



DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
COMMUNE DE CUGES-LES-PINS

Enquête n° E17000090/13

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du 29 septembre au 30 octobre 2017

RELATIVE À

**LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
- COMMUNE DE CUGES-LES-PINS -**

**CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Monsieur Gabriel NICOLAS**

**DESTINATAIRE :**

Monsieur le Maire de la Commune de Cuges-les-Pins

**COPIES :**

Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MARSEILLE

Gabriel NICOLAS  
Commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

### **2<sup>ème</sup> partie – Observations et conclusions motivées**

A-Observations du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

- Rappel succinct de l'objet de l'enquête p 3
- La procédure p 3
- Le dossier p 4-5
- La participation du public p 5-6
  - 1. Son information
  - 2. L'ambiance de l'enquête publique

Le bilan p 6

B- Conclusions motivées p 6-9

Conclusions sur les éléments favorables et défavorables du projet

### **3<sup>ème</sup> partie - Avis du commissaire enquêteur**

- Commentaires p 10-11
- Avis du commissaire enquêteur p 11

## A - Observations et conclusions motivées

### **A-Observations du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête**

#### - Rappel succinct de l'objet de l'enquête

La délibération d'approbation du PLU (juin 2013) a été annulée par le TA de Marseille en septembre 2015, pour deux principales raisons : d'une part l'insuffisance d'information du conseil municipal en amont de la délibération, et d'autre part le non respect de la réglementation du code de l'urbanisme (article L110) quant à l'objectif de gestion économe des espaces naturels. Le 12 novembre 2015, la nouvelle équipe municipale a pris la décision de modifier le PLU selon les remarques du TA de Marseille ayant justifié l'annulation, tout en respectant la loi ALUR et en intégrant les orientations du PADD.

Le présent projet soumis à enquête publique est donc une actualisation amendée et une remise en forme de cette modification simplifiée du PLU du 19 mai 2016, et porte sur la modification de la réglementation.

#### - La procédure

1) Par arrêté n° 007/2017-URBA du 21 avril 2017, Monsieur le Maire de la commune de Cuges-les-Pins a prescrit la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

2) Par décision n° E17000090/13 du 03 juillet 2017, le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Gabriel NICOLAS en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification du PLU de la commune de Cuges-les-Pins.

3) Par arrêté n° 027/2017-URB du 1<sup>er</sup> septembre 2017, Monsieur le Maire de la commune de Cuges-les-Pins a prescrit l'enquête publique sur la modification du Plan local d'Urbanisme.

La durée de l'enquête publique a été de 32 jours consécutifs, du vendredi 29 septembre au lundi 30 octobre 2017.

- Textes législatifs et réglementaires :

Articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme ;

Article R123-23-3 du code de l'urbanisme ;

Articles R151-22 et R151-24 du code de l'urbanisme ;

Articles R.123-9 à R.123-23 du code de l'environnement ;

Articles L 153-41, à L 153-44 et articles R123-23-3 du code de l'urbanisme ;

Articles L123-1 à L123-18 et articles R123-1 à R123-27 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, définissant les PPA.

Les diverses procédures ont été respectées, tant pour le cadre juridique, dans la forme, les délais, que dans l'information du public et le déroulement de l'enquête.

- Les principales étapes procédurales lors de l'élaboration du projet ont été les suivantes :

- Réalisation du dossier de modification du PLU de Cuges-les-Pins
- Lancement de la procédure de modification le 21 avril 2017
- Décision n° E17000090/13 du Président du Tribunal administratif de Marseille en date du 3 juillet 2017 désignant Monsieur Gabriel NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur
- Arrêté municipal n° 027/2017-URB du 1<sup>er</sup> septembre 2017 fixant les modalités de l'enquête publique relative à la modification du Plan local d'Urbanisme
- Transmission du dossier au commissaire enquêteur
- Transmission du dossier aux Personnes Publiques Associées
- Organisation d'une réunion publique le 26 octobre 2017
- L'enquête publique a eu lieu du vendredi 29 septembre 2017 au lundi 30 octobre 2017
- Six permanences de trois heures ont été tenues
- Cette enquête publique a permis au public de donner son avis et déposer ses remarques, de consulter l'ensemble des pièces ou d'obtenir des informations du commissaire enquêteur

Un procès verbal d'enquête a été adressé le 10 novembre 2017 au Maire de Cuges-les-Pins

Le 24 novembre 2017, le commissaire enquêteur a reçu par mail la réponse du Maire aux questions posées dans le procès verbal, puis par la poste.

