

**ENQUETE PUBLIQUE DU 25 Septembre  
2019 au 25 Octobre 2019**

**MODIFICATION N°1  
du PLU de CABRIES**

Arrêté n°19 CT2 032

de Madame la Vice-Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence

Du 22/08/2019

**RAPPORT D'ENQUETE**

**Suivi de l'avis motivé du  
Commissaire Enquêteur**

Commissaire Enquêteur

Hervé Gagneur

## **I - PRESENTATION DU PROJET**

### **I-1 Présentation générale**

Celle-ci est exposée dans le document I-a appelé notice de présentation

La modification n° 1 du PLU de Cabriès intervient 2 ans et demi après l'approbation de ce document par la Commune.

Le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur celle-ci et la Métropole, devenue compétente depuis le 01/01/2018 a diligenté la procédure (Pièce A du dossier)

Il s'agit d'une modification visant à :

- Prendre en compte divers projets élaborés pendant ces 2 ans et demi et permettre leur aboutissement par une adaptation du document d'urbanisme
- Corriger certaines erreurs du PLU approuvé
- Prendre en compte des éléments qui ont évolué, soit dans les faits, soit dans la réflexion, notamment en matière d'emplacements réservés.
- Améliorer enfin à la marge le règlement, par des modifications de limite de zone ou de rédaction du règlement écrit.

Il s'agit là d'une démarche habituelle et logique, le PLU étant un document complexe dont certaines erreurs graphiques, rédactionnelles ou de conception de projets précis n'apparaissent que lors de sa mise en application.

L'économie générale du document et les objectifs du PADD ne sont pas remis en cause par cette procédure. L'impact environnemental tel que traité dans le chapitre 2 du rapport de présentation intitulé « incidence du projet de modification sur l'environnement » est minime. L'Autorité Environnementale, par décision n° CU-2019-2235 du 12/07/2019, n'a pas jugé nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale (voir pièce C du dossier)

Enfin l'utilisation de la procédure de modification prévue à l'article L153-6 du code de l'urbanisme est justifiée p4 du rapport de présentation.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées le 28/09/2019. Aucune n'a répondu dans les délais de l'enquête et donc aucun avis de PPA n'a été joint au dossier d'enquête (voir réponses au PV de synthèse du Commissaire Enquêteur (PJ n°10).

En PJ n°13 est toutefois joint l'avis du Conseil Départemental reçu postérieurement à l'enquête.

### **I-2 Le dossier**

Il comporte les pièces suivantes :

#### **A . Actes de procédures :**

- Arrêté de la Vice-Présidente de la Métropole du 22/08/2019 organisant l'enquête
- Délibération du Conseil de Métropole du 15/02/2018 prenant acte de la poursuite de la procédure de modification du PLU demandée par le Conseil Municipal de Cabriès.

- Délibération du Conseil Municipal de Cabriès du 08/12/2017 demandant à la Métropole de poursuivre la procédure de modification du PLU
- Arrêté du Maire de Cabriès du 01/12/2017 prescrivant la procédure de modification n° 1 du PLU

**B. Pièces exigées** au titre de l'article R 123.8 du Code de l'Environnement, à savoir une note de la Métropole sur l'incidence environnementale de la modification :

C. L'avis MRAE indiquant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale

D. Le sommaire du PLU comprenant les pièces modifiées du PLU par la présente procédure à savoir :

- 1.-a La notice de présentation qui sera un additif au rapport de présentation du PLU
- 2 Pas de pièce n°2
- 3. Les OAP : le document reprend l'ensemble des OAP du PLU en modifiant celles concernées par la modification
- 4. Le plan de zonage modifié en cinq planches :
  - 4a planche nord
  - 4b planche sud
  - 4c Calas
  - 4d Cabriès
  - 4<sup>e</sup> Le Verger-Plan de Campagne
- 5. Le règlement modifié : les modifications envisagées par la procédure de modification sont mises en apparence.

### **I-3 Motifs de la modification du PLU**

#### **I-3-1 Le projet de l'école**

L'objet de la modification est de permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement consistant à ne pas construire dans le champ communal déjà classé dans le PLU en vigueur en Apr, dévier la rue des Ecoles en limite de cette zone, légèrement agrandie au titre de la modification, regrouper l'école maternelle et l'école primaire ainsi que les surfaces annexes, implanter un petit centre commercial, rendre plus souples les règles de constructibilité dans le terrain communal déjà occupé par divers équipements pour favoriser la fonction de centralité de cet espace. Ceci se traduit dans la modification du PLU par un secteur UBe où ne s'appliquent pas plusieurs règles du secteur UB.

