

**Aix-Marseille-Provence-Métropole**

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
du Pays d'Aubagne et de l'Étoile  
Modification N° 1**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**du 29 avril 2025 au 30 mai 2025**

**RAPPORT DE LA  
COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Aix-en-Provence le 30 juin 2025**

**N° Dossier E24000116/13**

Décision du Président  
du Tribunal Administratif  
de Marseille  
du 27 janvier 2025

**Commission d'enquête**

Président : Alain Mailliat :  
Membres : MM. Pascal Faucher,  
Jean-Philippe Gendarme,  
Gilles Labriaud, Julien Lagier



## SOMMAIRE

1 GÉNÉRALITÉS.....	5
1.1 Autorité organisatrice de l'enquête publique.....	5
1.2 Cadre général du projet.....	5
1.3 Objet de l'enquête publique.....	7
1.4 Cadre juridique de l'enquête publique.....	8
1.5 Composition du dossier d'enquête publique.....	9
2 ORGANISATION ENQUÊTE PUBLIQUE.....	13
2.1 Désignation de la commission d'enquête.....	13
2.2 Arrêté d'ouverture et dispositions.....	13
2.3 Préparation de l'enquête.....	16
3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	19
3.1 Ouverture de l'enquête.....	19
3.2 Déroulement des permanences.....	19
3.3 Remise du Procès-Verbal de synthèse.....	24
3.4 Fin de l'enquête publique.....	24
4 PPA, MRAe et CDPENAF.....	26
4.1 PPA.....	26
4.2 MRAe et CDPENAF.....	39
5 AVIS ET COMMENTAIRES : THÈMES GÉNÉRAUX.....	45
5.1 Cohérence de territoire.....	45
5.2 Consommation des espaces NAF.....	46
5.3 Prise en compte du ruissellement.....	48
5.4 Prise en compte du Risque incendie.....	58
5.5 Classement de parcelles en Zone UM.....	64
5.6 Pollution de l'air et nuisances sonores.....	66
6 AVIS ET COMMENTAIRES : SYNTHÈSES COMMUNALES.....	70
6.1 Aubagne.....	71
6.2 Auriol.....	89
6.3 Belcodene.....	92
6.4 Cadolive.....	96
6.5 Cuges les pins.....	99
6.6 La Bouilladisse.....	104
6.7 La Destrousse.....	108
6.8 La Penne sur Huveaune.....	111
6.9 Peypin.....	113
6.10 Roquevaire.....	116
6.11 Saint Savournin.....	122
6.12 Saint Zacharie.....	126



## 1 GÉNÉRALITÉS

### 1.1 AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La disparition des Conseils de Territoire depuis le 1er juillet 2022, en application de la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dans le cadre de la réforme de la gouvernance de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a modifié le fonctionnement de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La Métropole Aix-Marseille-Provence (Pharo - 58, boulevard Livon - 13 007 Marseille), représentée par sa Présidente, agissant dans le cadre de ses compétences en matière d'urbanisme, est désormais compétente depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 en tant que Maître d'Ouvrage pour prendre toute décision relative aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de communes ou d'inter-communalités (PLUi) situées sur son territoire. C'est en particulier le cas de la présente modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

### 1.2 CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile concerne les communes suivantes : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie. Toutes ces communes sont situées dans le département des Bouches-du-Rhône à l'exclusion de Saint-Zacharie située dans le Var.

Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a été approuvé par le Conseil de la Métropole par délibération n°URBA-025-14326/23/CM du 29 juin 2023.

Afin d'adapter régulièrement le PLUi aux évolutions réglementaires, à la dynamique de développement du territoire et aux premiers retours d'expérience de l'application du PLUi, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a engagé la procédure de modification n°1 prescrite par le Conseil de Métropole par délibération n° URBA-005-14810/23/CM du 12 octobre 2023.

L'arrêté n° 23/489/CM du 23 novembre 2023 du 1<sup>er</sup> vice-Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, par délégation de la Présidente, prescrit la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Conformément au Code de l'Urbanisme (article L.103-2), une concertation préalable au lancement de la procédure de modification n°1 a été engagée et ses modalités ont été fixées par délibération n°URBA-002-15423/23/CM du Conseil de Métropole le 7 décembre 2023. Il est rappelé que le bilan de la concertation n'a pas pour objet d'apporter des réponses à chacune des

contributions mais à dégager les principaux enseignements pour la poursuite de la procédure et la finalisation du projet de modification.

Le bilan de la concertation, qui s'est déroulée du 17 janvier au 15 mai 2024, a été approuvé par délibération n°URBA-011-16413/24/CM du Conseil de Métropole du 27 juin 2024. La synthèse des contributions recueillies a permis de faire ressortir les 4 principales thématiques suivantes :

- Les modalités d'application du risque ruissellement et du risque incendie
- Les demandes de modification de zonage
- Les demandes de modification d'Emplacement Réservé (ER)
- La création d'un STECAL à Roquevaire – quartier du Laouvas

Conformément au Code de l'Urbanisme (article L.104-3), la procédure de modification n°1 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Par arrêté n°25/140/CM du 6 mars 2025, Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a défini les modalités de réalisation de l'enquête publique concernant le projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Parallèlement au projet de modification n°1, l'arrêté n° 23/490/CM du 24 novembre 2023 du 1<sup>er</sup> Vice-Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, par délégation de la Présidente, a engagé la procédure de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Parallèlement au projet de modification n°1, l'arrêté n° 23/490/CM du 24 novembre 2023 du 1<sup>er</sup> Vice-Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, par délégation de la Présidente, a engagé la procédure de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

La procédure de modification n°2 a en particulier pour objet l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs :

- Les Gargues – Aubagne
- Terminus Val' Tram – La Bouilladisse - Peypin
- Saint-Pierre-les-Aubagne – Aubagne

La constitution du dossier de modification n°1 ayant pris du retard, l'enquête publique relative à la modification n°2 s'est finalement déroulée préalablement à celle de la modification n°1. C'est pourquoi, la Métropole a décidé d'intégrer par anticipation les éléments issus de la modification n°2 dans la présente procédure de modification n°1.

### 1.3 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a pour objet de recueillir les observations du public sur le projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Cette procédure participative permet à chacun de prendre connaissance des propositions d'ajustements apportées au document d'urbanisme, d'en évaluer la portée et d'émettre le cas échéant un avis éclairé. L'Enquête Publique garantit donc la transparence des décisions et la participation des citoyens à l'élaboration des politiques d'aménagement du territoire.

Le projet de modification n°1 du PLUi du Pays de l'Aubagne et de l'Etoile, objet de la présente Enquête Publique, a pour objectifs principaux de :

- **Consommation d'espaces** : actualiser la consommation d'espace pour répondre à la dynamique de croissance démographique du territoire grâce à la construction de nouveaux logements conformément à la trajectoire imposée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- **Risque ruissellement des eaux de pluie** : améliorer la connaissance du risque ruissellement grâce à une nouvelle modélisation de l'épisode pluvieux dimensionnant (pluie centennale) effectuée par le service GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Préservation des Inondations) de la Métropole Aix-Marseille-Provence et ainsi clarifier les dispositions réglementaires et urbanistiques à mettre en place pour mieux maîtriser les aléas liés au ruissellement.
- **Risque incendie** : modifier « à la marge » la cartographie des risques incendie des 9 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile situées dans les Bouches-du-Rhône et non encore dotées d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) (hors Belcodène car son PPRIF est en cours d'instruction) dans des cas très spécifiques (aléas moyen et fort dans les enveloppes urbaines, zones U [notamment les zones UD et UM]). Suite à la mise à jour des cartes d'aléas du Porter à Connaissance (PAC) du Préfet du Var, la cartographie des risques de la commune de Saint-Zacharie est révisée. Pour terminer, certaines erreurs graphiques survenues lors de l'établissement du PLUi sont également reprises.
- **Modification n°2 du PLUi** : prendre en considération les modifications apportées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des 3 secteurs (Les Gargues, Saint-Pierre-les-Aubagne, Terminus Val'tram) en matière de règlement écrit, planches graphiques, OAP et annexes .
- **Règlement écrit** : modifier les dispositions générales pour prendre en considération les nouvelles règles liées aux risques ruissellement et incendie ainsi que diverses adaptations

(piscines, pylônes et mâts, ombrières équipées en ENR...). D'autres modifications sont également prises en compte telles que la création d'une nouvelle sous-destination, la modification de règles de stationnement ou bien encore la correction d'erreurs matérielles.

- **OAP thématiques (Cycle de l'Eau, Ambition Centres Anciens, Qualité Architecturale et Formes Urbaines, Trames Verte et Bleue)** : améliorer la lisibilité de ces OAP, adapter les documents liés à l'instruction des permis de construire en fonction du retour d'expérience et substituer le terme « prescriptions » par « orientations ».
- **OAP sectorielles (modifications)** : intégrer les modifications importantes associées à la mise en œuvre de la nouvelle méthode d'évaluation des aléas ruissellement (étude GEMAPI) et prendre en considération les règles de gestion des eaux pluviales de l'OAP Cycle de l'Eau, de renforcer la prévention du risque incendie grâce à des mesures urbanistiques spécifiques et enfin renforcer la protection contre la pollution de l'air et les nuisances sonores en augmentant la zone de protection de part et d'autre des axes de circulation problématiques. L'ensemble des cartographies associées aux risques ruissellement, incendie et nuisances sont également mises à jour.
- **OAP sectorielles (ajout ou suppression)** : les OAP Peygros (Saint-Zacharie), Cassar (la Penne sur Huveaune) et Pont de l'Etoile (Roquevaire) sont supprimées. En revanche, la nouvelle OAP OK Corral (Cuges-les-Pins) est créée.
- **Modifications des planches graphiques** : les planches Incendie ont été modifiées « à la marge » pour les 11 communes des Bouches-du-Rhône contrairement à celle de Saint-Zacharie (Var) qui a plus largement été retouchée. Les planches Eau ont toutes été révisées en fonction de la nouvelle méthodologie d'évaluation du risque de ruissellement et des contraintes de constructibilité associées. Elles feront apparaître les cotes de Plus Hautes Eaux (PHE). S'agissant des planches Zonage, celles-ci ont été modifiées pour prendre en compte les évolutions des projets, des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes d'Attente. Des erreurs graphiques ont également été corrigées.

**STECAL** : un NSECAL3 est créé sur le secteur de Laouvas (commune de Roquevaire) pour permettre la régularisation de constructions réalisées dans les années 1970 – 1980 sans autorisation de permis de construire.

## 1.4 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le cadre législatif et réglementaire encadrant la préparation, le déroulement et la restitution des enquêtes publiques est régi par différents codes parmi lesquels :



- Le Code de l'environnement Chapitre III du Titre II du Livre 1<sup>er</sup> et notamment ses articles L.123-1-A, L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 relatifs aux enquêtes publiques comportant des opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- Le Code de l'Urbanisme Chapitre III du Titre V du Livre 1<sup>er</sup> et notamment ses articles L.153-36 à L.153-43 précisant les modalités de modification du Plan Local d'Urbanisme,
- Le Code Général des Collectivités Territoriales Titre 1<sup>er</sup> du Livre II de la 5<sup>ème</sup> Partie et notamment ses articles L.5217-2, L.5218-1 et suivants relatifs aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale et plus particulièrement à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,
- Le Code des Relations entre le Public et l'Administration Chapitre IV du Titre III du Livre 1<sup>er</sup> et notamment ses articles L.134-1 à L.134-32 concernant les Enquêtes Publiques.

En vertu de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme (CU), la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile n'est pas soumise à révision mais **à modification** (articles L.153-36 et suivants).

En vertu de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile doit faire l'objet d'une **concertation préalable**.

En vertu de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile doit également faire l'objet d'une **évaluation environnementale**.

Plus largement, le cadre réglementaire général est rappelé dans l'arrêté **n° 23/489/CM** du 23 novembre 2023.

## 1.5 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le sommaire du dossier soumis à la consultation du public est le suivant :

### **Partie 1 : Administration**

Cette partie rassemble l'ensemble des actes administratifs en lien direct avec l'enquête publique (délibération, arrêté d'engagement et arrêté d'ouverture de la modification n°1, avis d'enquête publique, bilan de la concertation et ses annexes, désignation et extension de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Marseille, les avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale [MRAe] et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers [CDPENAF] avec le mémoire de réponse de la Métropole à l'avis de

la MRAe, la notification aux Personnes Publiques Associées et les réponses de certaines d'entre elles) ainsi qu'une note sommaire de présentation de la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Cette liste a été complétée le 16 mai 2025 par le retour des avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) PACA et du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône.

1.Administration	A. Pièces administratives	A7.4 M1 - Délibération d'engagement
		A7.4 M1 - Arrêté d'engagement
		A7.4 M1 - Délibération définissant les objectifs poursuivis et modalités de la concertation
		A7.4 M1 - Bilan de la concertation
		A7.4 M1 - Annexe du bilan de la concertation
		A7.4 M1 - AR de l'Autorité environnementale
		A7.4 M1 - Avis de l'Autorité environnementale
		A7.4 M1 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
		A7.4 M1 - Convocation de la CDPENAF
		A7.4 M1 - Avis de la CDPENAF
		A7.4 M1 - Notification aux PPA
		A7.4 M1 - Retour de la commune de Peypin
		A7.4 M1 - Retour du SDIS des BDR
		A7.4 M1 - Retour de la CA du Var
		A7.4 M1 - Retour du SDIS du Var
		A7.4 M1 - Retour SNCF
		A7.4 M1 - Retour Chambre d'Agriculture des BDR
		A7.4 M1 - Retour de la DDTM des BDR
		A7.4 M1 - Retour du département du Var
		A7.4 M1 - Retour du PNR de la Sainte Baume
		A7.4 M1 - Retour du CCI AMP
		A7.4 M1 - Retour de la DDTM du Var
		A7.4 M1 - Désignation de la CE
		A7.4 M1 - Extension de la CE
		A7.4 M1 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
		A7.4 M1 - Avis d'enquête publique
		A7.4 M1 - Note de présentation

## Partie 2 : rapport de présentation

Cette partie comprend le rapport de présentation ainsi que l'évaluation environnementale et son résumé non technique et les annexes associées. À noter que le rapport de présentation (G.4), suite à une erreur matérielle, a fait l'objet d'une révision le 10 février 2025 et que les PPA en ont été informées.

2.RAPPORT DE PRESENTATION	G. Evolutions du PLUi	G.4 Modification n°1 - Rapport de présentation
		G.4 Modification n°1 - Evaluation Environnementale
		G.4 Modification n°1 - Résumé NT
		G.4 Modification n°1 - Annexes

**Partie 4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Cette partie distingue les OAP sectorielles, qu'elles soient intercommunales (3) ou communales (36), des OAP thématiques (4).

**OAP sectorielles :**

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	I. OAP Sectorielles	I.1 OAP intercommunale d'intention "Terminus Val'Tram" La Bouilladisse/ La Destrousse/Peypin
		I.1.A OAP de composition zoom "Centre-ville" - La Bouilladisse
		I.1.B OAP de composition zoom "Souque Nègre - Malvésine" - La Destrousse / La Bouilladisse
		I.1.C OAP de composition zoom "Cœur de ville" - La Destrousse
		I.1.D OAP de composition zoom économique - La Bouilladisse/Peypin
		I.2 OAP intercommunale d'intention "Ex RD8n" - Aubagne/La Penne-sur-Huveaune
		I.2.A OAP de composition zoom "Centre-Ville" - La Penne sur Huveaune
		I.2.B OAP de composition zoom "La Bourgade" - La Penne-sur-Huveaune
		I.2.C OAP de composition zoom "Le Charrel/La Tourtelle" - Aubagne
		I.3 OAP intercommunale de composition "Pont de Joux" - Auriol/Roquevaire
		I.4 Aubagne - OAP de composition "Saint-Pierre"
		I.4 Aubagne - OAP de composition "Centre-ville-Gare"
		I.4 Aubagne - OAP de composition zoom "Camp de Sarlier"
		I.4 Aubagne - OAP de composition zoom "Les Gargues"
		I.4 Aubagne - OAP de composition "Napollon"
		I.4 Aubagne - OAP de composition "Pin-Vert"
		I.4 Aubagne - OAP d'intention "Zone économique Est"
		I.4 Aubagne - OAP de composition "Camp Major"
		I.4 Aubagne - OAP de composition "La Louve"
		I.5 Auriol - OAP de composition "Chemin de la Sainte-Baume"
		I.5 Auriol - OAP de composition "Saint-Claude"
		I.5 Auriol - OAP de composition "Sud centre-ville"
		I.5 Auriol - OAP de composition "ZA du Pujol"
		I.5 Auriol - OAP de composition "Chemin du Clos"
		I.5 Auriol - OAP de composition "Entrée de ville - Confluence"
		I.6 Belcodène - OAP de composition "Entrée de ville"
		I.8 Cuges Les Pins - OAP de composition "OK Corrak"
		I.8 Cuges Les Pins - OAP de composition "Pôle de vie Santé Provence"
		I.8 Cuges Les Pins - OAP de composition "Sud centre-ville"
		I.9 La Bouilladisse - OAP de composition "Ancienne usine Meger"
		I.9 La Bouilladisse - OAP de composition "Baume de Marron"
		I.9 La Bouilladisse -OAP de composition "Le Pigeonnier"
		I.12 Peypin - OAP de composition "Vert-Clos"
		I.12 Peypin - OAP de composition "Le Terme Nord"
		I.13 Roquevaire - OAP de composition "Centre-ville élargi"
		I.14 Saint-Savournin - OAP de composition "Entrée de ville Nord - Le Château"
		I.14 Saint-Savournin - OAP de composition "Puits Germain"
		I.15 Saint-Zacharie - OAP de composition "Les Esplantades"
		I.15 Saint-Zacharie - OAP de composition "Secteur Nord de l'école"

**OAP thématiques : 4 OAP thématiques**

J. OAP Thématiques	J.1 OAP Ambition Centres Anciens
	J.2 OAP Cycle de l'eau
	J.3 OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines
	J.4 OAP Trame Verte et Bleue

**Partie 5 : règlement – pièces écrites**

Cette partie distingue la partie règlement (règlement écrit et fiches patrimoines) des Servitudes d'Urbanisme. Le document règlement écrit (K.1), suite à une erreur matérielle, a fait l'objet d'une révision le 10 février 2025. Les Personnes Publiques Associées (PPA) et les Personnes Publiques Consultées (PPC) ont été informées de cette modification.