Le 29 novembre 2017, le commissaire enquêteur a rendu son rapport, ses conclusions et son avis à la mairie de Cuges-les-Pins (Mr. Jacques Fafri, adjoint urbanisme) et a transmis par la poste en R.AR, une copie au Préfet des Bouches-du-Rhône ainsi qu'à la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille.

- Le dossier

Le dossier comprend :

- les coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du projet, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, ce projet soumis à l'enquête a été retenu.

- La mention des textes réglementaires, ainsi que les décisions pouvant être adoptées par les autorités concernant la décision d'autorisation ou d'approbation en fin d'enquête.

Le registre d'enquête, pré rempli par la mairie de Cuges-les-Pins, et que le commissaire enquêteur a vérifié et paraphé avant le début de l'enquête, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie, conformément à l'arrêté : du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30 ; le vendredi de 8h à 12h.

Le public a pu accéder, dans les mêmes conditions, au dossier technique comprenant les documents du dossier de modification du PLU (voir contenu ci-dessous), à la liste des Personnes Publiques Associées contactées, à l'arrêté municipal autorisant l'enquête publique, aux certificats d'affichage et de publicité, aux publications dans la presse, et comme déjà mentionné, au registre d'enquête publique. Il disposait d'une adresse mail pour contacter le commissaire enquêteur. Les documents étaient accessibles et téléchargeables sur le site de la commune.

Contenu du dossier, en 3 pièces :

- Pièce n°1 - Le rapport de présentation de 66 pages, a pour objet la présentation de la modification projetée et l'exposé de ses motifs. Il s'ajoute au rapport de présentation initial.
- Pièce n°2 - Le dossier d'enquête publique de 12 pages
- Pièce n°3 - Un règlement modifié de 70 pages remplace le règlement du PLU de novembre 2015, modifié en décembre 2016.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées, notamment le PADD.

- La participation du public
  - a. L'information du public sur l'enquête s'est effectuée conformément à la réglementation qui a été scrupuleusement suivie (article R.123-14 du Code de l'environnement)
  - b. L'ambiance de l'enquête a été bonne. Aucun incident ne s'est produit. A noter cependant le passage répété de certaines personnes.

La publicité réglementaire minimale obligatoire, fixée par l'article R.123-14 du Code de l'environnement, a été scrupuleusement respectée.

En effet, un avis d'enquête a été publié aussi bien par affichage en mairie de Cuges-les-Pins (Cf. annexe), que dans la presse, ainsi qu'en plusieurs endroits clefs ou particulièrement fréquentés de la commune (Cf. annexe).

Mardi 26 septembre 2017 de 18h30 à 19h30, a eu lieu une réunion publique d'information, en salle des mariages, lieu prévu pour les six permanences organisées pendant l'enquête.

Pour consulter le projet de modification du PLU, plusieurs moyens étaient proposés au public :

- Sur les lieux des permanences en salle des mariages, aux dates et horaires des six permanences programmées : vendredi 29/09 de 9h à 12h, jeudi 05/10 de 9h à 12h, mercredi 11/10 de 15h à 18h, lundi 16/10 de 14h à 17h, mardi 24/10 de 9h à 12h et lundi 30/10 de 9h à 12h.
- Sur le site Internet de la commune ;
- Sur un poste informatique mis à la disposition du public à la médiathèque (Chemin de la Ribassee, 13780 Cuges-les-Pins). Ouvertures : mardi de 15h à 18h30, mercredi de 9h à 12h30 et 14h à 18h30, vendredi de 9h à 12h30 et 15h à 18h30, et samedi de 9h à 12h30 ;
- Par la communication, à ses frais et sur demande, de la version papier du dossier au service urbanisme.