#### **I-3-2 Le Verger, modification de l'OAP 4**

Le projet expose le parti d'aménagement retenu sur le périmètre de l'OAP, parti qui ne respecte pas les dispositions de cette OAP sans pourtant en modifier l'économie générale (modification d'une voie, substitution d'un secteur d'habitat individuel à un secteur d'habitat collectif) l'OAP doit donc être modifiée.

### I-3-3 Autres modifications de zonage :

- Un ajustement de limites de la zone UB1 de Calas pour permettre la construction de logements au-dessus du poste de Police Municipale et de mixer les fonctions urbaines en entrée de Ville.
- Un ajustement entre zones UR et UC pour tenir compte de la réalité des parcelles raccordées à l'assainissement collectif.

### I-3-4 Corrections et modifications d'Emplacements Réservés :

- « Le Jas » Cette correction concerne l'exclusion d'une construction de l'ER de mixité sociale mais surtout l'exclusion du périmètre de l'OAP du Jas de la partie classée en 2AU-flp et en secteur de mixité sociale SMS 04 et SMS 11.
- Une correction d'erreurs matérielles de numérotation concernant l'ER 33
- Une correction visant à exclure une construction d'un ER pour élargissement de voirie (16 et 17)
- La suppression d'ER au profit du Département qui n'en a pas fait la demande (n°12 ,21, 25)
- La suppression des ER n°s 24, 27, 30 et 31 pour élargissement ou création de voiries communales suite à la mise au point des projets les concernant ou à leur réalisation.
- La réduction de 4 500 m<sup>2</sup> à 1080 m<sup>2</sup> de l'ER 57 au bénéfice de la Métropole suite à une précision du projet de rétention d'eaux pluviales.
- La création d'un ER 58 pour réaliser une voie de service suite à la réalisation de la nouvelle D9 à Calas
- Des précisions sur l'objet des ER 38,40 et 41

### I-3-5 Des évolutions règlementaires :

- Pour permettre aux CINASPIC de déroger aux règles de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions eu égard à leur spécificité
- Une précision concernant l'application des règles relatives à l'obligation de mixité sociale.
- Des précisions concernant l'implantation des piscines en zones UA, UB, UC, UR
- Une modification du règlement dans les zones UB1, UB2, UB9, UB13, UZ1, UZ2 pour permettre une extension des activités existantes.
- Un ajustement des règles de stationnement des zones UZ en précisant celles-ci.
- Une précision sur les règles d'extension et d'annexes aux habitations en zone A et N.
- Une modification des modalités d'extension des habitations en zone UC et UR.
- Une modification des modalités de l'emprise au sol.

Les incidences du projet de modification sur l'environnement sont évaluées en fin de notice.

## **II L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'organisation a été définie par l'arrêté n° 19 CT 2 038 de la Vice-Présidente de la Métropole en date du 22/08/2019 (PJ 1). Ces modalités ont été préparées par les services de la Métropole

en liaison avec le Commissaire Enquêteur Hervé Gagneur, désigné par Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Marseille par décision n° E 19000 120/13 du 01/08//2019 (PJ2)

### **II-1 Lieu de l'enquête, horaires. Procédure dématérialisée**

- Le siège de l'enquête publique a été fixé au service de l'urbanisme de Cabriès Centre Technique Municipal 3256 Route de Violesi 13480 Cabriès. En ce lieu se trouve le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et le dossier d'enquête.  
Les jours et heures d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30
- La durée de l'enquête du mercredi 25/09/2019 au 25/10/2019 inclus soit un mois.
- Les observations peuvent être déposées sur le registre ou par courrier adressé au commissaire enquêteur à cette adresse.
- L'arrêté prévoit également la possibilité d'accéder au dossier et d'apporter ses contributions sous forme dématérialisée aux adresses électroniques suivantes :

[cabries-plu-m1-ep@mail.registre-numerique.fr](mailto:cabries-plu-m1-ep@mail.registre-numerique.fr),  
<https://www.registre-numerique.fr/cabries-plu-m1-ep> auquel le site internet du Pays d'Aix renvoie

Un poste informatique est mis à disposition du public dans la même pièce que le dossier.

Les permanences du Commissaire Enquêteur sont fixées ainsi :

- Le jeudi 3 octobre 2019 de 8h30 à 12h
- Le mercredi 16 octobre 2019 de 13h30 à 16h30
- Le mardi 22 octobre 2019 de 8h30 à 12h
- Le vendredi 25 octobre 2019, jour de clôture de l'enquête de 13h30 à 16h30

Soit un total de 13h

### **II-2 Affichage et mesures de publicité**

L'information du public sur cette enquête est assurée par voie électronique, annonce légale dans les journaux et affichage sur le terrain.