5. REGLEMENT - PIECES ECRITES	K. Règlement	K.1 Règlement écrit
		K.2 Fiches patrimoine
	L. Règlement : Servitudes d'Urbanisme	L.1 Liste des emplacements réservés - Voirie
		L.2 Liste des autres emplacements réservés
		L.3 Liste des servitudes de pré-localisation

**Partie 6 : règlement – pièces graphiques**

Cette partie comprend 64 planches de zonage, 64 planches eau ainsi que 64 planches incendie couvrant l'ensemble du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

6. REGLEMENT -PIECES GRAPHIQUES	M. Planches zonage	Plan de zonage
		Numérotation + découpage intercommunal
	N. Autres planches	N.1 Planche eau
		N.2 Planche risque incendie

**Partie 7 : annexes**

Cette partie comprend en particulier 6 cartes de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et le classement en termes de contraintes sonores des voies de circulation par nom et par commune. En outre, sont également présentés les Porter à Connaissance (PAC) des risques incendie pour le département du Var (83) et des risques inondation de la commune de Saint-Zacharie.

7. ANNEXES	O. Servitudes d'Utilité Publique	O. Carte des SUP
	P. Annexes Informatives	P.24 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres 13
	Q. Périmètres divers	Q.2 Porter A Connaissance (PAC) et étude - Risque incendie de forêt - VAR
		Q.3 Porter A Connaissance (PAC) et étude - Risque inondation - Saint-Zacharie

**Partie 8 : dossier complémentaire**

Ce dossier comprend 64 planches eau couvrant l'ensemble du territoire objet de la modification n°1 sur lesquelles sont reportées les cotes de Plus Haute Eau (PHE) dans les zones susceptibles d'être soumises à un aléa ruissellement significatif. 6 planches relatives à certaines OAP thématiques (Cycle de l'Eau, Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines et Trame Verte et Bleue) et aux Zones de Bonnes desserte (ZBD) ont également été ajoutées au dossier de consultation le 25 avril 2025 suite à des changements en lien avec les ZBD réalisés dans la modification n°1.

DOSSIER COMPLEMENTAIRE	Planches de zonages eau avec côte PHE
	Planches complémentaires

## 2 ORGANISATION ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1 DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Par décision n° E24000116/13 en date du 07/01/25 et sur demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 19/12/2024, Le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné une commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs dont un Président pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

À la suite du courrier adressé au Président du tribunal par le Président de la commission d'enquête le 15 janvier 2025, la décision n° E24000116/13 a été modifiée le 27 janvier 2025 par la désignation d'une commission constituée de 5 personnes :

M. Alain MAILLIAT : Président de la commission d'enquête, et de quatre membres titulaires :

M. Pascal FAUCHER

M. Jean-Philippe GENDARME

M. Julien LAGIER

M. Gilles LABRIAUD

et d'un membre suppléant :

M. Serge Solages

### 2.2 ARRÊTÉ D'OUVERTURE ET DISPOSITIONS

L'arrêté de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête n° 25/140/CM a été signé le 6 mars 2025 pour la Présidente et par délégation par Pascal Montécot Vice-Président de la Métropole. ( cf. Annexes à partir page 150 : Pièces Jointes ).

L'arrêté a été préparé par les services de la Métropole en concertation et en accord avec la commission d'enquête.

#### 2.2.1 DATES ET SIÈGE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 32 jours consécutifs, du 29 avril 2025 à 9h00 au 30 mai 2025 à 17h00.

Le siège de l'enquête publique a été situé au service planification urbaine du Pays d'Aubagne et de l'Étoile à la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'adresse :

932 avenue de Fleuride – ZI des Paluds – BP 1415 – 13785 AUBAGNE Cedex.

### **2.2.2 PERMANENCES**

La Métropole Aix-Marseille-Provence a proposé 30 permanences et leur répartition sur tout le territoire du pays d'Aubagne et de l'Étoile. La commission d'enquête a considéré que ces dispositions étaient adaptées à l'information du public.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique informait le public de la possibilité de consulter le dossier en ligne par internet et de consigner ses observations et propositions sans se déplacer sur un registre dématérialisé. Un poste informatique de consultation du dossier d'enquête était disponible dans chaque lieu de permanence.

Le dossier papier d'enquête publique était tenu à la disposition du public seulement au siège de l'enquête.

Treize lieux d'enquête étaient répartis sur l'ensemble du territoire des 12 communes concernées et au siège de l'enquête. Pour la commune d'Aubagne le lieu de l'enquête se trouvait aux services techniques de la ville. Pour les autres communes le lieu d'enquête se situait dans les locaux des mairies.

Les 30 permanences sur ces 13 lieux d'enquête sont organisées comme il suit.

Trois permanences pour :

Le siège, Aubagne, Auriol, Cuges les Pins.

Deux permanences pour

Belcodène, Cadolive, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint- Zacharie.

Ces permanences sont fixées entre 8 h et 12 h en matinée et entre 13 h30 et 18 h l'après-midi selon les heures d'ouverture au public des communes.

À chaque commune un commissaire enquêteur était affecté pour assurer les permanences correspondantes. Il était prévu d'envoyer un second commissaire enquêteur en renfort en cas de forte affluence.



### **2.2.3 PARAPHES DES REGISTRES ET DOSSIERS**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête et conformément à l'article R123-13 du Code de l'environnement chaque commissaire enquêteur a signé et paraphé les registres d'enquête des communes qui lui étaient affectées. Pour la commune d'Aubagne le registre a été signé par le Président de la commission d'enquête par délégation.

Les registres, signés et paraphés, ont été déposés dans chacun des 13 lieux d'enquête correspondants par les services de la Métropole.

### **2.2.4 MODALITÉS DES DÉPÔTS DES OBSERVATIONS ET REQUÊTES**

Le public avait à sa disposition plusieurs possibilités pour déposer ses observations et requêtes depuis le premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 17h00.

Sur le registre d'enquête papier, disponible tous les jours aux heures d'ouverture des mairies et lieux d'enquêtes.

Par courrier adressé par voie postale à M. Alain Mailliat, Président de la commission d'enquête du PLUI du pays d'Aubagne et de l'Étoile, Modification N°1 au siège de l'enquête.

Par courriel à l'adresse de messagerie suivante : *enquetepublique-pae-plui-mod1@mail.registre-numerique.fr*

Sur le registre dématérialisé, accessible sur le site internet dédié à l'enquête publique, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod1>

### **2.2.5 ENREGISTREMENT DES OBSERVATIONS**

La Métropole a pris des dispositions idoines pour permettre le bon fonctionnement du registre numérique, le recueil, la numérisation et la mise à la disposition du public sur ce registre des observations et requêtes sous toutes formes – lettres, courriels et pièces jointes, enregistrements aux registres papier, documents déposés – au fur et à mesure de leur arrivée.

En complément, la Métropole a mis à la disposition de la commission d'enquête un logiciel « O. S.E.P » dans lequel toutes les observations du registre numérique sont reportées. Chacune des observations y est synthétisée et associée à un objet et à un thème.

Les listes des objets et thèmes ont été préalablement établies en concertation entre la Métropole et la Commission d'Enquête. Cet outil « O.S.E.P » facilite les classements des requêtes et des observations en synthèses thématiques afin de préparer les réponses à apporter aux administrés et faciliter la rédaction du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête.

À noter que le logiciel est compartimenté en plusieurs rubriques dont l'une n'est accessible qu'aux seuls commissaires. Cette disposition résulte de la demande faite par la commission d'enquête en charge de la première version du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, acceptée par La Présidente de la Métropole. La rubrique en question restera strictement confidentielle pendant et après la présente enquête.

## 2.3 PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE

### 2.3.1 APPROPRIATION DU DOSSIER

Avant l'ouverture de l'enquête la commission a rencontré les services de la Métropole à l'occasion de 5 réunions de 2 heures les 4 février, les 5 et 17 mars et les 16 et 24 avril afin de préparer, dans les meilleures conditions possibles, l'enquête publique.

Ces réunions concernaient d'une part les aspects généraux comme :

- la préparation de l'arrêté ;
- le nombre et la répartition des permanences ;
- les dates de début et fin de l'enquête ;
- la mise en œuvre par les commissaires du logiciel O .S.E.P de la métropole ;
- les registres dématérialisés et la liste des objets et thèmes à retenir pour le classement des requêtes dans O .S.E.P, etc.

D'autre part, La Métropole a présenté le dossier de la modification N°1 dans son ensemble. Une information détaillée a été fournie aux commissaires sur :

- les nouveaux moyens de simulation du ruissellement ;
- le comparatif des résultats obtenus avec ceux de la version initiale du PLUi approuvé en juillet 2023 ;
- le principe des classes de ruissellement servant à la traduction réglementaire des types de risques a été exposé à la commission, ces dispositions constituant une nouveauté.

Au cours de la préparation de l'enquête, comme pendant la période des permanences, les échanges entre la commission et la Métropole ont été continus via des courriels afin de répondre aux interrogations des commissaires.



Les commissaires disposaient de l'intégralité du dossier sous forme numérique. De plus, afin d'éviter une reprographie de l'intégralité du dossier d'enquête pour chacun des commissaires, chacun d'eux a fourni la liste des éléments qu'il souhaitait avoir sous forme papier, ceci en fonction des communes et de ses permanences. La Métropole a fait réaliser les copies.

Par ailleurs, les commissaires se sont réunis physiquement le 4 février pour une première rencontre et autant que nécessaire en visio conférence pour mettre en place l'organisation interne au sein de la commission comme, par exemple, la répartition des tâches et des permanences, des rédactions des rapports, etc.

### **2.3.2 RENCONTRES ENTRE MAIRIES ET LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission d'enquête a organisé un calendrier de visites auprès des mairies avant l'ouverture de l'enquête. Ces visites, effectuées par le commissaire en charge de la commune concernée – accompagné le plus souvent par le Président de la commission d'enquête – avaient 2 objectifs.

Le premier était de visiter les lieux de la permanence afin de vérifier que la salle d'accueil était adaptée à recevoir le public dans de bonnes conditions et que l'accès au dossier d'enquête et à la cartographie dématérialisés via les moyens matériels était effectif.

Le second objectif était de rencontrer le maire de la commune ou/et son adjoint chargé du dossier et le service de l'urbanisme pour permettre aux commissaires de connaître les enjeux les plus importants de la commune, tels que conçus par les responsables communaux et visiter les lieux géographiques concernés, selon les besoins.

### **2.3.3 MESURES DE PUBLICITÉ**

La commission d'enquête a vérifié que la Métropole avait bien informé le public de l'organisation de cette enquête en suivant les prescriptions de l'article R123-11 du Code de l'environnement (publicité légale) mais aussi en prenant l'initiative d'une publicité complémentaire.

Nota : L'ensemble de ces actions, publicités légales et complémentaires, sont consultables dans les annexes à partir de la page 52 : Mesures de Publicités Réglementaires et Non Réglementaires.

### 2.3.3.1 PUBLICITÉ LÉGALE

#### **Publicité par voie de presse**

L'avis d'enquête publique est paru dans la rubrique « Annonces légales » de trois quotidiens régionaux La Provence et La Marseillaise à 2 reprises, comme le veut le Code de l'environnement.

La première insertion, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, dans :

- La Provence et Var Matin le 14 avril 2025 ;
- La Marseillaise du 15 avril 2025.

La seconde insertion dans les huit jours après le début de l'enquête :

- La Provence et Var Matin le 7 mai 2025 ;
- La Marseillaise du 8 mai 2025.

#### **Publicité par affichage**

Le traditionnel avis d'enquête publique, de couleur jaune, a été affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci dans les 13 lieux de l'enquête à savoir, au siège de l'enquête publique et dans chacune des mairies (ou au service technique de la ville d'Aubagne) des 12 communes concernées. Les certificats d'affichages fournis par les mairies et la Métropole sont disponibles dans les annexes mentionnées ci-dessus.

#### **Publicité par internet**

L'avis au public a été publié quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la Métropole AMP :

*<https://plui.ampmetropole.fr/plui/aubagne>*

Il a été également mis en ligne sur le registre numérique dédié à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod1>

### 2.3.3.2 PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE

En complément de la publicité légale, chacune des communes en fonction des vecteurs de communication dont elle dispose, a informé ses administrés via :

- le site internet de la commune,
- le journal communal,
- les réseaux sociaux (Facebook, Twitter, Instagram, ...),
- les panneaux d'affichage lumineux,
- à l'arrière des bus,
- Etc...

## 3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 3.1 OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

L'ouverture de l'enquête a eu lieu le 29 avril à 9 heures conformément à l'arrêté d'ouverture. Toutes les communes avaient reçu le registre d'enquête côté et paraphé par un membre de la commission d'enquête.

Un poste informatique était à la disposition des administrés aux heures d'ouvertures des lieux d'enquête – mairies ou service de l'urbanisme à Aubagne — pour leur permettre de consulter les dossiers en ligne avec le logiciel de cartographie permettant de repérer et d'identifier les renseignements relatifs à chaque parcelle (zonage et servitudes notamment).

Les permanences de la commission d'enquête se sont tenues comme prévu aux dates prévues par l'arrêté de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête n° 25/140/CM signé le 6 mars 2025 pour la Présidente et par délégation par Pascal Montécot Vice-Président de la Métropole.

Le public avait à sa disposition un large éventail de possibilités pour déposer ses observations depuis le premier jour de l'enquête jusqu'à la clôture de l'enquête.

### 3.2 DÉROULEMENT DES PERMANENCES

La commission d'enquête a assuré au total 30 permanences de 3 heures, 3 heures 30 ou 4 heures dans 13 lieux.

#### 3.2.1 CONDITIONS D'ACCUEIL DU PUBLIC

Les visites préalables ont permis aux commissaires enquêteurs de demander quelques aménagements pour améliorer l'accueil du public dans les lieux des permanences. Des postes informatiques étaient à la disposition du public, conformément à l'article L123-12 du Code de l'Environnement : « Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public ».

Les administrés pouvaient consulter la cartographie interactive du PLUi fournissant les différences entre la version de 2023 et le projet de modification N°1 en cours d'examen pendant l'enquête pour le zonage, les risques incendie et ruissellement.

### 3.2.2 CLIMAT ET FRÉQUENTATION DES PERMANENCES

L'enquête publique s'est déroulée dans une bonne ambiance et sans incident dans tous les lieux de permanence. Tous les administrés qui se sont présentés aux permanences ont été reçus. Les commissaires ont rencontré 162 administrés et 6 associations ou collectifs.

### 3.2.3 CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Le public disposait de différentes possibilités pour déposer ses observations et requêtes.

Des registres papier disponibles sur les 13 lieux d'enquête. Chaque déclaration d'un administré consiste en une page unique du registre papier et d'éventuelles pièces jointes. Ces pages ont été numérisées pour être portées dans le registre numérique afin de rendre publiques ces contributions faites à l'occasion des permanences.

Les courriers papiers adressés aux commissaires dans les différents lieux d'enquête ont été traités de façon identique et étaient également accessibles au public via le registre numérique.

Les administrés pouvaient encore porter leur contribution directement sur le registre numérique.

Une adresse électronique unique pour l'enquête permettait aux administrés de soumettre par courriels (emails) leur contribution.

Les tables ci-contre et ci-dessous fournissent une vue statistique de la participation des administrés par le biais des différents moyens offerts pendant l'enquête publique et énumérés ci-dessus.

<b>Requêtes portées aux 13 Registres Papier</b>	
Communes	Nombre de contributions
Siège Enquête Publique	14
Aubagne	9
Auriol	12
Belcodène	4
Cadolive	3
Cuges Les Pins	4
La Bouilladisse	4
La Destrousse	5
La Penne sur Huveaune	1
Peypin	11
Roquevaire	0
Saint Savournin	6
Saint Zacharie	8
<b>Total</b>	<b>81</b>

Registre Numérique	
Contributions directes au registre	262
Contributions par courrier	4
Contributions via courriel	28

<b>Nombre de requêtes : toutes provenances</b> Les requêtes correspondent aux questions posées. Une contribution peut contenir plusieurs questions.				
Communes	Nombre et %		Populations et %	
Intercommunal	3	0,80		
Aubagne	157	41,87	47724	42,65
Auriol	27	7,20	12986	11,61
Belcodène	7	1,87	1978	1,77
Cadolive	3	0,80	2219	1,98
Cuges Les Pins	26	6,93	5949	5,32
La Bouilladisse	35	9,33	6447	5,76
La Destrousse	14	3,73	4214	3,77
La Penne sur Huveaune	6	1,60	6618	5,91
Peypin	39	10,40	5612	5,02
Roquevaire	27	7,20	8823	7,89
Saint Savournin	11	2,93	3449	3,08
Saint Zacharie	20	5,33	5877	5,25
<b>Total</b>	<b>375</b>	<b>100</b>	<b>111 896</b>	<b>100</b>

On pourra constater à partir des pourcentages des requêtes qu'elles sont sensiblement comparables aux pourcentages des populations, hormis trois cas notables.

La Bouilladisse et Peypin : communes pour lesquelles les pourcentages sont deux fois supérieurs à ceux de la population.

À l'inverse, la commune de la Penne sur Huveaune dont le pourcentage des requêtes est 4 fois moindre que celui de sa population.

<b>Nature des requêtes</b>	<b>Nombres</b>	<b>Pourcentages</b>
Demande Particulière	276	73,60
Demande d'ordre général	87	23,20
Hors champ PLUI	8	2,13
Non renseignée	5	1,07
<b>Total</b>	<b>375</b>	<b>100</b>

L'examen du registre numérique a permis de constater que les professionnels, collectifs ou associations et groupes assimilés ont déposé 62 requêtes soit 16,5 % du total. L'essentiel des déclarations sur les registres est donc le fait des particuliers (83,5 %) et leur objet est l'intérêt propre à l'administré dans 3 cas sur 4 (73,6 %).

<b>Objet des requêtes</b>	<b>Nombres</b>	<b>Pourcentages</b>
Annexes Emplacements réservés et servitudes	8	2,13
Demandes de renseignements	11	2,93
OAP sectorielle	72	19,20
Risques	78	20,80
Règlement	19	5,07
Zonages	182	48,53
Sans objet	5	1,33
<b>total</b>	<b>375</b>	<b>100</b>

Thème des requêtes	Nombres	Pourcentages
Agriculture	14	3,73
Autre ou sans thème	29	7,73
Économie, Activité, Commerce	6	1,60
Emplacements réservés et servitudes	21	5,60
Équipements hors voiries	5	1,33
Habitat, Mixité sociale	7	1,87
Modification zonage particulier	119	31,73
Modification zonage en général	25	6,67
Préservation, protection environnement, Eau, Nuisances, EBC, EVP, TCP...	34	9,07
Risque Incendie	20	5,33
Risque Ruissellement, inondation	60	16,00
Risques autres	4	1,07
Urbanisme orientation générale	19	5,07
Urbanisme Opérationnel (ZAC...)	7	1,87
Sans Thème	5	1,33
<b>Total</b>	<b>375</b>	<b>100</b>

La commission d'enquête du PLUi initial avait recueilli 1545 contributions, la modification N°1 conduit à un total de 375 requêtes, soit 4 fois moins.