Pour exprimer ses observations pendant l'enquête, le public pouvait :

- Utiliser le registre disponible pendant toute la durée de l'enquête ;
- Avoir un entretien sans rendez-vous avec le commissaire enquêteur lors des permanences programmées en salle des mariages ;
- Adresser un courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Hôtel de ville- Place Stanislas Fabre- 13780 Cuges-les-Pins)
- Adresser un courrier électronique à l'adresse mail indiquée sur l'avis d'enquête : [urbanisme@cuges-les-pins.fr](mailto:urbanisme@cuges-les-pins.fr)

L'enquête publique a généré le passage de **39 personnes**. Le commissaire enquêteur a reçu **16 documents**, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

## **B- Conclusions motivées**

### **Une nécessité pour la commune de Cuges-les-Pins**

La modification du règlement est un préalable à la révision ultérieure du Plan Local d'Urbanisme. Elle a pour but d'une part de freiner une urbanisation incontrôlée et basée sur la spéculation, et d'autre part de répondre aux évolutions du territoire, au contexte local ainsi qu'aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. Ces deux points ont été le fil conducteur de la modification, objet de cette enquête. La modification est cohérente avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Elle vise à durcir les règles de construction pour accompagner un accroissement de la population volontairement maîtrisé, pour être en adéquation avec les possibilités de financement de la commune, en particulier pour l'entretien ou l'accroissement des équipements collectifs. A noter cependant que le chiffre de 6000 habitants en 2027 sera sûrement dépassé, vue l'évolution annuelle actuelle.

### **Un projet cohérent pour limiter les constructions**

Le projet porté par la mairie de Cuges-les-Pins présente un intérêt indéniable dans le but d'arrêter la spéculation effrénée au détriment des surfaces agricoles :

- Il prévoit la limitation drastique des constructions à caractère d'habitation en zone A, avec la mise en place de règles strictes : 1) l'activité agricole doit dater de plus de 3 ans, 2) avoir son activité principale sur la commune et 3) l'activité doit nécessiter une présence permanente. Les droits à construction sont alors de 80 m<sup>2</sup>, une hauteur de 8m avec un emplacement réglementé sur la parcelle (lieu et distances des limites)
- la transformation de bâtiments d'exploitation en habitations sera rendue difficile avec la mise en place de normes contraignantes évitant la réversibilité (ouvertures, toiture, hauteurs, façades ...).
- Les annexes sont également réglementées (nombre, distances, tailles ...)

Par ailleurs en zone UD la densification excessive est limitée par des normes volontairement contraignantes (surface maximum du bâti par rapport à la surface totale, pourcentage laissé perméable, distances des limites de parcelles, emplacement des dispositifs d'assainissement autonome). A l'instar de l'avis donné par l'ARS, je suis favorable à l'obligation d'un raccordement à un assainissement collectif pour accorder un permis de construire en zone UD. Encore faut il que de tels équipements soient possibles et réalisés.

Enfin en zone N, les piscines et garages sont interdits ainsi que les extensions, sachant que les logements sont limités à 80m<sup>2</sup>. De plus les activités générant du bruit et de la pollution sont prohibées.

### **L'avis défavorable de l'ARS**

L'ARS relève que le règlement proposé est certes plus restrictif, mais autorise toujours en zone UD des constructions sur assainissement non collectif, ce qui est source potentielle de nuisances et de risques sanitaires. Par ailleurs l'ARS rappelle que lors de son avis pour le PLU arrêté le 27 juillet 2012, elle avait déjà mis en garde contre les autorisations de construire en zone UD sans

assainissement collectif. Les observations de cet avis sont restées sans suites dans les PLU qui ont été approuvés en conseil municipal en août 2013 et janvier 2015.

La modification n°1 ne prend en compte que partiellement ses remarques et avis (courriers du 6 août 2013 et 27 janvier 2016), aussi elle émet un avis défavorable.

La remarque de l'ARS est bien évidemment fondée mais ne tient pas compte de la réalité du terrain. Imposer une telle norme dans un secteur où elle n'est pas applicable, c'est masquer une interdiction stricte de toute construction et donc prendre le risque fort de constructions sauvages. Compte tenu du contexte local, ce n'est à mon avis ni réaliste, ni souhaitable. Je préfère un avis assorti d'une réserve en fonction des réelles possibilités d'assainissements collectifs dans le secteur et/ou de risques avérés.

### **Le problème de fond**

La quasi-totalité des personnes rencontrées, y compris et surtout celles venant pour le zonage (donc hors enquête), reconnaît et souligne l'anarchie des constructions dans leur commune. Elles dénoncent l'incohérence des accords ou non de construire, qui a longtemps prévalu, dans la plaine en particulier. Tous comprennent et soutiennent la nécessité d'y mettre un frein, regrettant même pour certains que ça vienne si tardivement. Mais, venant se renseigner pour eux mêmes, ils aimeraient passer entre les mailles du filet, en proposant des normes moins restrictives ... et adaptées à leur cas personnel. C'est le syndrome de la loi à appliquer strictement ... aux autres !