- La publicité par voie électronique a été assurée comme indiqué ci-dessus
- La publicité par annonces légales dans les journaux suivants : La Provence et la Marseillaise les 03 et 26 septembre 2019 c'est-à-dire conformément aux dispositions réglementaires en la matière (PJ3,4,5,6)

En outre l'arrêté a été affiché au siège du CT2 de la Métropole à Aix-en-Provence (PJ 6 bis), à la mairie de Cabriès et à la mairie annexe de Calas (PJ7). L'affichage sur le terrain l'a été aux endroits suivants qui sont des lieux bien fréquentés par le public (PJ8) :

- Hôtel de Ville de Cabriès
- Mairie annexe de Calas

- Centre Technique municipal
- Maison des Arts
- Poste de Calas
- La Trebillanne
- Le Verger

### **II-3 Concertation entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur**

Elle s'est passée de la façon suivante, étant précisé que la conduite de l'enquête est menée par la Métropole à la demande de la Commune et que cette dernière Collectivité est très présente dans les faits dans cette procédure :

- 1 - Deux entretiens téléphoniques dès ma nomination par le tribunal pour fixer les modalités d'information du public à faire figurer dans l'arrêté d'organisation de l'enquête
- 2 – Un rendez-vous sur le lieu de l'enquête le 30/08/2019 pour en fixer les modalités précises, notamment les lieux d'affichage avec le représentant de la Métropole et un agent des services d'urbanisme de la Commune.

A ce rendez-vous m'a été communiqué le dossier d'enquête.

A la suite de cet entretien nous avons procédé tous les 3 à une visite des principaux sites concernés par la modification où l'agent de la Commune m'a exposé sur le terrain les projets envisagés et leurs conséquences en termes réglementaires.

- 3- Rendez-vous avec l'agent de la Commune le 23/09/2019.

Au cours de celui-ci j'ai restitué le dossier d'enquête dûment paraphé et j'ai pu obtenir les réponses et précisions que suscitaient pour moi la lecture du dossier.

Nous avons fixé à cette occasion les documents non obligatoires à mettre à disposition du public lors de l'enquête pour en faciliter la compréhension.

### **II-4 Conditions matérielles de l'enquête**

Le lieu précis de l'enquête était la salle de Direction des Services Techniques dans laquelle les plans du PLU en vigueur étaient affichés et les autres documents du PLU (règlement, PADD etc...) étaient disponibles. Un agent des services d'urbanisme de la Commune était présent et disponible en permanence. Cet agent avait une excellente connaissance des dossiers d'urbanisme en général de la Commune, ce qui a permis de faciliter grandement tout d'abord la localisation des problèmes et souvent une explication plus complète des questions soulevées. Accessoirement nombre de problèmes n'étant pas concernés par la modification n° 1 du PLU, cela a permis que les administrés soient bien dirigés.

Grâce à cela l'enquête s'est tenue dans de bonnes conditions matérielles hormis, pour ma permanence du 22/10/2019 où, suite à un orage très violent, le secteur des Services Techniques a été privé d'électricité. Ce cas de force majeure dont ni la Commune ni la Métropole ne sont responsables m'a conduit à utiliser un bureau au lieu et place de la salle de Direction qui est borgne. Aucun administré ne s'est plaint de cet incident qui n'a pas perturbé le bon déroulement de l'enquête.

Concernant la tenue du Registre Numérique les services de la Métropole ont assuré, au jour le jour, la transcription des observations écrites sur le registre ou par courrier, permettant la totale information du public sur les contributions déposées.

## **II-5 Les permanences du Commissaire Enquêteur**

Le nombre de personnes venues à ma permanence est allée crescendo (de 3 à la 1<sup>ère</sup> à 8 à la 2<sup>ème</sup>, 10 à la 3<sup>ème</sup> à une trentaine (je n'ai pas pu compter) à la dernière. J'ai pu recevoir tout le monde en prenant le temps nécessaire et sans que l'attente ne soit excessive.

Je n'ai ressenti aucune agressivité. Au contraire, l'ambiance était bon enfant, tant avec moi-même que dans la « salle d'attente ».