Les deux tableaux ci-dessus permettent d'identifier les objets principaux de ces requêtes.

Zonages et risques représentent 60 % des demandes, les requêtes relatives à des questions de préservation, protection, environnement, eau et nuisances 9 %; celles propres à l'urbanisme 7 %.

Quant aux risques, les requêtes relatives au ruissellement représentent 75 % des demandes liées aux risques. Pour le risque incendie ce pourcentage des requêtes est 24 %.

### **3.2.4 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

L'enquête a été clôturée à l'occasion de la dernière permanence au siège le 30 mai à 17 heures.

Les commissaires enquêteurs se sont donc rendus le 2 juin dans les locaux de la Métropole à Aubagne pour la signature conjointe des registres papier et pour comptabiliser le nombre de contributions déposées sur les registres papier et contrôler les pièces jointes aux requêtes ainsi que les courriers reçus.

## **3.3 REMISE DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

### **3.3.1 REMISE DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

Le procès-verbal de synthèse a été remis par courrier électronique à la Métropole le 9 juin 2025. Une réunion s'est tenue le 10 juin au siège de l'enquête publique à Aubagne pour une présentation détaillée du document aux responsables de la Métropole. Le procès-verbal est disponible à partir de la page 179 des annexes. Un accusé de réception a été remis à la commission d'enquête.

### **3.3.2 REMISE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE PAR L'AMP À LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La Métropole Aix-Marseille-Provence a remis son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse à la commission d'enquête le 24 juin 2025. Ce même jour le Président de la commission a adressé à la Métropole un courrier électronique accusant bonne réception du mémoire en retour. Le mémoire en retour est disponible à partir de la page 179 des annexes

## **3.4 FIN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique relative au projet de la Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a suscité une bonne participation des acteurs du projet quoique nettement inférieure à celle du PLUi initial en application depuis juillet 2023. Le registre numérique a reçu 1252 visiteurs pour 2662 visites. Les documents disponibles ont été téléchargés 5706 fois et visualisés à 5167 occasions.

L'enquête publique s'est déroulée dans une bonne ambiance et sans incident dans tous les lieux de permanence. Tous les administrés qui se sont présentés aux permanences ont été reçus. Les commissaires ont rencontré 162 administrés et 6 associations ou collectifs.

À la clôture de l'enquête, la commission d'enquête désignée a pris en charge le traitement de 375 requêtes du public, des avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)



## 4 PPA, MRAE ET CDPENAF

Ce sont les avis demandés aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Publiques Consultées. D'autres relèvent d'un statut special comme la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) et la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux. Ces personnes et organismes rendent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de PLUi qui a eu lieu le 25 janvier 2025. A défaut ces avis sont réputés favorables.

Quinze avis ont été reçus dont deux arrivés hors délai, vingt PPA ou organismes spécifiques "consultés" sont restés sans réponse. Parmi les réponses, une seule commune a rendu un avis. Tous les avis reçus étaient joints au dossier d'enquête, pour l'information du public avec la réponse de la Métropole à la MRAe. Les deux avis arrivés hors délai ont été joints à mi-enquête au dossier. Dans les paragraphes qui suivent se trouvent :

-Un état des points majeurs contenus dans les 15 avis , les commentaires de la Métropole lorsque nous en avons eus comme pour la MRAe, les avis éventuels de la Commission d'Enquête sur les réponses de la Métropole

### 4.1 PPA

#### 4.1.1 COMMUNE DE PEYPIN

La commune a émis un **avis favorable**.

#### 4.1.2 SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS DES BOUCHES-DU-RHONE

La réponse du SDIS 13 est la suivante : « Après études des éléments fournis , les changements apportés n'amènent **aucune remarque** de notre part »

#### 4.1.3 SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS DU VAR

Dans sa réponse, pour la commune de Saint-Zacharie, le SDIS 83 :

-Prend acte de l'étude et de l'aléa inondation

-Pour l'aléa feu de forêt, fait un rappel des risques, des obligations légales, du porter à connaissance en l'absence du PPRIF, de la carte de défendabilité fournie par la DDTM du Var. Préconise de retravailler le zonage de risque.

-Précise que la carte d'aléas, ne se lit pas au pixel. Il y aura lieu de reprendre le zonage en lissant le risque au même niveau que le milieu environnant (en évitant les tâches rouges ou bleues isolées) car le risque doit être évalué dans sa globalité.

-Demande en zone A et N des études ponctuelles afin de déterminer la compatibilité des projets agricoles avec les règles de défendabilité.

-Fait des rappels sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), sur les dispositions constructives des zones soumises à l'aléa inondation et feux de forêt, sur les espaces publics et collectifs et demande de les reporter dans le PLUi.

#### 4.1.4 CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR

La Chambre d'agriculture émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte dans le règlement de plusieurs points résumés ainsi :

-Suppression de l'affectation de sols agricoles zones A pour les cimetières

-Autorisation en zone A1 de constructions de la sous-destination « Conditionnement des produits agricoles » à rajouter à artisanat et commerce de détail déjà mentionnés.

-Supprimer en zone A2 la condition de trois ans mentionnée concernant les constructions de la sous-destination « logement ».

-Rajouter à l'article 5, exclusivement pour les bâtiments techniques que la hauteur ne devra pas dépasser 5 mètres à l'égout de toit et 8 mètres au faitage. Cette disposition ne s'appliquera pas aux bâtiments agricoles.

-Demande qu'en zone A puisse être édifiés des bâtiments uniquement agricoles et non forestiers.

-Demande à l'article 9.1 que soit ajoutée l'interdiction des murs-bahut en zone agricole. Les clôtures liées aux logements devront être installées dans l'emprise du bâti existant.

#### 4.1.5 CHAMBRE D'AGRICULTURE DES BOUCHES-DU-RHONE (CA13)

La Chambre d'Agriculture émet un **avis défavorable**. La modification n°1 du PLUi, en traduisant l'aléa ruissellement et le risque feu dans le règlement, contraint très fortement voire empêche le développement de l'agriculture sur plusieurs secteurs du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. La Chambre d'Agriculture fait de nombreuses demandes de corrections dans le règlement:

##### RELATIVES AU RISQUE RUISSellement

Deux remarques sur les prescriptions qui sont à revoir:

-« Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée » : La Chambre d'Agriculture demande une rédaction plus concrète et plus compréhensible qui tienne

compte du sens d'écoulement des eaux et qui soit explicitée dans les recommandations cycle de l'eau .

-« Tous les biens et équipements extérieurs (matériels, matériaux, , récoltes, mobiliers, cuves, réservoirs, citernes...) des espaces publics ou privés doivent faire l'objet d'un dispositif dimensionné pour éviter ou résister à l'aléa et ne doivent pas aggraver le risque » : La Chambre d'Agriculture considère que cette prescription est compliquée à respecter voire impossible et cite des exemples d'incompatibilité, elle demande que cette prescription tienne compte des problématiques des récoltes et des matériels nécessaires à l'exploitation agricole.

Huit remarques complémentaires :

- La CA13 demande de revoir les prescriptions concernant les clôtures et leur maillage.
- La CA13 demande une dérogation pour les parcs temporaires des élevages pastoraux au même titre que celle des PPR Inondation.
- La CA13 demande la prise en compte des élevages équestres existants en particulier à Cuges-les-Pins.
- La CA13 demande d'aligner la réglementation des structures ouvertes à celles du PPR Inondation.
- La CA13 demande d'aligner la réglementation des locaux de stockage de produits dangereux à celles du PPR Inondation.
- La CA13 demande d'appliquer pour les cuves à fuel la même réglementation que celle des locaux de stockage de produits dangereux, sauf pour les cuves à double paroi et arrimées qui ne présentent pas de problème.
- La CA13 considère que la réglementation proposée pour la construction de la sous destination exploitation agricole est trop pénalisante en particulier à Cuges-les-Pins et interdit la possibilité aux nouveaux agriculteurs de s'installer et à ceux en place de se développer.
- La CA13 demande que les serres et tunnels agricoles soient autorisées :
  - aléa résiduel, faible et moyen quelle que soit la vitesse d'écoulement
  - aléa moyen à forte hauteur et aléa très fort si la vitesse est inférieure à 0,5 m/s.

## **RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DANS LE REGLEMENT**

La CA13 demande :

- Quelques corrections et précisions à apporter au règlement notamment sur la définition de l'item « exploitation agricole »
- D'autoriser les serres, tunnels, parcs d'élevage, structures ouvertes quel que soit l'aléa.
- D'autoriser les constructions nouvelles liées à la sylviculture dans les zones inconstructibles.
- D'autoriser les constructions nouvelles « d'exploitation agricole » sur les secteurs identifiés par la Métropole, la DDTM et la CA13 comme secteur de reconquête agricole, dans les zones inconstructibles.

- D'adapter la prescription sur les matériaux de construction en zone inconstructible à la réalité technique des bâtiments agricoles.
- D'aligner la réglementation concernant la construction d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole à celle des règlements des PPR Incendie

La CA13 souligne sa satisfaction de voir le retour en zone agricole de plusieurs secteurs classés en zones urbanisées au PLUi (Beaudinard et les Aubes à Aubagne, un secteur situé chemin de Sainte-Catherine à Cuges-Les-Pins) .

La CA13 demande de préciser dans le règlement de la zone A1 que la sous-destination agricole recouvre notamment les constructions destinées au stockage de matériel, des récoltes, et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (CF Guide publié le 8 juillet 2024).

#### 4.1.6 PARC NATUREL REGIONAL DE LA SAINTE BAUME

Le Parc National, en la personne de son président, au regard de la Charte du Parc naturel émet un **avis favorable** assorti de réserves et de points de vigilance.

##### RESERVES :

**-Zone 2AUM et OAP sectorielle « Pôle Vie Santé Provence » à Cuges-les-Pins :** Dans le prolongement de l'avis du Parc de septembre 2022, **le Parc est opposé au projet « Pôle de Vie Santé Provence »** incompatible avec la Charte du Parc, lié à la non- intégration des enjeux de préservation des zones de sauvegarde des masses d'eau souterraine et d'alimentation en eau potable, à l'exposition des populations au risque feux de forêt et à l'absence d'évaluation des incidences.

**-Préservation des espaces agricoles :** Le Parc salue les évolutions favorables à la protection du foncier agricole suite au PLUi approuvé en 2023. Cependant, le **Parc s'oppose** toujours à l'urbanisation d'espaces agricoles sanctuarisés au sud de Cuges-les-Pins et à l'entrée de la ZA du Pujol sur Auriol, conformément au SCoT et à la Charte du Parc.

##### RECOMMANDATIONS ET POINTS DE VIGILANCE:

**OAP de composition urbaine « OK Corral » à Cuges-les-Pins :** Le site OK Corral est au cœur de multiples enjeux environnementaux et paysagers. La modification n°1 du PLUi prévoit la création d'une nouvelle OAP sectorielle sur l'intégralité du site de OK Corral. Cette initiative est saluée par le Parc. **L'évaluation environnementale apparaît toutefois très insuffisante :**

-Le Parc demande une vigilance spéciale pour s'assurer que la disponibilité de la ressource en eau soit suffisante.

-Le Parc demande que pour tout projet de développement soit tenu compte de la perméabilité écologique des aménagements pour respecter les corridors écologiques locaux.

-Le Parc demande une attention particulière sur la qualité paysagère des abords de la D8N.

**OAP thématique « Cycle de l'eau » :** le Parc réitère ses observations visant à renforcer les orientations de l'OAP « Cycle de l'eau » afin de traduire pleinement les préconisations formulées dans l'étude sur les zones de sauvegarde des masses d'eau souterraine de la Sainte-Baume et ainsi garantir la préservation de la ressource en eau.

-Le Parc demande d'interdire tout forage domestique en zone de sauvegarde de priorité 1

-Le Parc demande de prescrire une étude des impacts hydrogéologiques pour tout nouveau forage agricole ou industriel en zone de sauvegarde de priorité 2 ou 3

-Le Parc demande des prescriptions détaillées concernant la gestion des eaux pluviales sur les axes routiers en fonction de la fréquence journalière et dans l'ensemble des zones de sauvegarde

-Le Parc demande concernant la gestion des eaux usées de privilégier le raccordement au réseau collectif en zone de priorité 1 et 2. A défaut de se raccorder à un système semi-collectif pour les équipements publics (campings, parcs d'attraction...). Il demande aussi la réhabilitation des systèmes d'assainissement autonomes non conformes en zone de priorité 1 et d'interdire les rejets de STEP ou d'adopter une démarche de traitement dans les zones de sauvegarde.

**OAP de composition urbaine « ZA du Pujol » à Auriol :** Le Parc pense que cette OAP ne prévoit aucune orientation concrète afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions depuis la RD560 et la qualité des aménagements envisagés. Le secteur du Pujol présente des enjeux paysagers pourtant significatifs et l'évaluation environnementale est de son point de vue insuffisante.

-Le Parc demande que des mesures ERC soient prévues et inscrites au sein de l'OAP sectorielle du Pujol garantissant l'intégration paysagère des projets et la préservation des espèces telles que les chouettes chevêche et la tulipe d'Agen...

#### 4.1.7 SNCF

La Direction Immobilière Grand Sud de la SNCF remercie la Métropole pour **la bonne prise en compte** de leurs observations et demandes faites, relatives aux orientations à donner aux emprises attribuées à SNCF Réseau sur la Commune de La Bouilladisse.

Elle rappelle les contraintes ferroviaires.

Elle souhaite engager une réflexion avec la Métropole et la Ville d'Aubagne sur la parcelle 0264 située Chemin du Quartier des Vaux le long de la voie de chemin de fer. A ce courrier est jointe une annexe de 19 pages sur les « Servitudes de type T1 » relatives au domaine public ferroviaire.

#### 4.1.8 DÉPARTEMENT DU VAR

Après avoir noté que cette modification n'obère pas les projets du Département sur le collège de Saint-Zacharie, le Président du Département informe que **cette modification n'appelle pas d'observations.**

#### 4.1.9 CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le Président de la Chambre **salue globalement la qualité du document arrêté**, ainsi que la stratégie d'aménagement et de développement territorial portée par le projet. Cependant la Chambre émet un **avis défavorable** assorti de réserves sur trois projets portant sur le développement de nouvelles surfaces commerciales ainsi que le reclassement de terrains économiques en espaces naturels. Trois recommandations complètent l'avis de la Chambre.

- **Première réserve** : Elle concerne la création, à Auriol d'un pôle médical, paramédical et commercial à l'Est de la zone d'activité du Pujol, au Nord de la RD560 et le développement de surfaces commerciales au Sud. Un environnement peu adapté rapprochant des activités très différentes, une pression foncière présente pour les entreprises productives, un éloignement des zones résidentielles, **un risque de suroffre commerciale**, une proximité de la polarité commerciale du Pujol, un risque d'encombrement le long d'un axe routier chargé...**conduisent la Chambre à ne pas retenir ce projet.** Elle suggère de privilégier la requalification de l'offre commerciale existante dans la partie Ouest de la zone et de positionner le pôle médical et paramédical dans un secteur urbain mieux connecté aux habitants.
- **Deuxième réserve** : Elle porte sur la création d'une nouvelle polarité commerciale, dans le prolongement immédiat de celle du Plan à La Destrousse. Projet dans une zone résidentielle peu peuplée, à proximité d'une forte concentration commerciale avec un risque d'une suroffre et à terme de la vacance commerciale. **La Chambre demande de limiter la surface commerciale du projet à 250 m2** et de conduire une réflexion sur son intégration spatiale en privilégiant des services de proximité (santé, culture, loisirs)
- **Troisième réserve** : Elle concerne le reclassement en espaces naturels des terrains économiques bâtis, occupés par des entreprises, au sud de la RD8 dans la ZA des Paluds à Aubagne. **La Chambre demande un zonage provisoire de type Um** applicable aux terrains déjà bâtis et en attente du réseau d'assainissement collectif. L'objectif est de ne pas entraver les entreprises déjà en place, de leur permettre des travaux de mise aux normes et d'entretien de leurs bâtiments, nécessaires à la poursuite de leur activité.

A ces trois réserves, on trouve trois recommandations dans le courrier du président de la CCI AMP :

- Augmenter les droits à construire dans la zone d'activité du Pujol à Auriol (60% contre 50% actuellement)
- Distinguer dans le Règlement artisanat à vocation commerciale et artisanat dédié à la production seulement
- Clarifier l'actualisation de la consommation d'espace

#### 4.1.10 DDTM DU VAR

Le préfet souligne **l'importance du travail réalisé** dans le cadre de la révision du PLUi. Il mentionne le **caractère vertueux de ce projet** notamment concernant la production de logements sociaux et la consommation foncière. **Il invite la Métropole à améliorer** ce projet en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans l'avis contenu dans son courrier et dans ses annexes.

Les remarques sont multiples et précises :

**-Pour le risque incendie de forêt :** La commune de Saint-Zacharie n'est pas couverte par un plan de prévention des risques incendie de forêt mais elle dispose d'un Porter-à-Connaissance PAC. L'analyse **ne fait pas apparaître d'étude de défendabilité** très utile pour la constructibilité en zone d'aléa fort ou d'aléa modéré.

-Concernant le zonage de risque il est préférable d'afficher le niveau d'aléa à l'échelle d'un quartier, d'une zone homogène et pas d'un pixel **en évitant le mitage des tâches bleues, rouges ou blanches**. Des corrections sont sollicitées dans le règlement permettant notamment de rendre plus homogène l'étude de la Métropole avec le PAC incendie feux de forêt sur Saint-Zacharie. Le zonage réglementaire du PLUi ne reprend pas l'analyse de risque et le zonage bleu/rouge créant une confusion (ex : le quartier Peygros classé en rouge dans le zonage du risque incendie, mais l'ensemble du quartier est classé UD1 du zonage réglementaire donc constructible). Seule l'OAP de Peygros a été requalifiée en zone agricole A2.