En fait, dès qu'on parle foncier et constructions, on touche directement au portefeuille, et aux intérêts financiers. Les « perdants » se retrouvent alors tous vent debout, avec une argumentation plus ou moins partielle voire fallacieuse. Tous aimeraient faire un dernier « coup » avant le changement.

### **Une enquête incomprise**

Cette enquête publique, uniquement sur la modification du règlement du PLU, n'a pas été comprise. En effet, la grande majorité des personnes rencontrées venaient pour parler de zonage, et donc de la constructibilité de leur parcelle. Car on parle depuis plusieurs années d'un nouveau PLU à Cuges. Elles ont été informées par le commissaire enquêteur de la procédure en cours, et du lancement en 2018 des études d'impacts et environnemental pour la reprise du projet à la base, puis le lancement ultérieur de la révision du PLU.

Pourtant ce sujet fait l'objet de longue date d'informations et de communiqués (conseils municipaux, site Internet de la ville). Une réunion publique a même été organisée avant l'enquête pour rappeler son but et les changements de la modification pour éviter la confusion.

Cependant un manque d'information préalable à l'enquête a encore parfois été avancé lors des entretiens au cours des permanences... Il y aura toujours en communication un décalage entre l'émetteur et la perception du récepteur, surtout si les idées ou décisions de l'émetteur ne lui conviennent pas.

Une réunion publique d'information peut être efficace, mais il n'en n'est pas toujours de même s'il s'agit de concertation. On y vient généralement pour son propre cas. Peu arrivent en connaissant le dossier. De plus, le nombre de participants peut souvent entraver le travail. Alors que réalisée en petit comité, la concertation qui associe l'opposition, les associations, les CIQ, etc., peut efficacement précéder une réunion publique d'information, une fois les décisions arrêtées. Mais cela n'empêchera jamais les déçus ou les gens de mauvaise foi, de nier toute concertation préalable.

## **Le durcissement du règlement**

Les nombreuses et récentes évolutions législatives et réglementaires, impactent directement l'urbanisation de la commune, le plus emblématique étant la suppression de la notion de coefficient d'occupation du sol. La principale conséquence de ces nouvelles dispositions est une densification du tissu pavillonnaire non maîtrisée. Il y a un risque de freiner la bonne réalisation des objectifs et orientations d'aménagement et d'urbanisme de la ville. Il est par conséquent nécessaire de les adapter. La modification de la réglementation va en ce sens pour contraindre la possibilité de construire.

La modification du règlement du PLU de Cuges-les-Pins a donc pour but la mise en conformité et la clarification des règles de constructions pour en maîtriser l'urbanisme, adapté aux évolutions, aux moyens et possibilités en équipements de la commune.

La commune de Cuges-les-Pins modifie la réglementation du PLU, tout en s'inscrivant dans les lois et règlements en vigueur et en respectant les documents de références internes ou de rang supérieur (Plan Local de l'Habitat, Plan d'Aménagement et de Développement Durables, Schéma de Cohérence Territoriale, Plan de Déplacement Urbain, contrat de territoire ... ). La modification du règlement n'est qu'un préambule à la révision du PLU qui aura lieu dans quelques mois.

## **La procédure, les délais**

La commune de CUGES-LES-PINS possède un POS approuvé le 10 mars 1986. Ce document d'urbanisme a été révisé à 3 reprises : révision n°1 approuvée le 28 octobre 1992, révision n°2 approuvée le 25 Septembre 1998, et révision simplifiée n°3 approuvée le 28 novembre 2008. Le POS a été modifié à 8 reprises. La dernière modification de POS avait pour objet la ZAC des Vigneaux, la procédure a été approuvée le 31 mai 2010.

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2013. Cette délibération a fait l'objet d'un recours contentieux. Le Tribunal administratif de Marseille, par sa décision du 17 septembre 2015, a annulé la délibération d'approbation du PLU (Cf. annexe).

Après son arrivée à la mairie, la nouvelle équipe municipale, a pris une délibération pour valider le PLU sans les éléments qui avaient été pointés par le TA de Marseille et ont motivé l'annulation (procédure de modification simplifiée, actée par délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2016). L'engagement de relancer la procédure avait été pris lors de cette modification simplifiée.