Lors des premières permanences j'ai essentiellement reçu des personnes ayant des problématiques étrangères à la modification, voire même au PLU. J'ai pu les réorienter dans leurs demandes en leur fournissant des explications, montrant sur ce point aussi l'utilité de la procédure d'enquête publique avec un Commissaire Enquêteur par rapport aux seules consultations électroniques. Lors de la dernière journée par contre, j'ai reçu surtout des personnes ayant déjà rédigé leurs contributions, soucieuses, soit d'y apporter des précisions orales, soit de voir comment les choses se passaient. Ces discussions m'ont permis de discerner certaines motivations réelles qui ne figurent pas dans les dépositions écrites.

Les services de la Mairie de Cabriès ont été disponibles à tout moment pour aider à localiser les questions sur le plan, souvent fournir un historique utile à la compréhension surtout pour les questions hors objet de la modification, et ont contribué au climat serein de cette enquête.

**En résumé, les conditions d'information du public, au sujet desquelles je n'ai pas reçu de critiques ont été bonnes et l'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein.**

## **II-6 Les entretiens avec les responsables du projet**

Formellement, le responsable du projet est la Métropole Aix Marseille Provence. Toutefois, la compétence relative à la planification urbaine lui a été transférée au 01/01/2018 et cette procédure a été initiée par la Commune. Par ailleurs, l'objet de cette modification concerne principalement l'adaptation des documents d'urbanisme à la mise en œuvre de projets communaux ou des améliorations rédactionnelles ou graphiques résultant d'observations émises lors de l'instruction d'autorisations de droit des sols, dont la compétence reste municipale.

De ce fait, il m'a semblé plus juste de parler des responsables (Métropole et Communes) de projets, même si formellement il n'y a qu'un responsable, la Métropole d'Aix Marseille Provence.

En sus des entretiens et visites avec les techniciens de la Commune et de la Métropole (voir II-3), j'ai eu lors de chacune des permanences des entretiens fréquents avec un agent du service de la Commune, qui a pu fournir nombre d'explications complémentaires, notamment sur l'historique des dossiers.

Concernant les motivations plus larges de la Commune, j'ai également rencontré Monsieur le Directeur Général des Services de la Commune.

J'ai rencontré à l'issue de l'enquête Monsieur le Maire de Cabriès lors d'un entretien au cours duquel j'ai pu, peut être un peu trop à chaud, lui faire part du climat de cette enquête, un peu particulier en cette période électorale, des principales observations et inquiétudes que j'avais ressenties et de mon sentiment plus personnel sur le dossier. Celui-ci a pu me faire part de son sentiment sur ces projets, et replacer les projets municipaux dans le cadre d'une approche plus globale de la gestion de la Commune.

En fin d'enquête, lors d'un entretien le 29/10, j'ai eu un entretien de travail avec un agent du service de l'urbanisme, au cours duquel nous avons fait une dernière visite de terrain.

J'ai ainsi pu rédiger mon PV de synthèse (PJ9) que j'ai remis le 30 octobre lors d'un entretien avec les services de la Métropole dans leurs locaux où j'ai pu le commenter et recevoir leurs observations.

Madame la Vice-Présidente de la Métropole m'a répondu le 13/11/2019 aux questions posées dans le PV de synthèse (PJ 10)

### **III LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **III-1 Enoncé des contributions**

Sur les 2 registres papier ont été déposées 21 observations, dont plusieurs au nom de plusieurs personnes, en particulier celles de Mr Berger-Vachon pour un collectif de 70 personnes qui ont signé une pétition.

Sur le registre électronique il y a 21 dépositions, dont une vide, une en triple et trois doublons. Une observation est également déposée sur le registre manuel. Le nombre d'observations réelles est donc de 15 voire 14.

Aucune contribution n'a été émise par courrier adressé au Commissaire Enquêteur.

Le total réel de contributions est donc de 35, regroupant toutefois 130 signataires.

Ce nombre est supérieur de 2 à celui de la réponse du Maître d'Ouvrage, celui-ci ayant regroupé 2 contributions (B. Le Roy et M.Carmen Cadaso) et n'ayant pas fait figurer une contribution HOM (Thomas Bernard). Par ailleurs leur classement est différent.

Ces contributions sont reprises dans le tableau suivant qui comprend :

- Le nom du contributeur
- L'objet de la contribution avec un résumé très succinct de la demande avec si possible la raison de celle-ci.
- Leur classement avec l'objet de la modification de PLU auquel cette demande peut se rattacher.

Lorsque cette modification ne concerne pas l'objet de la modification ou lorsque le motif soulevé n'est pas d'urbanisme (par exemple absence de concertation avant les travaux pour l'ER58) le classement est HOM (hors objet de la modification). Il peut y avoir un double

classement lorsque la contribution concerne la modification et que certains arguments sont recevables au titre de l'urbanisme et d'autres non.