-Il est recommandé de limiter les extensions à 20m2 dans les zones rouges.

-Il convient d'imposer une largeur minimale des voies à 4m

**-Pour le risque inondation par ruissellement :**

La méthode établie pour la prise en compte de l'aléa et la traduction réglementaire résultent d'un choix effectué par la Métropole pour caractériser le phénomène inondation par ruissellement sur l'ensemble des communes du PLUi. Les services de l'Etat s'interrogent sur le choix retenu de définir un niveau d'aléa moyen lorsque les vitesses d'écoulement sont supérieures à 1mètre par seconde.

La DDTM précise qu' « Il conviendrait d'interdire toute construction en zone d'aléas fort et très fort à l'exception des opérations de renouvellement urbain (compatibilité avec le Plan de Gestion

des Risques Incendie PGRI) réduisant la vulnérabilité, dans les centres urbains et les zones urbanisées denses ».

-La DDTM demande de retirer l'emplacement réservé P170 (Parking ou jardins partagés les Naves) dans une zone d'aléa inondation très fort.

#### 4.1.11 DDTM DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Le Préfet des Bouches-du-Rhône apporte une réponse à la consultation adressée par la Métropole à la DDTM en janvier 2025. L'avis de l'Etat est constitué d'un courrier et d'une annexe de 19 pages. Il considère que la prise en compte du risque inondation par ruissellement, a fait l'objet d'une collaboration et de nombreux échanges techniques entre les services de la Préfecture et de la Métropole en amont de la transmission du projet de modification. Il précise que la prise en compte par le PLUi du risque inondation par ruissellement est globalement satisfaisante, quelques ajustements restant à effectuer

**L'analyse des autres points de la modification n°1 appelle de la part du Préfet cinq réserves :**

- La prise en compte du risque feu de forêt ne répond pas au déféré transmis par le Préfet en date du 22 décembre 2023, notamment sur les secteurs de projet du **pôle santé vie Provence et du Parc OK Corral à Cuges-les-Pins, ainsi que le secteur Vert-Clos à Peypin**. Le Préfet émet un **avis défavorable** à la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation **d'OK Corral à Cuges-les-Pins**. Celle-ci permettant la création de nouveaux hébergements au cœur d'un massif forestier, exposé aux vents dominants et donc très vulnérables au risque de feux de forêt
- Les évolutions de la production de logements et notamment des logements locatifs sociaux, issues des modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être objectivées quantitativement au regard des objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD)
- La prise en compte des continuités écologiques sur **l'orientation d'aménagement et de programmation Pin vert à Aubagne, citée au déféré, est insuffisante**
- **Le reclassement incomplet** des terres agricoles sanctuarisées en zone agricole sur Aubagne, sujet porté au déféré
- **La création d'une OAP sur la zone d'activité du Pujol à Auriol**, en ce qu'elle autorise la création de commerces dans une zone non artificialisée, sans définition de zones de compensation de l'artificialisation dans le document de planification.



**LES REMARQUES ET DEMANDES MULTIPLES LES PLUS IMPORTANTES DE L'AUTORITÉ PRÉFECTORALE SONT LES SUIVANTES :**

**Logement et mixité sociale :**

- Malgré des efforts notoires, pas de réponse au déferé sur l'OAP Pin Vert
- Des secteurs de mixité sociale supprimés dont une partie de l'OAP Sud Centre-Ville à Cuges et l'OAP Peygros . La DDTM demande une compensation par une définition de nouveaux secteurs.
- La DDTM demande l'intégration d'Aires d'accueil pour les gens du voyage notamment sur Aubagne et Auriol

**Consommation d'espace**

- La DDTM demande que le PLUI permette d'évaluer l'impact de la modification n°1 sur la consommation d'espace de la première décennie (2021-2030). Sans les couches SIG dans le dossier, pour appuyer le rapport de présentation, cette évaluation n'est pas possible.

**Risque inondation**

- La prise en compte du risque est globalement très satisfaisante
  - La DDTM demande que l'accès aux informations relatives aux côtes des plus hautes eaux soit disponible dans le dossier définitif PLUi
  - La DDTM signale :
    - des décalages à corriger entre les aléas portés à connaissance qui sont découpés dans les aléas inondation par ruissellement et l'emprise du plan de prévention (PPRi) transcrite dans le PLUi.
    - des corrections à faire notamment sur la planche EAU 13 OAP Vert Clos (classe « intensifier » à basculer en secteur de projet)
  - Dans le règlement : Remplacer « crue lente » par « débordement de cours d'eau »
  - Dans la classe RENOUELER : Interdire les ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> catégorie en aléa faible
  - Un calage des accès et émergences des parkings souterrains à PHE +50cm est à privilégier car plus adapté
  - Concernant les démolitions/reconstructions maintenir seulement en aléa très fort la condition de ne pas augmenter la vulnérabilité. Même condition pour les parkings que ci-dessus
- Prendre en compte de multiples modifications dans les autres classes, Intensifier, Prolonger, Maitriser, Autres. Alléger certaines restrictions en donnant plus de souplesse
- Prendre en compte les quelques modifications dans les « Secteurs de projet »

La DDTM demande de revoir les zones blanches à chaque implantation de bâtiment entouré par les aléas inondation , elles apparaissent ainsi comme non inondées .

### **Risque incendie de forêt**

-La DDTM note que la technique du lissage du zonage de l'aléa feu de forêt n'a pas été appliquée d'où un résultat peu cohérent, difficile à appliquer pour les instructeurs et difficilement compréhensibles pour les particuliers.

-Le zonage de l'aléa feu de forêt a été modifié (page 28 à 30 du rapport de présentation) en augmentant la pixellisation sans justification apparente et va de ce fait dans le sens contraire de celui demandé.

-Les services de l'Etat ont déjà demandé et rappellent que le secteur Carreirade d'Allauch doit être classé en bleu

-Les modifications apportées à Saint-Savournin et le secteur du Pigeonnier assouplissent le zonage tout en le complexifiant sans justification par rapport au risque

-Le zonage du chemin de Galice (page 198 du rapport de présentation) est incohérent car dans une zone boisée exposée aux vents. Revenir à la version initiale ou transformer la zone bleue à l'ouest en zone rouge.

**-STECAL3 à Roquevaire** : Ce STECAL est en zone ROUGE du PPRIF dont le règlement n'autorise pas de nouvelles constructions. Les constructions existantes ont été implantées sans autorisation. Toute régularisation étant considérée comme nouvelle construction, une régularisation n'est pas possible au regard du règlement de la zone rouge du PPRIF. Le droit à construire est donc inexistant sur ce secteur.

Dans ces conditions, la DDTM considère que le STECAL3 de Laouvas est inopérant.

Ce STECAL3 a déjà fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF en date du 27 février 2025.

### **Biodiversité**

-Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est concerné par trois sites Natura 2000 à proximité. Les études et inventaires naturalistes doivent être présents dans le dossier

### **Mobilité-Stationnement**

-Des modifications doivent être apportées dans le PLUi sur le nombre de places de stationnement et les surfaces.

### **Les OAP**

De nombreuses OAP (8) ne respectent pas la préconisation d'éviter l'implantation de logements dans les zones impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores.

Certaines OAP sont dans des zones de sauvegarde des ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable, seule l'OAP OK Corral aborde cet enjeu. L'évaluation environnementale doit vérifier l'impact de la modification n°1 et notamment sur les OAP dans les zones de sauvegarde.

Les OAP concernées doivent reprendre les préconisations des études de ressources stratégiques (Sainte-Baume et société publique locale Eaux et Collines) dans la partie « qualité environnementale, prévention du risque et qualité de vie ».

## **Aubagne:**

OAP Centre-Ville Gare : Etudier la possibilité de porter l'emprise au sol à 50% ou 60% sur la partie ouest, les boisements sur la partie est pourraient alors être maintenus

OAP Camp Major : La forme de l'OAP pourrait être plus compacte afin de réduire au maximum l'exposition avec le massif

OAP Napollon : Les suppressions de la création d'un cheminement doux, d'un parking, ont une incidence sur la cohérence urbanisme transport et l'utilisation du Val'tram.

OAP Pin Vert : Donner une image de meilleure qualité, la légende du schéma d'aménagement est floue. Par ailleurs l'évaluation environnementale suite aux modifications proposées n'a pas été mise à jour ce qui ne permet pas de confirmer que l'OAP répond aux enjeux environnementaux identifiés sur site, cela reste à faire.

### **AURIOL :**

OAP Pont de Joux :

-Le choix de logements dans ce secteur proche de l'A52 contredit les recommandations de l'OAP en termes de nuisances, le schéma de l'OAP pourrait représenter les modalités de prise en compte des prescriptions visant à réduire ces nuisances.

-Les enjeux environnementaux sont forts dans ce secteur. Il faudra indiquer et appliquer la démarche éviter, réduire, compenser.

OAP Zone d'activité du Pujol :

-Des zones de compensation de l'artificialisation des sols par les commerces doivent être précisées, à défaut la destination commerces doit être supprimée.

-L'évaluation environnementale propose de préserver deux corridors de déplacement pour la faune. Il est demandé de compléter sur ce point le document d'urbanisme pour éviter des incidences négatives sur la biodiversité.

-Les parcelles 97 et 101 section KN sont terres agricoles sanctuarisées dans le SCOT actuel, les reclasser en terres agricoles

-Les hébergements hôteliers prévus sont des ERP interdits, l'OAP est contradictoire avec le PPRIF , à corriger.

### **BELCODENE :**

OAP Entrée de Ville

-La modification n°1 réduit les prescriptions relatives au risque feu de forêt par rapport au PLUi approuvé. Il y a lieu de réintroduire les dispositions initiales de l'OAP concernant le risque feu de forêt.

## **CUGES-LES-PINS :**

### OAP OK Corral

-ERP sensible avec locaux à sommeil, en plein massif forestier, exposé au vent dominant, très vulnérable au risque feux de forêt. Réserves de l'État et du déferé confirmés. Les évolutions de ce secteur ne répondent pas au déferé.

### OAP Sud Centre-Ville

-Regret de voir disparaître dans la modification un secteur de servitude d'attente de projet au nord qui pourrait accueillir de l'habitat.

### OAP Pôle de Vie Santé

-Difficulté d'alimenter ce secteur en eau potable, si réalisé, pas de sécurisation dans le schéma directeur métropolitain. Risque feu de forêt dans une zone au cœur d'un massif forestier exposé au vent dominant avec un niveau d'aléa de moyen à exceptionnel avec une dominance exceptionnel. La modification sur le risque feu de forêt ne répond pas au déferé de l'État sur le PLUi approuvé.

## **LA PENNE-SUR-HUVEAUNE :**

-OAP la Bourgade : Aucune mixité sociale de prévue, zone impactée par la pollution de l'air et les nuisances sonores.

## **PEYPIN :**

### OAP Terme Nord :

-Déclassement de la voie RD7 à justifier. Fournir plus de détails sur la compacité du bâti pour pouvoir étudier son exposition réelle au risque feu de forêt.

### OAP Vert Clos :

-La modification ne répond pas au déferé du préfet sur le PLUi approuvé, projet très vulnérable au risque incendie de forêt, **à proscrire**.

## **Evolutions de zonage**

-Carrière BORIE, zonage à reclasser Ns

-Réduction d'espaces boisés classés EBC sur Belcodène à annuler et le règlement doit proscrire toute nouvelle construction dans la zone UD1a

-Nouvelle polarité commerciale à La Destrousse, non conforme au SCOT, à retirer

-Parc des Colombes à Aubagne, zonage à revoir

-Terres agricoles sanctuarisées : Les parcelles à l'est de l'OAP la Louve à Aubagne et les parcelles à l'est de l'OAP Zone d'activité le Pujol doivent être reclassées en zone agricole et pas en zone urbanisée.

Quelques corrections devront être prise aussi en compte, une attention particulière devra être apportée aux observations de la société des autoroutes ESCOTA.

***Les avis du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et de la Chambre des Métiers et de l'artisanat de la Région Provence Alpes Côte d'Azur sont arrivés hors délais et ont été rajoutés le 16 mai 2025 au dossier d'enquête publique. La Métropole les a donc intégrés le 16 mai dans le registre dématérialisé dédié, dans les postes informatiques de consultation accessibles au sein des 13 lieux d'enquête et en version papier dans le dossier d'enquête papier consultable au siège de l'enquête***

#### **4.1.12 CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE**

Le Conseil Départemental 13 émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte ses observations résumées ci-dessous :

-Le Département ne souhaite pas que le secteur d'habitation pavillonnaire de l'OAP 'Pin Vert » soit connecté à la RD44e

-Le Département souhaite que pour l'accès au Parc OK Corral à Cuges , soient pris en compte les risques liés aux traversées des piétons et plus généralement la sécurité globale du site (organiser les abords de la RD1, les traversées, améliorer la visibilité, la lisibilité des flux)

-Tout écran acoustique en bordure de voies devra être implanté dans le domaine privé et financé par le constructeur ou les propriétaires

-Le Département demande une concertation pour tout projet de création ou modification d'accès sur le réseau départemental

-OAP Centre-Ville à Aubagne : Le Département souhaite que les aménageurs favorisent l'accès aux diverses zones nouvelles par la voie disponible présentant le moins de gênes et de risques possibles et propose que ce principe s'applique à tout le territoire et soit inscrit dans le règlement écrit.

-OAP Napollon à Aubagne : Le Département demande de favoriser la RD43f pour desservir le nord de l'OAP et demande que la circulation piétonne soit anticipée aux abords du Val'Tram.

-OAP Le Pujol à Auriol : Le Département demande de privilégier les accès existants depuis la RD560 et de favoriser leur regroupement.

-OAP Terme Nord à Peypin : Le Département suggère de déplacer la localisation du nouvel accès pour améliorer la visibilité en sortie de lot et ainsi la sécurité.

#### **4.1.13 CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR (CMA)**

Concernant le règlement écrit et graphique, la CMA PACA n'a rien à signaler.

La CMA PACA fait deux recommandations :

-L'OAP la Bourgade à La Penne-sur-Huveaune prévoit de renforcer la fonction résidentielle de part et d'autre du boulevard Voltaire et de renforcer la fonction économique de la partie Nord déjà constituée d'une petite zone d'activité très peu dense. Située dans un secteur soumis aux risques d'inondations (bord de l'Huveaune) et en limite d'un développement résidentiel, la CMA PACA recommande une attention particulière sur les conditions d'un développement d'activités artisanales de petite production et tertiaire dans ce secteur. La gestion du risque inondation ainsi que la prévention des conflits d'usage entre activités productives et zones d'habitations devront être anticipés et accompagnés sur ce secteur.

- La modification de l'OAP Pujol à Auriol, prévoit un zonage UE mixte plus cohérent avec les activités présentes sur site. La CMA PACA remarque une inadéquation entre l'ambition affichée d'éviter les dérives du tout commercial et le programme mixte proposé composé d'un pôle médical associé à du commerce. La CMA recommande donc : de contenir la fonction commerciale dans la partie Ouest de la zone déjà occupée majoritairement par du commerce, de sanctuariser la partie Est pour l'accueil d'activités relevant de la sous-destination artisanat productif/industrie et d'étudier la faisabilité d'un pôle médical/paramédical dans le tissu urbain dense, ce type d'équipement étant un bon générateur de flux utile à la vitalité économique du cœur de ville.

Considérant l'ensemble du projet transmis, **la Chambre de métiers et de l'artisanat émet un avis défavorable**, et espère voir ses recommandations prises en compte.

#### **Réponse de la Métropole :**

Pour rappel, il n'est pas rendu obligatoire par le Code de l'urbanisme au titre de la procédure de répondre aux contributions des Personnes Publiques Associées. En revanche, les avis des Personnes Publiques Associées viendront alimenter l'évolution du document d'urbanisme sur certains sujets soumis à l'arbitrage. La délibération cadrant l'approbation du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile viendra exprimer les évolutions du PLUi en lien avec les demandes formulées par les PPA.

## **4.2 MRAE ET CDPENAF**

### **4.2.1 MRAE**

La MRAe précise que son avis « porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il n'est ni **favorable**, ni **défavorable** et ne porte pas sur son opportunité. »

La MRAe recommande d'exposer dans le dossier les résultats de l'étude réalisée par le service le GEMAPI de la Métropole, ainsi que la prise en compte des effets du changement climatique sur le risque d'inondation par ruissellement.

La MRAe considère que le PLUi ne justifie pas la prise en compte effective du risque d'incendie de forêt dans ses choix d'aménagement, il revient à ce document de planification d'éviter d'accroître les risques et de limiter l'urbanisation dans des zones particulièrement exposées.

La MRAe recommande de justifier la prise en compte de la pollution de l'air et du bruit dans les choix d'aménagement du PLUi (OAP « Pont de Joux » et « Les Gargues »)

La MRAe a formulé un ensemble de recommandations et de quelques remarques détaillées dans sa réponse de 15 pages. Nous retiendrons les points suivants :

### **Qualité, complétude, lisibilité du dossier**

-La MRAe recommande d'analyser dans l'évaluation environnementale les incidences positives, de la délimitation de nouveaux emplacements réservés pour la gestion des ripisylves de l'Huveaune à La Penne-sur-Huveaune et Saint-Zacharie.

#### **-Éléments apportés par la Métropole**

*Une analyse détaillée du plan de gestion établi par l'Établissement Public d'Aménagement et de Gestion (EPAG) de l'Unité de Gestion de l'Huveaune (UKA) sera menée. Les éventuels impacts des mesures prévues seront donc évalués dans cette perspective d'amélioration générale des milieux aquatiques et riverains concernés.*

### **Justification des choix**

- La MRAe recommande de justifier les évolutions apportées aux OAP par la modification n°1 du PLUi, au regard des enjeux environnementaux à caractériser, de chacun des secteurs concernés.

#### **-Éléments apportés par la Métropole :**

*L'ensemble des éléments issus des analyses préalables, les résultats des visites de terrain et les prescriptions formulées à l'occasion des différentes itérations de l'évaluation environnementale, seront intégrés et détaillés au sein du corps principal de l'évaluation environnementale.*

### **Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD**

- La MRAe recommande d'analyser la compatibilité du projet de PLUi modifié avec le projet de SCoT métropolitain de juin 2024 et de sa cohérence avec le PADD du PLUi

#### **-Éléments apportés par la Métropole :**

*Compte tenu du fait que le document du SCoT est encore à l'état de projet, la recommandation formulée ne paraît pas adaptée à ce stade. L'analyse de compatibilité avec le SCoT sera réalisée à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

### **Indicateurs de suivi**

-La MRAe recommande d'expliquer le choix des indicateurs de suivi au regard des objectifs poursuivis par le PADD et de définir, pour chacun d'entre eux, une valeur de référence et une valeur cible.