La présente enquête publique a donc pour objet la modification du Plan local d'Urbanisme de la commune de Cuges-les-Pins. Cette modification qui n'a pas fait l'objet de concertation préalable, a pour but de modifier la réglementation.

La révision du PLU fera l'objet d'une enquête ultérieure.

## **Les avis des PPA**

Seules trois PPA ont répondu.

- La DDTM préconise l'introduction d'une norme fixant la surface de plancher maximale et préconise que la création d'annexes doit être davantage encadrée.

- L'ARS, qui estime que la modification n°1 ne prend en compte que partiellement ses remarques et avis, émet un avis défavorable en particulier car il est toujours autorisé en zone UD des constructions sur assainissement non collectif.
- L'INAO ne formule aucune remarque particulière.

### **Les principales remarques du public**

Les observations formulées par les personnes que j'ai accueillies, l'ont été oralement et/ou consignées directement sur les registres d'enquête ou transmis par écrit et jointes aux registres que j'ai numérotés chronologiquement. Seuls quatre entretiens, notés dans le PV d'enquête ont eu lieu dans le cadre de l'enquête, sans apporter de grosse plus value. A noter un fort sentiment d'injustice pour ceux ne pouvant plus construire alors qu'autour d'eux, les voisins ont obtenu des autorisations déposées assez tôt.

### **Les écrits reçus**

J'ai reçu directement ou par le biais de la mairie, seize documents de remarques/propositions écrites/emails. Ces écrits étaient également souvent hors enquête ou relançaient des polémiques anciennes, par exemple l'interdiction totale de construction dans la zone agricole ou la hauteur de construction en zone UB. La majorité des points soulevés seront l'objet de discussions et de changements lors de l'élaboration de la révision à venir du PLU. En effet, les diverses études préliminaires vont être refaites pour disposer d'un constat actualisé. La concertation devra alors permettre la mise en avant des divers points de vue.

Le point particulier des nuisances sonores et pollution en zone naturelle doit être pris en compte. L'extension de l'école Molina passe par un aménagement obligatoire du règlement du PLU sous peine de rendre caduque ce projet très avancé.

Le projet de la commune de Cuges-les-Pins rencontre un écho relativement faible car peu de personnes ont pris contact avec le commissaire enquêteur, par oral ou par écrit, pour l'objet réel de l'enquête (modification de son règlement et non révision du PLU) et aussi parce que rares sont les personnes publiques associées qui se sont exprimées. Malgré un gros travail de lectures (dossier initial du PLU, SCoT, PADD, PLH, enquête ZAP, documents reçus), les présentes conclusions et mes commentaires restent donc succincts. La RÉVISION du PLU, en revanche, devrait déplacer davantage de monde.

### **La réponse de la mairie au Procès Verbal d'enquête :**

Le maire précise dans sa lettre d'envoi qu'il répond au courrier du Syndicat Mixte de Préfiguration du Parc Régional de la Sainte Baume, selon une préconisation du commissaire enquêteur. Il n'en n'a rien été. Bien au contraire, lors de l'entretien lors de la remise du Procès verbal, il a été rappelé que ce courrier n'était pas pris en compte. C'est rappelé clairement dans le PV et il est écrit à l'issue du § sur les documents reçus qu' « *Il est demandé au maître d'ouvrage d'analyser les remarques et avis donnés par écrit (documents intégraux agrafés dans les deux registres d'enquête publique) et d'y apporter des réponses* ». Le courrier du Syndicat Mixte de Préfiguration du Parc Régional de la Sainte Baume n'y figure pas car arrivé après la clôture de l'enquête et donc après la clôture des 2 registres. Il s'agit là d'une erreur de lecture sans conséquences, mais suffisamment mise en avant dans la lettre du maire pour justifier cette précision.

Le mémoire mis en annexe du rapport répond aux points soulevés dans le procès verbal. Il est clair et ne soulève pas de commentaires supplémentaires de ma part.

### **3<sup>ème</sup> partie : CONCLUSIONS ET AVIS**

- Après étude et analyse du dossier de modification du PLU mis à la disposition du public, de l'arrêté du TA du 17 septembre 2015, ainsi que le PLU après la modification simplifiée du 19 mai 2016, du SCoT, du PADD, du PLH, et de l'enquête ZAP ;
- Après avoir pris connaissance des avis émis par les Personnes Publiques Associées,
- Après analyse des observations du public et des documents recueillis pendant l'enquête,
- Après analyse des réponses apportées par la commune ;
- A l'issue de l'enquête, et au vu des éléments mis à ma disposition ;

Je considère que :

#### **1- Sur le contenu et le déroulement de l'enquête :**

L'enquête publique portait sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cuges-les-Pins.