Lorsque les contributions concernent les annexes en général je les ai rattachées à la suppression de l'emprise des panneaux photo- voltaïques (PPV).

NOM	OBJET DE LA CONTRIBUTION	CLASSEMENT
Donatini	Exclusion annexes de l'emprise	PPV
Suzi Thomas	Coût de l'école	HOM
Dubois	Exclusion annexes de l'emprise	PPV
Trouvero-Hirsch	Demande classement UR	HOM
Berger-Vachon+ 70 personnes	Suppression ER58- Inutilité Lancement Travaux sans concertation	ER58 +HOM
« Mon parti c'est Cabriès »	1- Opposés modif Trebillanne : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Régularisation autorisations d'urbanisme</li> <li>- Suppression square et terrain de boules possibles</li> <li>- Veulent classement U2b en UEa</li> </ul> 2- OAP « Jas » Supprimer classement 2AU et ER45 3- Suppression ER47	Trebillanne Trebillanne Tebillanne HOM Jas + HOM HOM
Epoux Spiral	Remerciements de la prise en compte de leur demande de classement en UR	
Maître Chaave	ER58 pas de concertation	ER58 + HOM
Avanzini	ER58 Pas de concertation	ER58+ HOM
Association « Enfants du Pays »	Favorables à la modification du PLU école mais demande : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assouplissement article DG 5-3</li> <li>- Réduction cône de vue</li> </ul> Défavorable modif OAP le Jas car veulent suppression 2 AU Défavorable modif Trebillanne car possibilités commerces Défavorable ER58 Favorable OAP"Le Verger	Ecole  HOM HOM  Le Jas + HOM Trebillanne ER58 Le verger

Castellissi	Clf parcelle AR 128 en UB	HOM
Ollivier Cabinet Beraud	Classement parcelle BM 78, 79, 20, 82	HOM
CIQ du Verger	Défavorable OAP Jas car maintien zone 2 AU	OAP Jas +HOM
Association TUCC	Opposée modif école car veulent construire en Apr	Ecole+HOM
Patricia Bastoli	Opposée ER58	ER58
René Martin + Marc Radigales	Opposés ER58 Suppression constructibilité dans OAP Jas Suppression ER47	ER58 Jas + HOM HOM
Amapola Ventron	Danger sur l'agriculture OAP 1,6,2 Groupe scolaire terrain trop petit donc construire en Apr ER58 : financement par le promoteur	HOM Ecole+ HOM HOM
Danielle Caomape	OAP 1,6	HOM
Cetanti	Opposé modif CES pour activité existante	CES activité existante
Marie-France et Richard Martin	Réalisation voie de l'école après PC de l'école définitif Opposés ER58, car autres priorités sur les voiries communales	HOM ER 58 +HOM
Vissac	Suppression classement patrimoine paysager	HOM
Petit Madeleine	Classement parcelles N304 et N300	HOM
Gretay Jacques Olivier CIQ Pradelles	Suppression ER47	HOM
Farruggia Laffly	Classement parcelles CA 21,22,23,27	HOM
Gladys Faudon	Augmentation emprise en UR	HOM
Alexandra Farcis	Exclusion annexe de l'emprise	PPV
Christophe Cornuel	La Trebillanne exclusion commerces Opposé ER 58 Défavorable à une suite favorable à d'autres demandes déposées à l'enquête elles- mêmes HOM	Trebillanne ER58 HOM
Bœuf	Suppression classement paysager parcelles CC9 et CC47	HOM

Bénédicte Leroy	Inclusion espaces verts vers l'école en Ube	Ecole +HOM
SCP Amiel Susini	Classement constructibles parcelles BN1 et CA 275	HOM
Sébastien Reynier	Modif article DG 5 Le verger favorable Modif OAP5 défavorable car veut suppression 2AU Trebillanne défavorable car possibilités commerces ER58 défavorable	HOM Le verger OAP Jas+HOM Trebillanne ER58
Maria Del Carmen Cadaso	Intégration espaces verts école en UBe	Ecole + HOM
Roland « Enfants du Pays »	Même observation que le registre manuel	Voir supra
STEPPEs	Conteste besoins scolaires à cet endroit (création suggérée d'une école près du collège) Contestation des espaces non scolaires dans le projet Critique de la notice de présentation du projet Semble s'opposer à la modification sur CINASPIC Conteste le fait que le règlement Apr soit plus laxiste que celui de A Dit que la zone Ube a été agrandie sur APr Opposé à la suppression du CES en Ube Observation que je n'ai pas comprise à priori sur UBp	Ecole  Ecole Ecole CINASPIC HOM  Ecole HOM HOM
Thomas Bernard	Pas de surface minimale existante pour extension en A	HOM
Frédéric Morlot	Favorable école, le verger, Trebillanne, intégration parcelle UC en UR, OAP le Jas, ER33, ER16 et 17, ER 212, 21,25, suppression ER 27,30, bassin de rétention, ER38, précision CINASPIC, mixité sociale, extension activités existantes, ajustement stationnement UZ, PPV,  Défavorable à la suppression de l'ER31 Emet des réserves sur l'ER58, l'ER41, les règles d'implantation des piscines, les règles d'extension et d'annexes aux habitations (Voir déposition) Emet des observations sur des points hors objet de la modification.	A étudié toute la modification A déposé plusieurs fois La contribution est à lire