#### *-Éléments apportés par la Métropole :*

*Les indicateurs de suivi d'état et de pression seront mis à jour. Les indicateurs de réponse le seront pour le bilan règlementaire à 6 ans.*

### **Risque inondation**

- La MRAe recommande d'exposer dans le dossier les résultats de l'étude réalisée par le service chargé de la compétence GEMAPI, en apportant des éléments de compréhension et de préciser la prise en compte des effets du changement climatique sur le risque d'inondation par ruissellement avec une éventuelle projection a minima à 2040.

#### *-Éléments apportés par la Métropole :*

*Un dossier nommé « Caractérisation de l'aléa inondation sur le territoire des bassins versants Huveaune et Aygalades » - « Rapport de présentation des modalités de caractérisation de l'aléa » a été élaboré par la Direction du Pilotage du Grand Cycle de l'Eau-service GEMAPI en janvier 2025. Il a été inséré tardivement dans le dossier d'enquête publique.*

*Le choix de la collectivité relatif à la définition du « zonage ruissellement », est expliqué dans le rapport de présentation p 17 à 21. La caractérisation de l'aléa inondation par la GEMAPI dans le cadre de son étude a permis d'élaborer une traduction règlementaire dans la modification du PLUi.*

*Pour la prise en compte des effets du changement climatique sur le risque d'inondation par ruissellement, l'étude intégrée en annexe du rapport de présentation fait état des répercussions du changement climatique sur le risque. Un test de sensibilité pour prendre en compte les effets prospectifs du changement climatique sur les pluies extrêmes a été mené. Une modélisation de pluie centennale future avec des cumuls et des intensités renforcées a été élaborée en appliquant un coefficient correcteur de + 20 % à la pluie centennale de référence.*

*Le rapport méthodologique et technique de l'étude sur le ruissellement sera annexé au rapport de présentation de la modification n°1. »*

### **Risque incendie de forêt**

- La MRAe recommande de justifier que le projet de PLUi limite ou interdit l'exposition de populations supplémentaires au risque d'incendie de forêt et d'expliquer comment ce dernier a été pris en compte dans les choix d'aménagement sans oublier le changement climatique non plus. (Sont cités les OAP Camp Major à Aubagne, Pôle de Vie et Santé à Cuges-les-Pins, Vert-Clos à Peypin.)

#### *-Éléments apportés par la Métropole :*



*Dans le cadre de la modification n°1, les secteurs pouvant faire l'objet d'un reclassement de rouge inconstructible vers bleu constructible sous conditions sont peu nombreux. Ils répondent à plusieurs critères. Ils ne doivent pas être classés en zone naturelle, ne doivent pas présenter des aléas élevés (très forts ou exceptionnels) et doivent avoir fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager ou bénéficier d'une cristallisation des droits à bâtir avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile du 29 juin 2023.*

*En effet, il s'agit de secteurs constructibles avant le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile de 2023, pour lesquels des permis d'aménager avaient été déposés et accordés. Le changement de méthode a fait basculer ces secteurs en rouge inconstructible alors même que les aléas incendie sont les mêmes. La méthode incendie du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aubagne de 2016 et du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile de 2023 se basent sur la même donnée, le PAC de l'Etat 2014. Le risque incendie de ces secteurs n'a donc pas été aggravé sur la période.*

*Aussi, les secteurs de projet cités, Camp Major à Aubagne et Pôle de Vie Santé à Cuges-les-Pins sont des secteurs fermés à l'urbanisation. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une future modification de PLUi au cours de laquelle les projets seront affinés avec une prise en compte fine du risque incendie.*

*Quant au secteur de Vert Clos à Peypin, l'OAP a été fortement réduite suite aux divers avis des PPA et en lien avec le déferé préfectoral.*

*Pour rappel, il convient de préciser que les quatre OAP créées dans la modification n°1 ainsi que celles qui font l'objet d'une forte évolution (Cuges-les-Pins, OK Corral, Pujol et Pont de Joux) présentent des niveaux d'exposition au risque incendie distincts. Les secteurs de Cuges-les-Pins et de Pont de Joux ne sont pas concernés par le risque incendie de forêt, au regard des éléments de diagnostic réalisés. Le secteur de Pujol est pleinement encadré par les dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRIF), garantissant ainsi que les aménagements envisagés respectent strictement les prescriptions réglementaires en vigueur. Enfin, pour le secteur d'OK Corral, la modification du PLUi intègre directement les mesures nécessaires à la maîtrise et à la limitation du risque incendie de forêt. Ces mesures sont détaillées au sein du document d'évaluation environnementale, attestant ainsi de la prise en compte effective du risque incendie dans les choix d'aménagement proposés.*

### **Qualité de l'air et bruit**

La MRAe constate que les prescriptions et recommandations édictées dans le PLUi ne sont pas prises en compte pour plusieurs OAP. La MRAe recommande de justifier la prise en compte de la pollution de l'air et du bruit dans les choix d'aménagement du PLUi pour les OAP « Pont de Joux » et « Les Gargues » après application des évolutions issues de la modification n°1.

*-Éléments apportés par la Métropole :*

*Prise en compte de la qualité d'air et bruit sur le secteur Pont de Joux :*

*L'intégration du secteur le Soleillet à l'OAP de Pont de Joux a été ciblée pour promouvoir le renouvellement urbain avec la création de 200 logements supplémentaires par rapport au PLUi*

*approuvé. L'objectif est de répondre à la demande du Préfet d'augmenter la production de logements, et à la carence en logements sociaux de la commune.*

*Le document d'urbanisme énonce des mesures « nuisances sonores, qualité de l'air » qui devront être traitées et justifiées lors des phases d'urbanisme opérationnel notamment, au travers des études d'impact et des cahiers de prescriptions architecturales avec des bâtiments favorables aux enjeux de préservation de la santé.*

*Ce sujet qui impacte fortement plusieurs secteurs du territoire, sera approfondi dans une prochaine modification du PLUi. L'objectif sera de matérialiser dans les documents de planification, des mesures adaptées d'évitement et d'atténuation de ces nuisances, comme demandées.*

*Prise en compte de la qualité d'air et bruit sur le secteur des Gargues :*

*L'évolution du secteur des Gargues comprenant un Hôpital et le développement d'une zone économique connexe n'est pas concernée par la modification n°1 mais par la n°2 qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale propre. Des mesures plus fines au sujet de ces nuisances seront traitées dans la phase opérationnelle.*

#### **Biodiversité : OAP OK Corral, OAP Pont de Joux, Incidences Natura 2000, Ressource en eau**

- La MRAe recommande de procéder à l'analyse des incidences des secteurs de projet « Ok Corral » et « Pont de Joux » sur la biodiversité, sur la base d'un état initial absolument nécessaire du milieu naturel réalisé à une échelle adaptée, permettant de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées, à intégrer dans l'OAP ou le règlement de la zone.

##### *-Éléments apportés par la Métropole :*

*Il est prévu d'apporter des compléments sur ces deux projets. Les travaux préalablement réalisés, notamment les diagnostics environnementaux basés sur les visites de terrain, ont déjà permis d'identifier les enjeux majeurs relatifs à la biodiversité et d'intégrer les éléments pertinents à l'évaluation environnementale. Compte tenu de la superficie du secteur « Pont de Joux », une procédure d'examen au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer si une étude d'impact doit être réalisée. Si nécessaire, cette étude d'impact permettra d'affiner l'état initial du milieu naturel, de préciser les enjeux environnementaux spécifiques et d'intégrer, le cas échéant, des mesures adaptées d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) directement applicables au projet.*

La MRAe recommande de procéder à l'évaluation des incidences de l'urbanisation du secteur de projet « Pont de Joux » sur le site Natura 2000 « Chaîne de l'Etoile – massif du Garlaban » situé à proximité immédiate.

##### *-Éléments apportés par la Métropole :*

*Ce secteur avait fait l'objet d'une analyse approfondie lors de l'élaboration initiale du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, sans qu'aucune remarque particulière ne soit formulée à ce sujet par la MRAe à cette époque. Les milieux naturels situés à proximité immédiate du secteur, notamment*

*l'Huveaune et le Merlançon, correspondent à des cours d'eau dont les caractéristiques écologiques et fonctionnelles diffèrent significativement des habitats typiques de garrigue ayant justifié la désignation du site Natura 2000.*

*Ainsi, aucune connexion écologique directe ou indirecte pertinente ne peut être mise en évidence entre ces milieux aquatiques et les espèces ou habitats d'intérêt communautaire du périmètre Natura 2000 de la « Chaîne de l'Étoile – massif du Garlaban ». Par conséquent, le projet d'aménagement prévu au secteur de « Pont de Joux » n'est pas susceptible de porter atteinte aux espèces et habitats ayant motivé la désignation du site Natura 2000 précité, et ce projet ne remet donc pas en cause la cohérence ni les objectifs de conservation de ce site protégé.*

### **Ressource en eau et protection du milieu protecteur**

-La MRAe rappelle sa demande de justification de la prise en compte de l'enjeu de préservation de la ressource en eau au regard de la localisation de l'OAP « Pôle de Vie et Santé » à Cuges-les-Pins.

#### -Eléments apportés par la Métropole :

Il est à noter que ce secteur reste fermé à l'urbanisation. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une nouvelle modification du PLUi.

### **AVIS DES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS SUR LES RÉPONSES DE LA MÉTROPOLE AU DOCUMENT TRÈS COMPLET DE LA MRAe :**

La Métropole a formulé des réponses détaillées et concrètes sur toutes les questions soulevées par la MRAe sur la modification numéro 1 du PLUi d'Aubagne-Pays de l'Etoile. Elle s'engage lors de l'approbation du document d'urbanisme à introduire une note qui précisera la manière dont il aura été tenu compte dans le dossier de l'avis de la MRAe. Les engagements pris par la Métropole dans son mémoire en réponse à la MRAe seront notés comme recommandations afin de s'assurer de sa prise en compte.

#### **4.2.2 CDPENAF**

Après délibération, « la commission a exprimé un **avis défavorable** concernant le secteur de taille et de capacité limités (STECAL n°3) pour les motifs suivants :

-Le zonage STECAL 3 est situé en zone à risque feux de forêt important, il est donc inopérant. En effet la zone rouge du plan de prévention des risques d'incendies de forêt interdit toute nouvelle construction.

-Certaines constructions n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, la délimitation de ce STECAL implique donc une réduction d'un espace naturel à distance de l'enveloppe urbaine.

## 5 AVIS ET COMMENTAIRES : THÈMES GÉNÉRAUX

Note 1 : La présente modification N° 1 du PLUi ne permet pas le reclassement de parcelles situées en zone A ou N, en application de l'article 153-31 du Code de l'urbanisme. Un tel reclassement nécessite une révision du PLUi non programmée à ce jour. Les requêtes correspondantes ne sont pas développées dans le PV de synthèse.

Note 2 : Les demandes de reclassement en zonage constructible de parcelles actuellement inconstructibles en raison du risque incendie ou ruissellement dans le règlement graphique ne sont pas développées dans le PV de synthèse, hormis celles qui peuvent faire l'objet d'un examen spécifique.

Note 3 : Les demandes de reclassement en zonage constructible de parcelles actuellement en zone UM inconstructibles ne sont pas développées dans le PV de synthèse, hormis celles qui peuvent faire l'objet d'un examen spécifique.

### 5.1 COHÉRENCE DE TERRITOIRE

L'absence de la commune de Gémenos du projet de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile interroge. La commune de Gémenos est au cœur du territoire, elle partage avec Aubagne la zone économique des Paluds, elle est traversée par la route nationale reliant Cuges à Aubagne, elle partage les mêmes zones naturelles protégées que ses voisines, elle devrait avoir les mêmes préoccupations en matière de logements ou de transports. Le PLUi étant inter-communal, sa cohérence d'ensemble s'en trouve de fait altérée.

La même question peut se poser pour les communes de Roquefort-La Bédoule et Carnoux naturellement tournées vers Aubagne.

#### **Réponse de AMP**

La Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée le 1er janvier 2016 en application de la Loi MAPTAM sur la base des 6 intercommunalités alors existantes réparties entre 6 conseils de territoire (CT). Le conseil de territoire n°1 (CT1) correspondait à l'ancienne Communauté Urbaine de Marseille Provence, le CT2 à celui du Pays d'Aix, le CT3 à l'ancien Pays Salonais, le CT4 à l'ancienne communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, le CT5 au territoire de Istres-Ouest-Provence et le CT6 celui du Pays de Martigues.

Ces intercommunalités traduisaient à la fois leurs histoires géographiques mais aussi politiques, en dehors parfois des logiques administratives.

Ainsi certaines communes de la Métropole sont hors du département des Bouches-du-Rhône : Pertuis au nord se situe dans le département du Vaucluse et Saint-Zacharie à l'est dans le département du Var. Certaines communautés d'agglomérations comme le Pays d'Aubagne et de l'Etoile se sont par ailleurs construites sans continuité géographique, la commune de Cuges-les-Pins a intégré le Pays d'Aubagne et de l'Etoile alors que la commune de Gémenos a préféré rejoindre l'ancienne communauté urbaine de Marseille

Provence à l'époque pour des raisons principalement politiques.

La loi 3DS a entériné au 1er juillet 2022 la disparition des conseils de territoire. Néanmoins les réflexions engagées en matière d'urbanisme intercommunal avaient jusqu'alors respecté les périmètres des anciennes intercommunalités. Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile s'était engagé sur la base du périmètre de ses 12 communes dans un Projet de Territoire en 2018 puis dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) début 2019.

Compte tenu des documents d'urbanisme existants ou en cours, les périmètres de PLUi qui correspondent aux anciennes intercommunalités, ont donc été maintenus au-delà du 1er juillet 2022.

À terme, la Métropole Aix-Marseille-Provence comptera 6 PLUi sur les périmètres des anciens Établissements Publics de Coopération Intercommunales historiques.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission regrette qu'il ne soit pas envisagé à moyen long terme d'évolution du périmètre des PLUi pour renforcer les cohérences territoriales.

## **5.2 CONSOMMATION DES ESPACES NAF**

L'actualisation de la consommation d'espace est présentée dans le rapport de présentation (pages 13 à 16), elle fait état d'une augmentation de 5 ha par rapport à la version approuvée du PLUi initial (130 ha), portant la consommation à 135 ha pour le projet de PLUi modification 1.

Sur les 135 ha affichés, 76 ha sont justifiés par les surfaces consommées dans les OAP (1AU et 2AU), les 59 ha restants correspondent à des zones U non bâties dont l'identification n'est pas possible.

La méthodologie employée pour calculer la consommation d'espace est la même que celle du PLUi initial et s'appuie sur la notion d'enveloppe urbaine laquelle est étudiée et définie par MAMP.

La commission, comme la DDTM 13, constate que cette enveloppe urbaine n'apparaît pas dans les pièces graphiques du dossier.

Cette absence rend donc impossible une évaluation de l'impact de la modification du PLUi sur la consommation des espaces NAF et empêche toute analyse contradictoire.

Ce constat est également souligné par plusieurs associations :

- L'association des Amis de la terre des BdR qui note :
  - o L'absence de données chiffrées détaillées des surfaces imperméabilisées entre 2011 et 2021,
  - o Le manque d'éléments détaillés des surfaces imperméabilisées à partir de 2021.
- La FNE13 qui demande des indicateurs de suivi quant à la consommation des espaces NAF tel que prévus par la loi NAF.
- Les Amis de la Terre qui contestent la bonne application de la loi ZAN.

La commission remarque par ailleurs que le rapport de présentation souligne une économie des espaces NAF de l'ordre de 6 ha grâce à la requalification des zones UD du hameau de Beaudinard en zone A2, et paradoxalement au final annonce une augmentation de 5 ha de la consommation des espaces NAF !

### **Réponse de AMP**

Les tableaux présents dans le rapport de présentation nous donnent des chiffres de consommation d'espaces par commune, puis des chiffres de consommation dans les zones AU.

La soustraction de ces 2 données donne un total de 59 hectares qui correspondent à la consommation d'espaces hors zones AU, donc dans le zonage courant U.

Attention cependant, il s'agit là d'une consommation d'espaces de la version d'approbation du PLUi en date du 29 juin 2023 et non une consommation d'espaces induite par la modification n°1.

Concernant la modification n°1, le différentiel de consommation d'espace est de 3,79 hectares par rapport à la version d'approbation.

Enfin, suite à l'enquête publique, des modifications sont encore à prévoir, qui vont venir modifier les chiffres de consommation d'espaces. A cette occasion, les chiffres seront actualisés, mais le texte également pour apporter plus de clarté à cette méthode de calcul.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission considère que cette réponse n'est pas satisfaisante et ne fait que rappeler les chiffres contenus dans le rapport de présentation sans expliquer la méthode de calcul pour les obtenir. Elle ne permet pas aux différentes parties prenantes intéressées par ce sujet de disposer d'une base commune de travail qui permette une vision claire, transparente et partagée.

En conséquence, la commission émet une réserve demandant que l'enveloppe urbaine soit précisément délimitée et clairement identifiée dans les documents graphiques du PLUi.

### 5.3 PRISE EN COMPTE DU RUISSELLEMENT

Il s'agit d'une des principales motivations de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour engager la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. En effet, lors de l'approbation du PLUi en 2023, la Commission d'Enquête avait émis une réserve sur la méthode d'appréciation de ce risque, et demandé à ce que les résultats de la nouvelle étude engagée par la Direction GEMAPI (GEstion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) soient intégrés à la première modification du PLUi.

Or, le nombre de requêtes relatives à la prise en compte du risque ruissellement (une cinquantaine) est presque équivalent à celui des requêtes émises sur le même thème lors de l'élaboration du PLUi : cela traduit, malgré l'amélioration de la précision des calculs, les difficultés rencontrées par les services de la Métropole pour passer d'un calcul d'aléas à une réglementation urbaine. Il paraît donc utile de revenir sur la méthodologie utilisée par la Métropole pour caractériser le risque et le traduire sur le plan réglementaire, avant de détailler les observations de la Commission d'Enquête.