La présente enquête qui intervient dans le cadre de l'article L123-14 Code de l'urbanisme, a été prescrite par arrêté municipal n° 027/2017-URB du 1<sup>er</sup> septembre 2017 et s'est déroulée conformément aux modalités fixées par cet arrêté.

La municipalité est allée au delà des mesures de publicité et information réglementaires.

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé des pièces réglementaires prévues par le code de l'urbanisme. Le rapport de présentation respecte les lois en vigueur. Il prend en compte les notions de solidarité et de développement durable définies par la loi.

Les choix présentés sont conformes aux orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui a été approuvé, et traduit les orientations générales du PADD.

Le dossier et les annexes pourront être complétées en fonction des remarques des personnes publiques associées qui se sont exprimées, ainsi que des réponses aux remarques du public apportées dans le procès verbal d'enquête.

Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté.

Il m'apparaît donc que les principales obligations ont été respectées. Par ailleurs compte tenu :

- de la conformité du dossier d'enquête avec les pièces exigées par la réglementation ;
- de l'accomplissement des formalités relatives à la publicité de l'enquête ;
- des modalités d'information retenues et de la documentation fournie ;

J'estime que le dossier et les modalités de l'enquête ont permis au public de prendre pleinement connaissance du projet et de formuler leurs remarques et avis en toute connaissance de cause.

#### **2- Avis sur la modification du PLU :**

J'estime que le projet de modification du règlement du PLU est en cohérence avec le PADD et le SCoT. Il répond à la problématique de la commune face à la réalité d'aujourd'hui, à ses besoins avérés et aux enjeux pour la prochaine décennie. Ce projet relève de choix effectués et assumés par la municipalité.

Il faut néanmoins souligner l'importance de la nécessité d'imposer le raccord à des équipements d'assainissement collectifs lorsqu'ils existent, afin de limiter les risques de nuisances, voire sanitaires.

Le projet tel que défini, concourt à soutenir un développement maîtrisé de l'urbanisme tout en respectant les contraintes environnementales, en prenant en compte les risques naturels ou spécifiques de la commune.

Ce projet, qui devance le lancement de la révision du PLU, répond à une dynamique dans une perspective de développement durable. Il tend à diminuer les constructions sur la commune de Cuges-les-Pins. Il est en cohérence avec les possibilités financières contraintes de la commune pour l'accompagnement en équipements collectifs de l'évolution de son urbanisme.

En conclusion :

- Vu la désignation le 3 juillet 2017 par le tribunal administratif de Marseille du commissaire enquêteur ;
- Vu l'arrêté du Maire de Cuges-les-Pins du 1<sup>er</sup> septembre 2017, portant ouverture d'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu la publicité et l'affichage réalisés conformément à l'arrêté municipal précité
- Vu le dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu les avis des personnes publiques associées, y compris l'avis défavorable de l'INAO ;
- Vu les observations du public et des associations qui se sont manifestées ;
- Vu les réponses apportées aux questions du procès verbal du 10 novembre 2017 ;
- Vu le rapport d'enquête ;

En tant que commissaire enquêteur, je considère que :

- La procédure d'enquête et de suivi est conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que le déroulement de l'enquête ;
- Le dossier présenté à l'enquête publique respecte la réglementation ;
- Le rapport de présentation concis est compréhensible ;
- Le projet d'ensemble est cohérent et adapté à la commune de Cuges-les-Pins ;
- L'ensemble des documents a permis d'informer le public sur le projet.

J'émet un **avis FAVORABLE à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cuges-les-Pins**, assorti des recommandations suivantes :

1. Prendre en compte les observations, recommandations ou remarques exprimées par les personnes publiques associées ;
2. Imposer, pour construire, et lorsqu'ils existent, le raccordement aux équipements collectifs d'assainissement. Dans le cas d'absence : interdire la construction s'il y a des risques importants avérés ;
3. Associer systématiquement en amont des décisions, les représentants des associations, en particulier pour arrêter les modalités à venir de la révision du PLU, visiblement très attendue par tous.

Fait à Marseille, le 29 novembre 2017.  
Gabriel NICOLAS, commissaire enquêteur.