerne l'inscription de 2 secteurs en UB 2 a dans le plan du PLU. Le Maître d'Ouvrage a bien confirmé qu'il s'agissait d'une erreur matérielle non proposée dans cette modification du plan. Il convient donc de la supprimer lors de l'approbation de la modification.
- Le 2^{ème} concerne la création de l'ER 58 (IV-7). Je ne me prononce nullement sur l'utilité ou l'inutilité de cette voie, n'ayant pas les éléments suffisants pour le faire. Je constate simplement, comme en a pris acte d'ailleurs le Maître d'Ouvrage dans sa réponse à mon PV de synthèse, son inutilité à la faire figurer en tant qu'emplacement réservé dans le PLU et propose de ne pas l'inscrire dans la modification du PLU

En conclusion, j'émetts un avis favorable à la modification n°1 du PLU de Cabriès avec les recommandations et sous les réserves sus-mentionnées.

Enfin je recommande au Maître d'Ouvrage d'étudier les demandes déposées étrangères à cette modification et de les inscrire, s'il les trouve justifiées, dans de prochaines procédures.

A Aix-en-Provence le 18/11/2019

Le Commissaire Enquêteur

Hervé Gagneur