#### 5.3.1 LES RÉSULTATS DU MODÈLE DE CALCUL DES ALÉAS RUISSELLEMENT

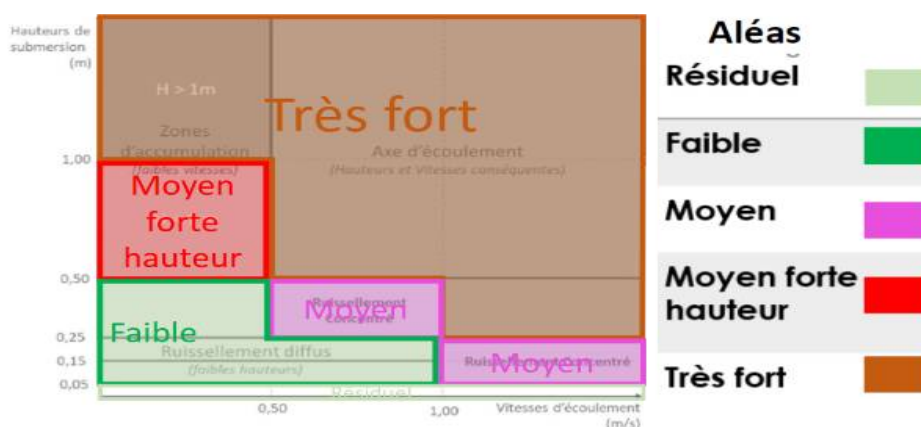
L'étude conduite sous l'autorité de la Direction GEMAPI, dont le détail méthodologique figure dans le dossier d'enquête et sur lequel nous ne reviendrons pas, fournit des résultats beaucoup plus précis et réalistes que la précédente approche, en permettant une caractérisation plus fine des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement pour une crue de référence centennale (période de retour 100 ans), et en proposant une cartographie homogène sur l'ensemble du territoire (aléas et plus hautes eaux) en complément de l'aléa débordement pris en compte dans le Porter A Connaissance (PAC) Huveaune et les PPRi sur cinq communes (Aubagne, Auriol, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune et Roquevaire).

Cette nouvelle méthode, élaborée à partir d'un croisement des hauteurs de submersion et des vitesses d'écoulement, permet d'appréhender le risque à partir de quatre zones de ruissellement traduites en cinq classes d'aléas :

- Aléas résiduels : hauteurs de submersion inférieures à 5 cm quelle que soit la vitesse
- Aléas faibles : ruissellement diffus ( $H < 0,25$  m et  $V < 1$  m/s ou  $H < 0,5$  m et  $V < 0,5$  m/s)
- Aléas moyens : ruissellement concentré ( $0,25 < H < 0,5$  m et  $0,5 < V < 1$  m/s ou  $H < 0,25$  m et  $V > 1$  m/s)



- Aléas moyens forte hauteur : zones d'accumulation 1 ( $0,5 < H < 1$  m et  $V < 0,5$  m/s)
- Aléas très forts : zones d'accumulation 2 ( $H > 1$  m et  $V < 0,5$  m/s) et axes d'écoulement ( $H > 0,5$  m et  $V > 0,5$  m/s ou  $H > 0,25$  m et  $V > 1$  m/s)

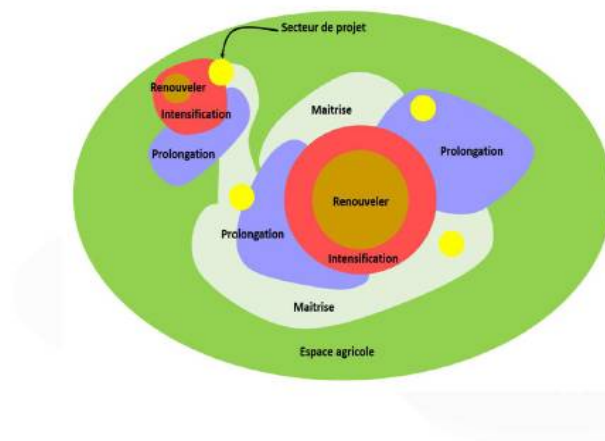


Un travail d'échanges avec les services de l'État a permis de traduire les résultats de cette étude en règlement d'urbanisme, en identifiant six classes de territoire qui ont pu être croisées avec les cinq aléas précédemment caractérisés :

### Construction du Règlement Méthodologie:

#### ➤ Création de 6 classes regroupant les zonages du PLUi:

Classe « <b>RENOUVELER</b> »
Classe « <b>INTENSIFIER</b> »
Classe « <b>PROLONGER</b> »
Classe « <b>MAITRISER</b> »
Classe « <b>AUTRES VOCATIONS SPÉCIFIQUES</b> »
Classe : « <b>Secteur de projet</b> »





Les six classes répondent aux zonages réglementaires du PLUi selon les correspondances suivantes :

### Construction du règlement méthodologie:

#### ➤ Création de 6 classes regroupant les zonages du PLUi: Synthèse

Classe « <b>RENOUVELER</b> »	→« <b>R</b> » Centre ville, cœur du renouvellement urbain : UA1,UA2,UA4,UB
Classe « <b>INTENSIFIER</b> »	→« <b>I</b> » Collectif, extension de centres-villes à vocation de densification: UC,UT2,AU,UP,UE en ZBD
Classe« <b>PROLONGER</b> »	→« <b>P</b> » Pavillonnaire, espaces urbains/ tissus de transition, tissus dont la densification n'est pas recherchée: UA3, UD, UT1,UE hors ZBD, UG
Classe « <b>MAITRISER</b> »	→« <b>M</b> » Pavillonnaire peu dense, bâti isolé, urbanisation contrôlée : UM, Nstécal 1 et 3, NG
Classe « <b>AUTRES VOCATIONS SPÉCIFIQUES</b> »	→« <b>A</b> »Espaces agricoles, naturels et forestiers, secteurs spécifiques: énergie, carrière, constructions et équipements liés à l'activité agricole: A,UV,Nh,Ns,Ne
Classe : « <b>Secteur de projet</b> »	→« <b>S</b> »Projet urbain stratégique couvert par une OAP: liste des secteurs de projets insérés dans le règlement, zone UQp, Nstécal 2



Ainsi, pour chaque zone réglementaire du PLUi, incluse dans l'une des six classes ci-dessus, des règles spécifiques peuvent être édictées en fonction du niveau d'aléa rencontré.

*Exemple : quelles règles pour une construction neuve en zone UA2 ?*

	Faible	Moyen	Moyen à forte hauteur	Très Fort
Renouveler : Zones UA1, UA2, UA4 et UB				
<b>RENOUVELER</b>	Admises à condition que : <b>Si la PHE n'est pas connue</b> > le plancher le plus bas en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,7 mètres au-dessus du terrain naturel* pour les constructions dont la destination est "habitation" et 0,5 mètres pour les constructions relevant d'une autre destination.  <b>Si la PHE est connue</b> > le 1er plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.	Admises à condition que : <b>Si la PHE n'est pas connue</b> > le plancher le plus bas en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel* pour les constructions dont la destination est «habitation» et 0,5 mètre pour les constructions relevant d'une autre destination.  <b>Si la PHE est connue</b> > le 1er plancher aménagé* soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm		<b>Interdit</b>  <b>Excepté :</b>  - En dent creuse* - En cas de projet d'ensemble  Dans ce cas, les dispositions de l'aléa moyen à forte hauteur s'appliquent, la réduction de la vulnérabilité d'ensemble est à prendre en compte.

### 5.3.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La plupart des Personnes Publiques Associées se félicitent de la nouvelle approche du risque ruissellement – inondation proposée par la Métropole et intégrée dans le projet de modification n°1 du PLUi d'Aubagne et de l'Etoile, et qui sera généralisée à l'ensemble des autres PLUi à l'avenir. Toutefois, certaines dispositions suscitent des observations, voire des réserves pouvant aller jusqu'à justifier un avis défavorable (Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône).

Les principales observations et avis sont les suivants :

- **Préfet des Bouches-du-Rhône**
  - Une observation sur la mise à disposition des cartes représentant les cotes des plus hautes eaux est caduque, ces cartes ayant été jointes avant le début de l'enquête
  - Quelques remarques de détail doivent être corrigées (report erroné du PPRI sur Auriol, classe S au lieu de classe I sur l'OAP Vert-Clos à Peypin, ajustements sur les six classes d'urbanisation)
- **Préfet du Var (pour la commune de St-Zacharie)**
  - Quelques remarques sur le bien-fondé de la méthode (zones inondables en tête de bassin versant, qualification de l'aléa *moyen* lorsque les vitesses d'écoulement dépassent 1 m/s)
  - La mise en compatibilité de l'étude GEMAPI avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation en vigueur sur la commune devrait conduire à interdire toute construction en zone d'aléa très fort et fort, à l'exception des zones de renouvellement urbain
  - Le règlement devrait proscrire les ERP de catégorie 1, 2 ou 3, notamment ceux qui accueillent un public vulnérable (types U, J et R)
  - Propositions d'évolution du règlement sur certains points spécifiques
  - Demande de supprimer l'emplacement réservé ER n°P170 (parking), situé dans une zone d'aléa très fort
- **MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)**
  - La MRAe regrette que les résultats de l'étude « ruissellement » ne soient pas exposés dans le dossier, et que les effets du changement climatique ne soient pas pris en compte
  - *La Métropole, dans son mémoire en réponse daté du 15 avril 2025, indique que les résultats de l'étude sont consignés dans un registre intégré, certes tardivement, au dossier d'enquête publique. En ce qui concerne les effets du changement climatique, ils ont été pris en compte dans ce dossier*
- **Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône**
  - La Chambre d'Agriculture indique que certaines prescriptions générales doivent être revues pour les terrains à vocation agricole, notamment en période de récolte
  - De même, les prescriptions relatives aux clôtures, au parage temporaire des élevages pastoraux, aux centres équestres et élevages équins, aux structures ouvertes, aux locaux de stockage de produits dangereux, polluants ou hydrocarbures
  - L'interdiction de constructions de la sous-destination « exploitation agricole » dans les zones d'aléa moyen à forte hauteur et très fort est très pénalisante pour l'installation de nouveaux agriculteurs et le développement des exploitations existantes, notamment sur la commune de Cuges-les-Pins

- **Direction Départementale des Sapeurs-Pompiers du Var** (pour la commune de St-Zacharie)
  - Il est proposé d'appliquer certaines mesures destinées à réduire la vulnérabilité face aux inondations

### 5.3.3 ANALYSE PRODUITE PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Deux points principaux ressortent de l'analyse tant des avis des Personnes Publiques Associées que des observations reçues durant l'Enquête Publique.

#### 5.3.3.1 Les résultats du modèle doivent être pris avec précaution

L'amélioration du modèle de prévision est saluée, tant par les Personnes Publiques Associées dans leurs avis que par les administrés dans leurs requêtes, mais elle génère une exigence plus forte, elle-même source d'insatisfactions : plus le modèle s'améliore en précision, plus on attend de lui qu'il soit infaillible. Or, de nombreuses requêtes contestent localement le calcul des zones d'aléas ruissellement, qui ne prendraient pas en compte de manière suffisamment détaillée les ouvrages présents sur le terrain (murets, tuyaux, canaux, etc.).

Premier point : à titre d'exemple (mais de nombreux cas de figure analogues pourraient être rapportés), le calcul de l'aléa ruissellement sur la parcelle A3288 de St-Zacharie a été fait en considérant que cette parcelle était non bâtie, alors que plusieurs bâtiments de logements collectifs y ont été construits : à l'évidence, le calcul est erroné pour cette parcelle, mais certainement aussi pour toutes les parcelles situées en aval.

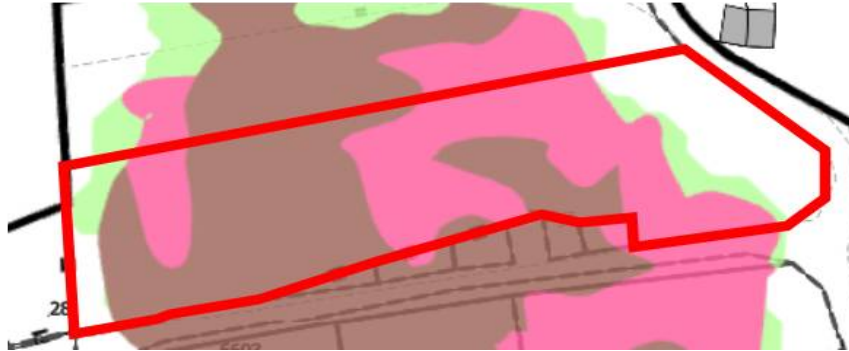


extrait cartographie du risque ruissellement



photo aérienne IGN – 12/07/2023

Deuxième point : certaines parcelles sont couvertes par plusieurs couches juxtaposées représentant plusieurs catégories de risques, comme le montre l'exemple ci-dessous :



Sur une telle parcelle, les règles de constructibilité diffèrent selon que l'on se trouve dans une zone marron (aléa très fort inconstructible), rose (aléa moyen), vert (aléa faible) ou même sans aléa. Mais les limites entre ces différentes zones doivent-elles être prises de manière rigoureuse, si bien qu'un architecte devrait en tenir compte pour concevoir le projet de l'administré ? Les services de la Métropole, interrogés à ce sujet, répondent affirmativement ; les administrés, qui connaissent bien leur terrain et ont pu assister à différents événements pluvieux, contestent parfois, et même souvent, les limites ainsi définies. Dès lors, comment arbitrer ?

Troisième point : la question de la cote des plus hautes eaux (PHE) fait également partie de cette problématique ; leur définition nécessite la prise en compte d'un référentiel précis et indiscutable.

La réponse à ces questions, évidemment fondamentale pour le propriétaire de la parcelle concernée, doit être analysée à l'aune du degré de précision du modèle utilisé pour définir les zones d'aléas de ruissellement. Consciente de l'importance de cet enjeu non pas à l'échelle macroscopique (là où le modèle donne des ordres de grandeur probablement très vraisemblables) mais à l'échelle de la parcelle, avec toutes les conséquences patrimoniales et, in fine, financières pour les propriétaires, la Commission d'Enquête s'est rapprochée de l'IGN, fournisseur des données topographiques ayant permis de construire le Modèle Numérique de Terrain sur lequel s'est appuyé le logiciel de calcul des aléas ruissellement.

La réponse apportée par l'IGN (mail en date du 3 juin 2025) est très claire :

*« Le repère de nivellement correspond à une mesure de terrain réalisée par l'IGN selon des méthodes de géodésie de haute précision. Il constitue la référence altimétrique la plus fiable et la plus précise en un point donné, exprimée en NGF-IGN69.*

*L'altitude affichée dynamiquement sur le Géoportail, lorsque le curseur est positionné sur un point, est issue d'un modèle numérique de terrain (MNT). Plus précisément, cette donnée provient du RGE ALTI®, un produit altimétrique interpolé à partir de données topographiques. **Ce modèle***



**présente une précision variable selon la résolution disponible (1 m, 5 m, etc.), et peut donc présenter des écarts de l'ordre de 1 à 2 mètres par rapport aux repères de nivellement.**

*Vous pouvez consulter la documentation technique du RGE ALTI ici : <https://geoservices.ign.fr/documentation/donnees/alti/rgealti>*

*Un nouveau modèle de référence altimétrique, basé sur les données issues de la campagne LiDAR HD, est actuellement en cours de production. Ce modèle offrira une précision altimétrique bien supérieure, notamment en milieu urbain et forestier, grâce à des acquisitions par télédétection laser à haute densité.*

*Pour en savoir plus : <https://geoservices.ign.fr/lidarhd>*

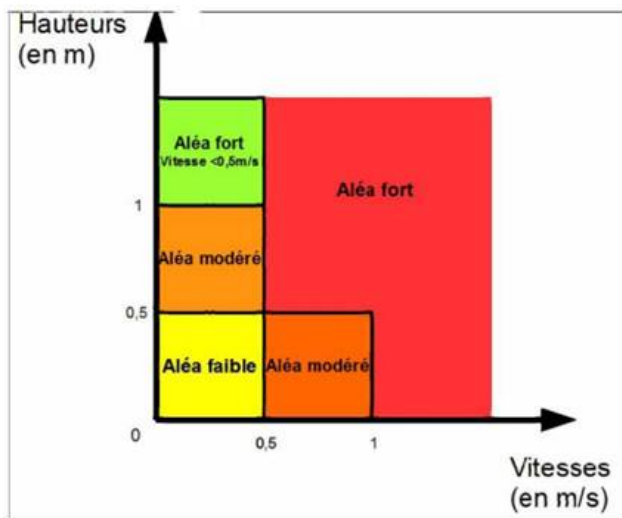
**En résumé, la valeur de référence la plus précise reste celle du repère de nivellement. L'altitude affichée dynamiquement est une estimation issue d'un modèle numérique, utile pour la visualisation générale mais sujette à des écarts ponctuels. »**

*Il semble donc que la précision « millimétrique » du modèle n'est qu'une illusion, et que la prise en compte des périmètres des zones d'aléas doit se faire avec prudence et laisser la place à des adaptations nécessaires, issues d'observations locales du contexte intégrant les caractéristiques physiques et techniques des terrains concernés. **On ne peut pas appliquer un règlement graphique rigoureux à partir d'un modèle dont les résultats sont très imprécis.***

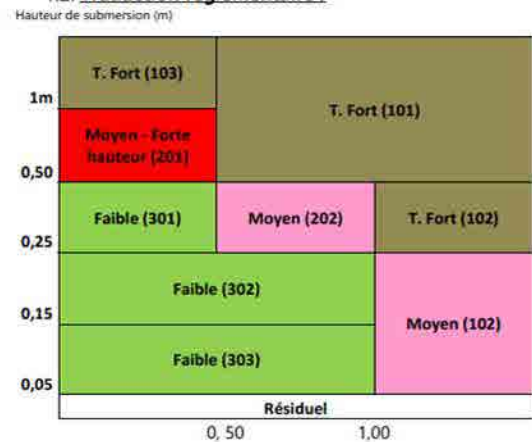
#### 5.3.3.2 La traduction réglementaire du risque ruissellement est trop complexe

La lecture des tableaux de croisement des aléas et des classes urbaines présentés dans le règlement est jugée très complexe par de nombreux administrés, rendant l'analyse de la constructibilité difficile pour un profane : ces tableaux s'étalent sur pas moins de 23 pages des « dispositions générales et particulières » du règlement écrit. Par ailleurs, le règlement écrit a fait l'objet de plusieurs requêtes qui paraissent parfaitement légitimes (ex. distinction entre extension « en surface » et extension « en hauteur » ; possibilité offerte aux administrés de produire leur propre étude de ruissellement pour valider un projet de construction ; etc.).

