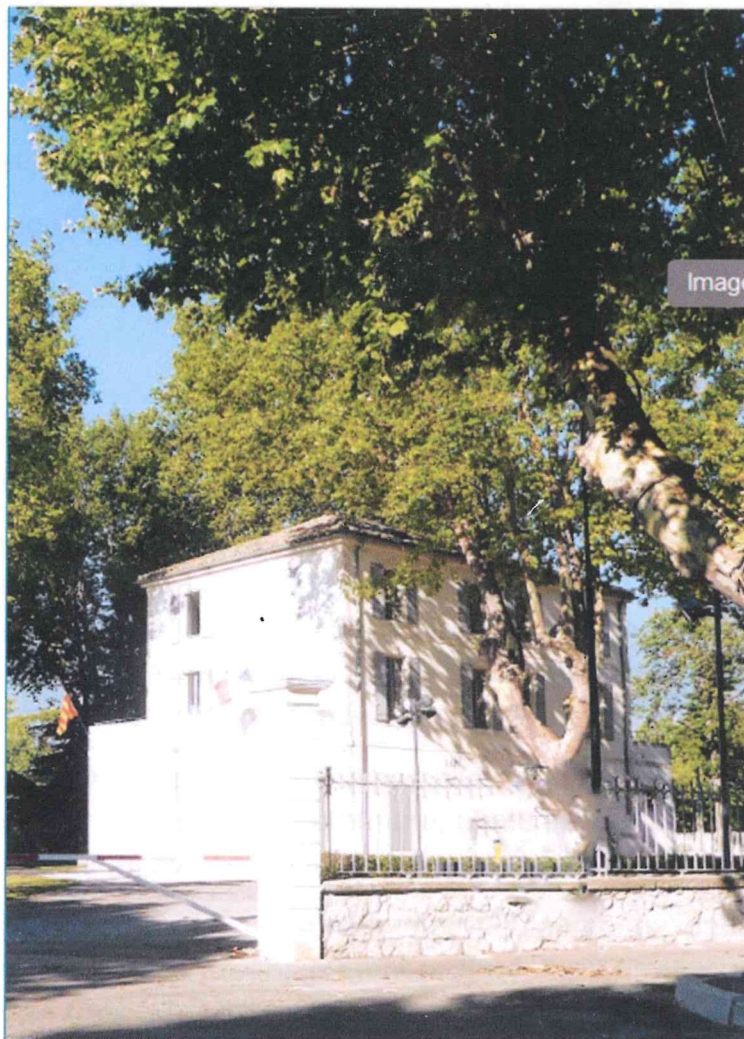


Modification n°2 du PLU



Enquête publique réalisée du 17 août au 17 septembre 2026

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Commune de Cabannes

Enquête publique concernant la modification n°2 du PLU

Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Les présentes conclusions font suite au rapport sur l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 août au 17 septembre concernant la modification n°2 du PLU de la Commune de CABANNES.

Le dossier et les informations recueillis au cours de l'enquête permettent d'établir les enjeux, objectifs et contraintes liées à la mise en œuvre de cette modification.

Le commissaire enquêteur est donc en mesure de donner un avis motivé sur l'intérêt du projet.

Les motivations

Le projet de modification concerne trois objets différents :

Objet n°1 - Rendre possible l'accueil d'activités économiques.

Pour **faire face à la demande d'artisans locaux** souhaitant implanter ou développer leur activité sans trouver de site adéquat, la commune de CABANNES et Terre de Provence agglomération, communauté d'agglomération compétente en matière de création de zones d'activités, ont **décidé d'aménager une petite zone d'activités** contenant 10 lots libres à bâtir et un macro-lot en offre locative.

Le choix a été fait de créer cette zone sur la parcelle A11, appartenant à la Communauté d'agglomération qui l'a acquise de la commune, d'une superficie de 15 100 m², située immédiatement en bordure du secteur aggloméré de CABANNES, à l'est de celui-ci.

Son **classement en zone UF** - destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif - **ne permettant pas l'aménagement projeté**, il est envisagé le **reclassement de cette parcelle en zone UZc**, zone d'activité de proximité.

Sans se placer dans une opposition formelle au projet, **les observations faites par le public, essentiellement des riverains de la parcelle, révèlent une forte inquiétude liée au choix des activités** qui seront acceptées sur la nouvelle zone, par rapport aux **futures nuisances**, mais aussi **par rapport à la protection de la biodiversité**, notamment certaines espèces protégées supposées être présentes sur le site.

Je prends bonne note des engagements de la commune et de la communauté d'agglomération de :

- **Définir des critères qualitatifs d'analyse des candidats à l'installation** (qualité environnementale, architecturale, performances énergétiques, viabilité économique, emplois, desserte, nuisances).
- **Conserver un maximum des éléments paysagers existants** et végétaliser les espaces partagés.
- **Adapter le calendrier des travaux aux périodes de nidification.**

Rien ne me semble donc justifier autre chose qu'un avis favorable sur cet aspect de la modification envisagée.

Objet n°2 - Supprimer les parties des emplacements réservés n°1 et n°4.

La liste des emplacements réservés incluse dans le PLU de CABANNES prévoyait notamment l'**emplacement réservé n°1** pour "la création d'équipements culturels, sanitaires et petite enfance" et l'**emplacement réservé n°4** pour "la création d'équipement d'intérêt communal".

Les propriétaires des parcelles **AC151** constituant partiellement l'emprise de l'emplacement réservé n°1, et **AD262 à AD268** constituant de la totalité de l'emprise de l'emplacement réservé n°4, ont adressé, en leur temps, **une mise en demeure d'acquisition à la mairie.**

Celle-ci n'ayant **pas donné suite à la mise en demeure, les effets juridiques des emplacements réservés sur ces parcelles ayant cessé**, il importe aujourd'hui de modifier le PLU en actualisant la représentation graphique de l'emplacement réservé n°1 et en supprimant l'emplacement réservé n°4 (représentation graphique et liste des ER).

Je ne peux qu'émettre un **avis favorable à cet aspect** de la modification envisagée.

Objet n°3 - Supprimer l'emplacement réservé n°3.

Lors de l'élaboration du PLU, les parcelles **AD32 et AD33** ont indûment été **classées partiellement en zone UF et couvertes par l'emplacement réservé n°3** nécessaire à l'extension du cimetière.

Ces parcelles sont en **fait construites et habitées** et sont majoritairement **incluses dans la zone UC**, zone à dominante pavillonnaire.

Il importe donc de corriger cette situation en modifiant le plan de zonage pour intégrer ces deux parcelles totalement en zone UC et de supprimer l'emplacement réservé n°3 pour la partie qui les impacte.

Je ne peux qu'émettre un **avis favorable à cet aspect** de la modification envisagée.

**Compte tenu de ce qui précède,
j'émet un AVIS FAVORABLE
à la modification n°2 du PLU de CABANNES**

Je constate cependant que **la liste des emplacements réservés a été établie sur la base de l'ancienne référence cadastrale**, et qu'il y a eu, depuis, une refonte cadastrale. Pour des questions de cohérence, **je recommande donc que les emprises** de tous les emplacements réservés **soient corrigées en indiquant les nouvelles références cadastrales.**

A La Roque d'Anthéron, le 16 octobre 2026

Le Commissaire enquêteur,

Roger ARTAUD