### III-2 Analyse des contributions par thème

#### - III-2-1/ Les contributions Hors Objet de la Modification

Une première analyse conduit à écarter les demandes étrangères à l'objet de la modification du PLU

J'ai toutefois tenu à les consigner. Sans les avoir étudiées précisément, si certaines d'entre elles ne peuvent être satisfaites que dans le cadre du PLUI (au cas où elles le seraient) certaines

sont de prime abord justifiées et pourraient être prises en compte dans le cadre de la révision simplifiée en cours ou d'une procédure de modification future. Il me semble opportun qu'elles soient étudiées dans le cadre de ces procédures

**- III-2-2/. Les modifications proposées ne posant pas de difficultés.**

Une seconde analyse permet de constater que nombre de points :

- N'ont pas fait l'objet de contributions
- Ou ont fait l'objet d'observations favorables
- Ou ont fait l'objet d'observations ne pouvant être prises en compte dans cette procédure.
- Et ne suscitent pas d'observations de ma part, leur justification étant clairement énoncée dans la notice de présentation.

Il s'agit des points suivants :

- II Le Verger- Modification de l'OAP 4
- III-2 L'ajustement du zonage au regard de la desserte par le réseau d'assainissement ; la seule demande concernant un ajout de parcelles, non prévues dans la modification.
- IV-2 Correction de l'ER33
- IV-3 Correction des ER 16 et 17
- IV-4 Suppression des ER 12,21 et 25
- IV-5 Suppression des ER 24,27,30 et 31 : seule la suppression de l'ER 31 fait l'objet d'une observation, infondée au regard des projets de la Commune et de la maîtrise foncière de ceux-ci
- IV-6 Réduction de l'ER57
- IV-8 Autres modifications d'emplacements réservés
- V-2 Précision des règles relatives à la mixité sociale qui n'a fait l'objet d'aucune observation, mais qui permettra d'éviter des détournements de procédure au niveau des autorisations du droit des sols.
- V-3 Implantation des piscines, la seule observation résultant de mesures à prendre au niveau des instructions ADS.
- V-5 Ajustement des règles de stationnement en zone Uz.

### III-2-3/. Les modifications suscitant des observations

#### 1 / L'école

Il m'est tout d'abord apparu qu'un large consensus se dégagait pour faire aboutir rapidement un projet de groupe scolaire répondant aux besoins de la population.

Les contributions relatives à cette modification sont de 4 ordres :

-a/ l'extension de la zone Ube sur l'espace vert au Nord-Est, classée au PLU en UA. Cette demande, non prévue dans le dossier soumis à enquête et déposée en fin d'enquête ne peut, pour cette raison être retenue. Au demeurant, le schéma d'aménagement prévoit à cet endroit une place publique compatible avec le classement actuel.

b/ Le souhait, par crainte d'une insuffisance des surfaces constructibles en Ube, de pouvoir construire en Apr. Cette suggestion n'est également pas prévue dans le dossier soumis à enquête et ne peut donc être retenue pour cette raison. Elle est surtout contraire aux arbitrages opérés lors de l'élaboration du PLU et non compatible avec le PADD (§3 C)

c/ L'insuffisance de la surface constructible peut conduire à construire trop haut. Or, le plafond de la zone UB est de 9 m. Pour un usage scolaire ou commercial, les hauteurs d'étage sont supérieures à 3 m, ce qui devrait conduire à du R+1 maximum plus proche de 8 m que de 9 m.

La hauteur du projet devrait donc s'inscrire globalement dans le paysage urbain du village.

d/ La contribution de l'association STEPPES qui développe son argumentation sur les points suivants :

- Le programme est trop chargé. Le centre commercial n'est pas utile. Un groupe scolaire pourrait s'implanter à proximité du collège pour accueillir certaines classes prévues dans le projet. Les prévisions de besoins scolaires sont également contestées.