De plus, les superpositions de dispositifs réglementaires perturbe les administrés : six communes sont concernées par un PPRI ; or, la définition de l'aléa sur les PPRI diffère de celle prise en compte dans le PLUi (cf. exemple d'Auriol ci-dessous). Dès lors, les administrés ne comprennent plus très bien quelle réglementation s'applique : le PLUi « écrase »-t-il les PPRI ? les PPRI continuent-ils à s'appliquer malgré le PLUi ? Pourquoi la traduction réglementaire d'un même aléa (vitesse/hauteur d'eau) pour un même type de zone est-elle différente entre le PPRI et le PLUi ?

**Aléa de référence**

définition des aléas dans le PPRi d'Auriol  
(janvier 2020)

**1.2. Traduction réglementaire :**

définition des aléas dans le projet de  
modification n°1 du PLUi

De même, la superposition sur les planches graphiques des aléas ruissellement et de l'emprise du PAC Huveaune (même s'il ne s'agit pas du même risque) génère une certaine incompréhension chez les administrés.

**Commentaires de la Commission d'Enquête sur la question générale du risque ruissellement**

*Les requêtes déposées, qui traduisent l'incompréhension, voire la méfiance, des administrés vis-à-vis du modèle utilisé pour le calcul des aléas ruissellement, sont à prendre en considération à la hauteur des impacts patrimoniaux et financiers pour les personnes concernées. Elles rendent nécessaire une certaine souplesse dans l'analyse du risque, souplesse d'autant plus indispensable que la marge d'erreur du modèle apparaît assez élevée.*

*Vis-à-vis des contestations ponctuelles relatives au tracé des aléas, ou au calcul des hauteurs de submersion, la marge d'erreur du modèle utilisé est telle que la Commission d'Enquête suggère que chaque cas litigieux recensé puisse faire l'objet d'une étude locale approfondie et contradictoire (c'est-à-dire menée en toute transparence et dialogue avec le ou les administrés concernés), recalculant les paramètres des aléas (tracé en plan, vitesse, hauteur), et en déduisant les critères de constructibilité à l'échelle de la parcelle. Le modèle gagnera ainsi en crédibilité, et la Métropole en responsabilité.*

**Réponse AMP :**

La modification n°1 du PLUi a pour objet la traduction réglementaire du risque ruissellement. la procédure de PLUi traduit un aléa qui ne peut être remis en cause dans la procédure.

La méthodologie utilisée par le service GEMAPI est un modèle numérique de terrain. Cette étude a fait l'objet d'une étroite collaboration entre les services de la DDTM (pôle Risque) et les services métropolitains où de nombreux échanges techniques ont été faits au préalable.

Ce modèle qui est un maillage de calcul bi-dimensionnel mis en place à l'échelle du périmètre d'étude a une résolution planimétrique de 1 point tous les mètres et sa précision altimétrique est minimum de l'ordre de 15 à 30 cm.

Il permet de représenter fidèlement la présence de remblais d'infrastructures routières ou ferroviaires, les éléments de topographie urbaine, les zones de cuvettes en point bas et la délimitation des cours d'eau.

En revanche, les résultats du modèle ne prennent pas en compte les réseaux d'évacuation des eaux pluviales qui ne permettent pas de répondre à des écoulements exceptionnels, résultant d'une pluie de période de retour largement supérieure à la période de retour de dimensionnement des réseaux. De plus, il n'y a aucune assurance du bon entretien de ceux-ci.

Quant aux murs et murets, ils ne sont également pas pris en compte, rien ne peut assurer de leur solidité face à la puissance des écoulements, en outre, ils peuvent également être démolis volontairement.

C'est la raison pour laquelle les résultats de la modélisation sont présentés sous forme de classes de hauteurs et de vitesses et non de valeurs brutes.

Il est important de souligner que des visites de terrain ont été faites afin de vérifier in-situ le réalisme des phénomènes modélisés et le cas échéant d'ajuster le modèle hydraulique.

Le modèle a été confronté également aux informations historiques recensées ainsi qu'aux retours des communes avant validation de celui-ci.

Ainsi, cette modélisation d'événements pluvieux exceptionnels (pluie centennale) permet d'accéder aux hauteurs de submersion maximales ainsi qu'aux vitesses maximales d'écoulement. Elle permet d'évaluer en tout point du territoire modélisé l'impact de la survenue d'une pluie exceptionnelle, de délimiter les principales zones à risques pour les personnes et les biens, de comprendre la dynamique d'inondation et de fournir les informations utiles à la gestion de crise et pour l'aménagement du territoire.

**Réponse AMP :**

Il est important de souligner que le risque inondation est décliné en 2 types d'inondations dans les dispositions générales du règlement afin de différencier ce qui relève d'un PPRI et/ou d'un PAC de ce qui relève du risque ruissellement :

Définitions :

-Le débordement de cours d'eau vient recouvrir, à une hauteur plus ou moins importante et selon l'élévation, des surfaces voisines des cours d'eau. Ce type d'inondation s'inscrit dans le temps et selon sa puissance peut s'étendre et ainsi recouvrir des terres jusque-là inondées de manière exceptionnelle. (Application du PPRi ou PAC selon les communes) ;

-Le ruissellement est un débordement d'axe d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses. Cet événement a lieu dans des espaces et une temporalité bien précise (Application du règlement ruissellement du PLUi).

La Métropole en collaboration avec les services de l'Etat a élaboré une réglementation propre au risque ruissellement. La décision de ne pas utiliser la méthodologie des PPRi est volontaire afin de prendre en compte l'occupation des sols actuelle et de pouvoir concilier les enjeux hydrauliques avec les enjeux urbains et donc le projet de territoire.

Les PPRi et PAC sont des règlements élaborés par les services de l'Etat parfois anciens, ces documents n'ont pas été modifiés par la GEMAPI et sont opposables.

La partie 1 des dispositions générales applicables au risque inondation, précise comment est représenté le risque sur les planches graphiques, notamment le PPRi et le PAC qui sont sous forme d'hachurage.

La partie 5 précise qu'il est nécessaire de se reporter aux règlements PPRi et PAC annexés au PLUi dans les secteurs concernés et dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique. (Cas très rares de confluences PPRi ou PAC et aléas ruissellement).

Le règlement présenté sous forme de tableaux est un croisement de chaque aléa avec les vocations du projet, permettant ainsi d'appliquer une règle de constructibilité plus ou moins contraignante en fonction de la classe où se situe le projet.

Les projets peuvent être concernés par plusieurs aléas, la construction doit s'adapter au type d'aléa en fonction du règlement présenté telles que des hauteurs de plancher calées au minimum à plus 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux. Ces CPHE matérialisées sur des planches graphiques complémentaires sont des cotes en lien avec le nivellement NGF IGN 69.

Il est constaté que la modélisation reflète beaucoup plus finement l'étude initiale du PLUi en vigueur.

Quant aux études de résilience hydraulique, elles ne pourront être élaborées que sur des secteurs de projet identifiés au préalable, permettant l'émergence de projets urbains et seront validées par la GEMAPI.

L'objectif de cette méthodologie est d'éviter une multiplication d'études hydrauliques sur de petites parcelles grâce au modèle numérique de terrain.

Il est à noter que le règlement fera l'objet d'une évolution et sera complété suite aux diverses observations lors de l'enquête publique.



Le fait également de mettre la refonte du zonage incendie à l'ordre du jour d'une future modification du document d'urbanisme permettra également de la soumettre à enquête publique et de permettre ainsi à la population de consulter cette nouvelle carte.

### **Avis de la commission d'enquête**

Le Mémoire en Réponse de la Métropole, adressé à la Commission d'Enquête le 24/06/2025, ne fait malheureusement que répéter le contenu du dossier et notamment de son annexe décrivant le modèle utilisé pour le calcul du risque ruissellement, sans tenir compte des observations que la Commission d'Enquête a formulées et argumentées. Ce faisant, il n'explique pas les nombreuses incongruités relevées, et n'offre aucune ouverture vers une remise en question de ses résultats, en employant une formule définitive dès la deuxième phrase : « La procédure de PLUi traduit un aléa qui ne peut être remis en cause dans la procédure. » ! Ce manque de modestie, voire cette arrogance, ne peut être que le signe autocratique d'un manque de confiance dans un outil qui n'est, comme le sait toute personne ayant étudié un tant soit peu ce type de modélisation, qu'une grossière approximation d'un phénomène statistique. Manque de confiance au demeurant bien légitime puisque le « substrat » du modèle, c'est-à-dire les bases de données topographiques utilisées, est lui-même entaché d'une grande imprécision, comme le reconnaît lui-même le fournisseur de ces données, l'IGN. Mais pourquoi ne pas le reconnaître, et faire preuve ainsi d'un peu de la souplesse nécessaire pour aboutir, in fine, à un document accepté par tous ?

Et pourquoi ne pas permettre aux administrés de procéder, à leurs frais, à des études locales qui viendraient préciser le risque, mieux en appréhender les conséquences et définir ainsi la juste réglementation urbaine ? Là encore, la réponse de la Métropole est péremptoire : « L'objectif de cette méthodologie est d'éviter une multiplication d'études hydrauliques sur de petites parcelles grâce au modèle numérique de terrain. » En d'autres termes, on préfère imposer d'en haut une méthode unique, même imparfaite, plutôt que de laisser se développer de petites réflexions locales susceptibles de remettre en cause les résultats du modèle métropolitain.

**La Commission d'Enquête ne peut que regretter l'intransigeance de la Métropole sur cette question, et son dédain pour toute critique allant dans le sens d'une amélioration de la méthode.**

## **5.4 PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE**

C'est, avec le risque inondation, le principal risque naturel auquel le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile doit faire face. Toutefois, contrairement au risque inondation, peu d'évolutions sont à signaler dans le cadre de la modification n°1 ; ainsi, le rapport de présentation ne signale que 13 modifications significatives sur les planches graphiques (pages 27 à 31).

#### 5.4.1 MÉTHODOLOGIE DE CARACTÉRISATION DU RISQUE INCENDIE

Actuellement, seules deux communes sont dotées d'un PPRif (Auriol et Roquevaire), le PPRif de Belcodène étant en cours d'élaboration. Sur la majeure partie du territoire, ce sont donc les Porter à Connaissance de l'État qui permettent de caractériser le risque incendie de forêt.





Le Porter à Connaissance des Bouches-du-Rhône date de 2014, et a été mis à jour en 2017 ; il définit l'aléa par des pixels de 30 x 30 m, selon six classes : très faible – faible – moyen – fort – très fort – exceptionnel.

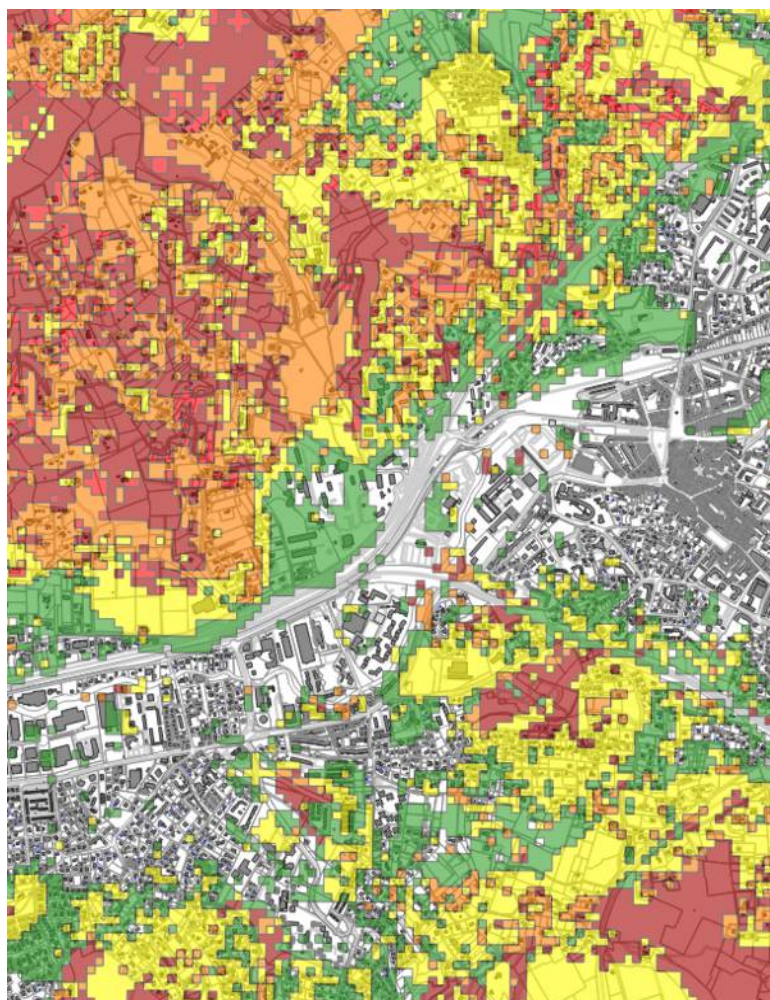
##### Légende

 Limite de zone

**Aléa subi (PAC DDTM 2014)**

**RuleID\_1**

 Exceptionnel  
 Très fort  
 Fort  
 Moyen



Croisé avec la tâche urbaine, définie par les services de la Métropole, ce classement permet d'identifier un zonage en trois couleurs à partir duquel la réglementation du PLUi est définie :

	A l'intérieur de la tâche urbaine	A l'extérieur de la tâche urbaine
Aléa faible et très faible		
Aléa moyen et fort		
Aléa très fort à exceptionnel		

Ainsi, aucune restriction n'est apportée en zone blanche ; en zone bleue, des prescriptions s'appliquent mais l'émergence de nouvelles constructions est autorisée ; en zone rouge, seules des extensions limitées de constructions existantes sont autorisées (+30% de surface de plancher au maximum, sans excéder 200 m<sup>2</sup>), mais aucune nouvelle construction n'est permise.

A partir de cette méthode « brute », des reclassements ont été effectués par la Métropole :

- Les zones N sont classées en rouge, quel que soit l'aléa (ce qui n'impacte pas le règlement)
- Certains secteurs soumis à des aléas moyens ou forts et situés hors tâche urbaine, mais bien insérés dans le tissu urbain et desservis par les réseaux, ont été reclassés en bleu
- Quelques corrections à la marge

Le PAC du Var a été mis à jour en 2024 (concerne la commune de St-Zacharie) ; la définition y est plus fine (pixels de 10 x 10 m). Cinq classes d'aléas ont également été définies : très faibles – faibles – moyens – forts – très forts. Un zonage en trois couleurs a également été défini :

	A l'intérieur de la tâche urbaine	A l'extérieur de la tâche urbaine
Aléas très faibles et faibles		
Aléas moyens et forts		
Aléas très forts		

Le reste de la méthodologie est identique à celle qui a été mise en place dans les Bouches-du-Rhône.

#### 5.4.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

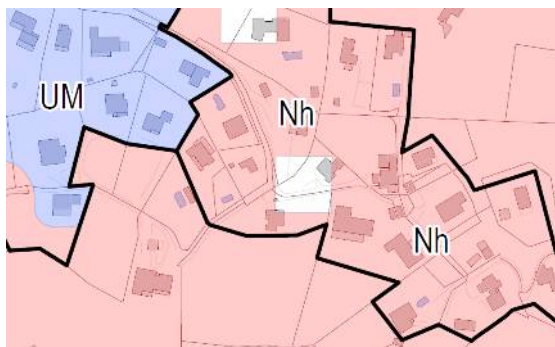
La plupart des Personnes Publiques Associées critiquent l'approche par trop grossière de l'aléa incendie/feux de forêt. Elles soulignent également le danger de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones notoirement soumises à ce risque, assortissant leurs remarques d'un avis défavorable. Les principales observations et avis sont les suivants :

- **Préfet des Bouches-du-Rhône**
  - Le STECAL de Laouvas, sur la commune de Roquevaire, est jugé inopérant, en raison du caractère illégal des constructions existantes ; seules les prescriptions du PPRif doivent s'y appliquer
  - Les modifications apportées sur quatre secteurs (Pigeonnier à La Bouilladisse, Paluds et Carreirade à Aubagne et St-Savournin) doivent être revues et justifiées
- **Préfet du Var (pour la commune de St-Zacharie)**
  - Il est demandé la prise en compte de la défendabilité pour caractériser les taches urbaines, notamment dans les secteurs d'aléa fort ou modéré, réservant l'inconstructibilité aux secteurs en tache urbaine indéfendable
  - Le zonage réglementaire ne tient pas toujours compte du risque incendie (ex. du quartier Peygros à St-Zacharie où des zones UD1 sont en rouge incendie)
  - Il est recommandé de limiter les extensions à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les zones inconstructibles, et d'imposer une largeur minimale de 4 m pour les voies de desserte et d'accès
- **MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)**
  - La MRAe s'interroge sur la prise en compte du risque dans certains quartiers d'Aubagne qui « pourront » faire l'objet de reclassement en zone d'aléa moyen alors que le risque y est fort, qui conduirait à un accroissement de la constructibilité dans des zones pourtant exposées
  - Plusieurs secteurs de projet, situés en interface avec un massif forestier, ne prennent pas suffisamment compte du risque incendie, ce qui conduirait à exposer davantage de personnes à ce risque : sont notamment cités les OPA Camp Major, à Aubagne, Pôle de Vie – Santé à Cuges-les-Pins et Vert-Clos à Peypin
  - *La Métropole, dans son mémoire en réponse daté du 15 avril 2025, indique que les secteurs de projet cités ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après étude fine du risque incendie*
- **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**
  - La CDPENAF émet un avis défavorable concernant le STECAL de Laouvas en raison du classement en zone rouge et du caractère illégal des constructions existantes
- **Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône**
  - Le règlement est jugé trop imprécis pour les activités agricoles et leurs équipements spécifiques (serres, tunnels, parcs d'élevage, structures ouvertes, etc.)
  - Il est demandé que le règlement permette la construction de bâtiments agricoles techniques quel que soit le niveau d'aléa
- **Direction Départementale des Sapeurs-Pompiers du Var (pour la commune de St-Zacharie)**
  - Préconise de retravailler le zonage du risque en intégrant la notion de défendabilité
  - Demande en zone A et N des études ponctuelles afin de déterminer la compatibilité des projets agricoles avec les règles de défendabilité

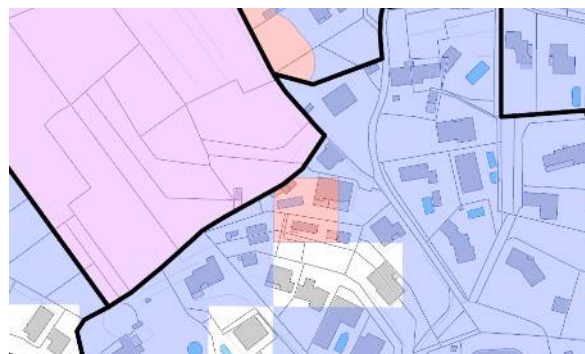


### 5.4.3 ANALYSE PRODUITE PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Un grand nombre d'observations (plus d'une trentaine) sont relatives à la méthode de caractérisation du risque incendie, et sa traduction sur les plans en zone bleue (constructible avec prescriptions) ou rouge (inconstructible), à partir d'un croisement entre le niveau d'aléa et l'inscription ou non à l'intérieur de la tache urbaine ; en particulier, la pixellisation en carreaux de 30 m x 30 m conduit à des incongruités, comme le montrent les deux exemples ci-dessous.