Or le programme envisagé est conforme au PADD dont les objectifs énoncés en premier sont les suivants : **accorder la primauté historique au vieux village autour de son piton et son rôle d'âme institutionnelle de Cabriès.** Cet objectif se décompose en 3 sous objectifs :

- Créer un nouveau pôle scolaire au sein d'un quartier réaménagé accueillant de nouveaux équipements
- Soutenir l'attractivité du village
- Renforcer la diversité commerciale présente

Ce PADD reprend au paragraphe 3 C la nécessité de préserver la zone classée en Apr et le besoin de densifier en conséquence le secteur proposé en Ube. Les principes du projet sont donc en parfaite cohérence avec le PADD.

La proposition de l'association, outre les frais de fonctionnement supplémentaires qu'elle générerait, et l'absence de recettes dont pourrait bénéficier la Commune au titre de la vente du foncier commercial me paraît donc contraire au PADD. Elle n'est donc pas recevable, une procédure de modification ne pouvant remettre en cause, surtout de façon aussi forte, le PADD.

- L'association appuie ensuite son argumentaire sur 2 avis ABF :
  - Une phrase sortie de son contexte de l'avis donné sur le permis d'aménager de la déviation. Celle-ci constitue en effet la motivation des prescriptions dont il assortit son **avis favorable** sur cet ouvrage et ne remet donc pas en cause le projet (PJ n°11)
  - Une lettre du 16/11/2016 où il souhaitait que la limite U/Apr soit située plus au nord, je suppose dans le cadre de l'élaboration du PLU. L'ABF a joué son rôle en donnant son point de vue de gestionnaire du patrimoine. La Commune, sous le contrôle de l'Etat a joué le sien en décidant de privilégier la mise en place d'une centralité à cet endroit telle que répondant aux objectifs de son PADD. La juridiction administrative a confirmé la légalité de ce choix.
- L'association évoque la possible démolition de 3 éléments patrimoniaux dont je n'ai pas vu qu'ils soient répertoriés dans les documents d'urbanisme actuels. La prise en compte de ces éléments pourra se faire dans le cadre du choix du projet lauréat et de la mise au point du permis de construire avec l'ABF.  
Le choix municipal de donner de bonnes conditions matérielles aux élèves et de le faire au chef-lieu me semble en tout cas avoir plus d'importance, au regard de la conservation mémorielle des écoles de la 3<sup>ème</sup> République que le maintien d'un bâtiment en mauvais état, caché par la rue des écoles puisque situé à faible distance et en contre-bas de celle-ci.
- L'association fait part de 2 points qui me paraissent justifiés : L'insuffisance de la notice de présentation sur l'historique de l'opération de l'école et le fait que le Département ait donné un avis défavorable sur la déviation de la rue des écoles. Ce dernier point est exact, mais à replacer lui aussi dans le contexte des discussions entre la Ville et le Département conduisant au classement de la rue des écoles dans la voirie communale ( PJ n°s 12 et 14). Le Conseil Départemental ayant délibéré favorablement sur ce projet, sur le fond l'avis est donc favorable. La notice de présentation devra toutefois être améliorée et actualisée sur ces 2 points.
- L'association indique enfin que la zone Ube se serait agrandie à un endroit sur la zone Apr, rendant le calcul du gain de surface de la zone Apr invérifiable. Effectivement ces calculs ne peuvent être opérés par un professionnel disposant des éléments numériques ayant permis le dessin du PLU. En général, sauf erreur grossière, on fait confiance aux spécialistes. La remarque de l'Association n'apporte donc rien, si ce n'est peut-être que de conforter l'impression générale du caractère procédurier de ces remarques.

- Mais, si la zone Ube est agrandie au détriment de la zone Apr en un endroit, ceci nécessite une procédure de révision et ne peut donc être fait dans le cadre de cette procédure de modification. Là est le vrai problème. Ce point est à vérifier.

## **2/ Ajustement de la zone UB à Calas (La Trebillanne)**

Les contributions négatives portent principalement sur une opposition à l'implantation de commerces. Il apparaît qu'en fait, elles visent un projet en zone Uzb non concernée par la modification.

Une d'entre elles (Mon Parti c'est Cabriès) s'oppose à la construction de logements au-dessus du poste de police, pour une question de principe. Or, la réalisation de logements permettra de répondre à un besoin d'hébergement à un prix forcément abordable, vu leur situation, et contribuera au financement de l'opération, au bénéfice des contribuables.

Le même groupe s'oppose au fait de construire aux lieux et place de la crèche et du terrain de boules. Il n'est pas dans l'intention de la Municipalité de le faire, mais le PLU proposé le permet effectivement. Ce point mérite d'être précisé comme le propose d'ailleurs le Maître d'Ouvrage.

## **3/ Correction de l'ER de mixité sociale SMS 04 et mise à jour de l'OAP 5 (Le Jas)**

Si la correction de l'ER n'a suscité aucune observation, la mise à jour de l'OAP en a provoqué de nombreuses. L'objectif de cette mise à jour est de réduire le périmètre de l'OAP en excluant de celle-ci le secteur 2AU flp. Le public n'a pas compris pourquoi on ne reclassait pas le secteur 2AU en secteur inconstructible. Il faut dire que la lecture de la notice est peu éclairante sur ce point puisqu'elle indique qu'on « clarifie le caractère inconstructible d'une zone classée en AU, ce qui signifie « à urbaniser ». J'ai ressenti lors de mes permanences, que l'opposition à la constructibilité du secteur était due pour une large part, à une crainte de voir s'implanter là des logements destinés à un transfert de population de quartiers difficiles extérieurs à la Commune, la Métropole s'étant substituée à la Commune dans les compétences logement et planification urbaine.

Il apparaît en tout cas, que la volonté de clarification affichée dans la notice n'a pas du tout atteint son objectif.

Cette réduction d'OAP n'a pas d'utilité juridique. Si le but poursuivi est d'afficher le fait que l'urbanisation ne peut être envisagée qu'à long terme ou peut-être jamais, il m'apparaît nécessaire de l'indiquer dans le rapport de présentation du PLU modifié.

En tout état de cause, la demande d'inconstructibilité de la zone émise dans les contributions ne peut être satisfaite, car elle n'a pas été proposée dans le cadre de cette enquête.

## **4/ Création de l'ER 58**

C'est incontestablement ce point qui a suscité le plus de contributions défavorables. La création de cette voie annoncée comme voie de service, fonction que confirme le Département, servira surtout de voie de desserte de certains quartiers. L'objectif de la création de cet emplacement réservé, sans aucune utilité juridique, le foncier étant

départemental, en cours de cession à la Commune (PJ 13), est d'annoncer ce projet à la population.

Malheureusement, les travaux ont commencé pendant l'enquête publique, comme la Commune en a le droit. Les contributeurs n'ont pas compris comment on pouvait entreprendre ces travaux avant l'approbation du PLU et ont reproché l'absence de concertation préalable.

Le caractère succinct de la notice et des contributions ne permet pas d'avoir un avis sur les avantages et les inconvénients d'une telle réalisation.

### **5/ Précision des règles relatives aux CINASPIC**

Les contributions sont soit favorables, soit en ce qui concerne l'association STEPPES présentées sous forme de remarque qui me semble plutôt défavorable mais n'est pas motivée.

### **6/ Possibilité d'extension des activités en zone UB et UZ**

Une seule contribution s'y oppose et encore de façon peu explicite (Mr C. Tanti). Cette disposition est habituelle dans les PLU eu égard à la nécessité pour les activités de pouvoir s'agrandir sans avoir à déménager.

Toutefois, le Maître d'Ouvrage dans sa réponse au PV de synthèse (page 15 contribution 32) observe que la notice de présentation comporte au § 4-2 relative à la motivation de la modification une erreur puisque le règlement modifié qui correspond à sa volonté ne modifie ni le CES ni le coefficient d'espaces verts alors que cette intention est annoncée dans sa motivation. Cette incohérence est effectivement à corriger.

### **7/ Modification des modalités de l'emprise au sol**

Plusieurs contributions ont demandé que les annexes ne soient pas prises en compte dans l'emprise au sol.

Une telle disposition qui me semble éloignée du principe de l'emprise telle que définie par le code de l'urbanisme aurait un impact non négligeable sur la consommation de l'espace et son artificialisation, sans compter le fait que les annexes deviennent souvent au fil du temps autre chose que leur destination initiale, sans demande d'autorisation.

Concernant l'exclusion proprement dite des ombrières et panneaux photovoltaïques dans la définition de l'emprise au sol, elle permettra, notamment pour les parkings de grandes surfaces, de fournir de l'ombre à leurs clientèles et à fournir une énergie propre, ce qui va dans le sens du développement durable.

Pour les particuliers il y a un risque que cela ne se transforme en véritable annexe. Le règlement gagnerait à être plus précis.