Comment expliquer que ce carreau isolé soit blanc au milieu d'une zone rouge ?

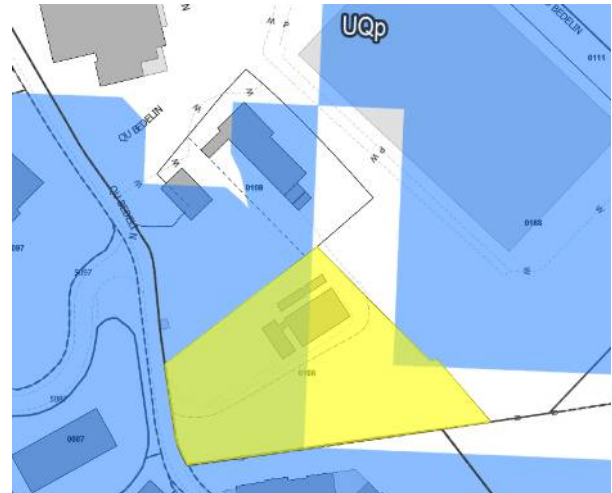


A l'inverse, comment expliquer ce carreau isolé rouge entouré de carreaux bleus ou blancs, de plus en plein secteur urbanisé ?

Cette méthode, et surtout les résultats auxquels elle conduit, ont suscité de nombreuses observations sur le caractère par trop arbitraire du zonage résultant, et sur le trop faible niveau de détail retenu, ainsi que l'absence de prise en compte de données de terrain sur le caractère « incendiable » ou non des parcelles. Il est à noter que ces observations trouvent un écho dans les avis que les Personnes Publiques Associées ont transmis à la Métropole lors de la phase de consultation préalable à l'Enquête Publique :

- Préfet des Bouches-du-Rhône : « La technique du lissage du zonage de l'aléa feu de forêt n'a pas été appliquée comme cela avait été suggéré lors des échanges techniques, ce qui rend le zonage final peu cohérent, difficilement applicable pour les instructeurs d'application du droit du sol (ADS) et difficilement compréhensible pour les particuliers »
- Préfet du Var : « Concernant le zonage du risque, il est préférable d'analyser le niveau d'aléa à l'échelle d'un quartier / d'une zone homogène, et non d'un pixel »
- Direction Départementale des Sapeurs-Pompiers du Var : « le zonage de risque, tel qu'il est présenté, n'est pas uniformisé : l'on retrouve des taches de bleu au milieu du rouge et inversement (...) or, pour rappel, la carte d'aléa ne se lit pas au pixel. Elle doit être considérée à une échelle plus grande (par exemple quartier ou hameaux) »

Une illustration particulièrement parlante concerne le projet de la commune de Peypin de démolition-reconstruction de la crèche municipale située dans le quartier Bédelin (cf. § 2.10 plus haut). La mise en œuvre de ce projet n'est actuellement pas possible, en raison du règlement graphique qui classe une partie des terrains concernés en zone bleue « à prescription » ; or, le tracé de cette zone bleue (cf. ci-contre) ne présente à l'évidence aucune vraisemblance physique et ne correspond à aucune analyse scientifique sérieuse du risque réel auquel ces parcelles sont exposées. C'est donc en vertu d'une transcription automatique, détachée de toute réflexion et même de tout bon sens, de la cartographie des aléas incendie qu'un projet aussi important ne peut être réalisé.



Zonage incendie des parcelles BB0108 & 0109  
à Peypin

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

***A l'instar du risque ruissellement qui a fait l'objet entre la version initiale du PLUi et la présente modification n°1, la Commission demande à la Métropole et aux services de l'État de procéder à une refonte totale de la méthode de caractérisation du risque incendie et de sa traduction réglementaire.***

***De la même manière que pour le risque ruissellement, vis-à-vis des contestations ponctuelles relatives au tracé des aléas incendie, la Commission d'Enquête suggère que chaque cas litigieux recensé puisse faire l'objet d'une étude locale approfondie et contradictoire (c'est-à-dire menée en toute transparence et dialogue avec le ou les administrés concernés), réévaluant l'importance du risque en fonction des caractéristiques du terrain (couvert végétal, équipements assurant la défendabilité, etc.), et en déduisant les critères de constructibilité à l'échelle de la parcelle.***

### **Réponse AMP :**

Une refonte totale de la méthodologie incendie est envisagée dans le cadre d'une future modification de PLUi.

Recréer une nouvelle méthodologie de traduction du PAC demande de nombreuses études et des échanges poussés avec les services de l'Etat qui ne pourront pas être envisagés avant l'approbation de la modification n°1 du PLUi. Le fait également de mettre la refonte du zonage incendie à l'ordre du jour d'une future modification du document d'urbanisme permettra également de la soumettre à enquête publique et de permettre ainsi à la population de consulter cette nouvelle carte.

### **Avis de la commission**

Autant la réponse de la Métropole sur le risque ruissellement est en tous points verbuse et décevante, autant sa réponse sur le risque incendie est concise et positive. Dès sa première phrase, elle indique en effet que « Une refonte totale de la méthodologie incendie est envisagée dans le cadre d'une future modification du PLUi. », ce qui est précisément la demande formulée par la Commission d'Enquête, même si cette refonte ne saurait intervenir « avant l'approbation de la modification n°1 du PLUi », ce qui est très compréhensible compte tenu de la nécessaire collaboration des services de l'Etat (rappelons que la Métropole n'est pas compétente en la matière).

**La Commission d'Enquête salue la volonté de la Métropole d'engager la démarche partenariale indispensable pour faire aboutir à une réévaluation complète du risque incendie.**

## **5.5 CLASSEMENT DE PARCELLES EN ZONE UM**

Une vingtaine de requêtes concernent le classement en zones UM de parcelles qui, pourtant, ne satisfont pas les critères de ce classement.

*Pour mémoire, le règlement écrit indique : « Les zones UM sont des zones urbaines, car déjà bâties, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels, ...) et du fait d'un déficit de réseaux et d'équipements (voirie notamment). » Dans ces zones, « les constructions nouvelles d'habitations ne sont pas autorisées, mais (...) les extensions limitées sont admises. »*

Les requêtes contestent ce classement pour deux raisons principales :

- Les propriétaires possèdent une grande parcelle, condition pour être bâtie dans les versions antérieures des documents d'urbanisme. Les règlements d'urbanisme ont évolué, permettant de construire sur de plus petites parcelles, ce qui a occasionné une densification contre l'extension de laquelle le zonage UM a été prescrit. Si bien que les propriétaires des grandes parcelles se trouvent aujourd'hui pénalisés, ce qui leur apparaît d'autant plus injustes qu'ils se considèrent comme de « bons élèves » de

l'urbanisme, ayant strictement obéi aux réglementations successives (plusieurs requêtes de ce type dans le périmètre de l'OAP Pont de Joux à Auriol)

- Les propriétaires se situent en frange de l'urbanisation, et font état d'un raccordement aux réseaux qui pourrait justifier un classement en UD (plusieurs requêtes de ce type à St-Zacharie, en frange de l'OAP Secteur Nord de l'École)

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

***Dans les deux cas, les requêtes examinées sont considérées par la Commission d'Enquête comme recevables dans le cadre de la présente modification, sans qu'il soit nécessaire d'attendre une modification ultérieure comme le laissent entendre les services de la Métropole.***

### **Réponse AMP :**

En ce qui concerne le zonage, et au regard de la méthodologie développée dans le tome D3 – Justification des Choix, le classement en zone UM peut s'expliquer par différents critères :

- l'absence des réseaux notamment le raccordement au réseau public d'assainissement collectif ;
- la présence de risques naturels qui impactent la parcelle ;
- les gabarit de voies qui ne sont pas suffisants ;
- etc...

La méthodologie complète du zonage est à retrouver dans le tome D3 - Justification des Choix,

Les modifications de zonage UM vers un zonage constructible doivent au préalable faire l'objet d'une analyse. Cela implique le lancement d'études spécifiques sur les aspects programmatiques, les projets d'extension des différents réseaux, la prise en compte des risques naturels, etc...

Au regard du délai contraint de la procédure, ces demandes de changements de zonage seront étudiées dans le cadre d'une modification ultérieure. Une nouvelle enquête publique sera organisée à cette échéance, présentant auprès de la population les zones UM qui rebasculent en zonage constructible.

### **Mémoire en Réponse de la Métropole sur la question générale des zones UM**

La Métropole indique sa réelle volonté de revoir le classement en zone UM de certaines parties du territoire, mais avoue ne pas pouvoir engager cette procédure dans un délai compatible avec l'approbation de la modification n°1 du PLUi.

**La Commission d'Enquête, consciente de ces difficultés, consent à ce que ces évolutions soient apportées lors de la prochaine modification du PLUi.**



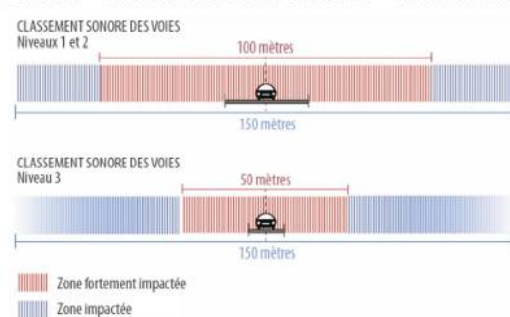
## 5.6 POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Même s'ils ont été peu évoqués par les administrés individuels, deux sujets ressortent des avis et requêtes déposés par les Personnes Publiques Associées ou les associations.

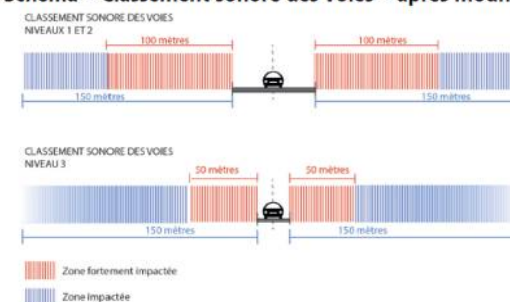
### 5.6.1 POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Le rapport de présentation (p. 146) souligne la prise en compte de la pollution de l'air et des nuisances sonores dans le projet de modification n°1 du PLUi. Il précise que la zone de couverture initiale qui était de 150 mètres voie comprise passe à 300 mètres voie non comprise et identifie en fonction du classement des voies de circulation des zones fortement impactées en rouge et des zones simplement impactées en bleu. Les zones rouges et bleues sont cartographiées dans chacune des OAP et accompagnées de recommandations : évitement autant que possible, voire interdiction, d'implanter de nouveaux établissements sensibles ou des logements sur ces zones.

**Schéma « Classement sonore des voies » avant modification :**



**Schéma « Classement sonore des voies » après modification :**



La commission note que, dans de nombreuses OAP, ces recommandations ne sont pas respectées (ex. Pont-de-Joux, Gargues). Ce constat est partagé par la MRAe et la DDTM dans leurs avis émis lors de la consultation préalable à l'enquête publique :

- **MRAe** (Mission Régionale d'Autorité environnementale)
  - L'amélioration de la prise en compte des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit est saluée, mais la MRAe constate que plusieurs OAP ne tiennent pas compte de l'objectif « d'éviter autant que possible l'implantation de logements » dans les zones fortement impactées
  - C'est notamment le cas des OAP « Pont-de-Joux » et « Gargues » où il est demandé de « justifier la prise en compte de la pollution de l'air et du bruit dans les choix d'aménagement »
  - La Métropole, dans son mémoire en réponse daté du 15 avril 2025, renvoie à une prochaine modification du PLUi, où seront définies « des mesures adaptées d'évitement et d'atténuation de ces nuisances »

La commission note que les mesures proposées dans les OAP pour améliorer la santé des populations exposées relèvent souvent du bon sens et peuvent, voire doivent, s'appliquer à l'ensemble des zones indépendamment de leur niveau d'exposition. Ces mesures sont formulées de manière indicative (Permettre, Envisager, Limiter, Favoriser) et ne revêtent donc pas de caractère contraignant, en particulier lorsque des établissements sensibles ou des logements sont prévus d'être implantés dans des zones rouges ou bleues.

Le CD13 précise par ailleurs que si des écrans acoustiques sont envisagés le long des routes départementales, ils devront être implantés sur le domaine privé, leur investissement et entretien étant à la charge des constructeurs ou propriétaires. Le concessionnaire autoroutier ne s'est pas prononcé sur cette question.

### **Réponse de MAMP**

Les nuisances sonores et la pollution de l'air sont des enjeux primordiaux à prendre en compte afin de développer les territoires favorisant la cohérence «urbanisme-transport». L'approfondissement du sujet sera développé à l'échelle métropolitaine. Les résultats seront traduits dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission prend acte de cette démarche à l'échelle du territoire métropolitain qui devra se traduire concrètement dans une prochaine modification du PLUi.

La commission comprend que les dispositions à prendre pour limiter les risques de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques pour les habitants concernés nécessitent du temps afin de conduire des études d'aménagement approfondies et de définir les travaux à prévoir.

La commission estime toutefois qu'il est indispensable d'anticiper et de préciser dès à présent les mesures concrètes à réaliser pour les OAP 1AU dont les projets d'aménagement sont bien avancés.

La commission émet une recommandation dans ce sens et demande pour les OAP 1AU que soit étudiés et définis, avant l'approbation du PLUi indice1, les aménagements adaptés et efficaces permettant de limiter les nuisances sonores et la pollution de l'air pour les futurs habitants de ces OAP.

## **5.6.2 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La méthodologie d'évaluation environnementale, notamment l'impact sur les zones Natura 2000, fait l'objet de critiques tant de la part du Préfet des Bouches-du-Rhône, de la MRAe que du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume :

- **Préfet des Bouches-du-Rhône**

- Plusieurs modifications apportées sont jugées positives pour l'environnement (suppression ou réduction de zones AU, mesures de protection des ripisylves)
- Toutefois, il est regretté l'absence dans le dossier d'études et d'inventaires naturalistes, qui auraient pu permettre de mieux caractériser les impacts sur les habitats et espèces ayant conduit à la désignation des trois zones Natura 2000 présentes sur le territoire

- **MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)**

- La MRAe « recommande de procéder à l'analyse des incidences des secteurs de projet *OK Corral* et *Pont de Joux* sur la biodiversité, sur la base d'un état initial du milieu naturel réalisé à une échelle adaptée, permettant de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées à intégrer dans l'OAP ou le règlement de la zone »
- Par ailleurs, le dossier doit être complété par une évaluation des incidences de l'OAP *Pont de Joux* sur le site Natura 2000 situé à proximité immédiate
- *La Métropole, dans son mémoire en réponse daté du 15 avril 2025, indique que les enjeux majeurs en termes de biodiversité ont été identifiés*
- *En ce qui concerne l'évaluation environnementale du projet sur le secteur Pont de Joux, une procédure d'examen au cas par cas sera engagée*
- *Sur les incidences de l'OAP Pont de Joux sur le site Natura 2000 Chaîne de l'Etoile – Massif du Garlaban, la Métropole indique qu'il n'existe aucune connexion écologique directe ou indirecte pertinente entre les deux secteurs*

- **Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume**

- Le PNR considère que le projet de *Pôle de Vie Santé Provence*, sur le site du Col de l'Ange à Cuges-les-Pins, est incompatible avec la Charte du Parc, en raison notamment de l'absence d'évaluation des incidences de ce projet sur la biodiversité
- De même, il considère que l'évaluation environnementale du projet inclus dans l'OAP *OK Corral* est « très insuffisante ».
- Enfin, le Parc préconise que des mesures ERC proportionnées et adaptées soient formulées et traduites au sein de l'OAP *ZA du Pujol*, à Auriol, afin de « garantir l'intégration paysagère des futurs projets et la préservation des espèces à enjeux ».

Par ailleurs, plusieurs OAP sont ciblées en rapport à différents thèmes :

- OAP *Ok Corral* (Cuges-les-Pins) et *Pont-de-Joux* (Auriol et Roquevaire) pour leur impact sur la biodiversité et la faiblesse de leur évaluation environnementale
- OAP *Pôle de Vie Santé Provence* (Cuges-les-Pins) pour son incompatibilité avec la Charte du PNR de la Sainte-Baume
- OAP *ZA du Pujol* (Auriol) pour la prise en compte de mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) proportionnées et adaptées

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*La commission attend également de la Métropole des éclaircissements et réponses sur ces sujets.*

#### **Réponse AMP :**

NATURA 2000 : Au regard de la nature de la modification n°1, il ne semble pas pertinent de développer plus les analyses sur les périmètres NATURA 2000 étant donné qu'aucun habitat ou espèce d'intérêt communautaire n'est concerné par la modification.

OAP OK CORRAL : Sur cet espace, nous rappelons que l'analyse se base sur de la bibliographie fournie par le PNR de la Sainte-Baume. Aucun travail de terrain complémentaire n'a pu être réalisé aux regards de la temporalité de la mission et de la saisonnalité non adapté.

OAP PONT DE JOUX : L'OAP Pont de Joux a fait l'objet d'une évaluation environnementale rigoureuse et en tout point adapté. Elle a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux forts, notamment vis-à-vis de la biodiversité, des paysages et des risques naturels. Ces enjeux ont été caractérisés en incidences qui ont permis de mettre en avant des mesures ERC à intégrer dans l'OAP ou dans le process d'aménagement.

OAP POLE DE VIE : Cette OAP ne fait pas partie de la modification n°1.

OAP ZA du PUJOL : Les mesures ERC sont présentées dans l'évaluation environnementale et notamment :

« Il est recommandé de préserver la ripisylve de l'Huveaune, que ce soit par les aménagements ou les apports de polluants liés au ruissellement urbain.

Sur la partie Sud, une frange boisée, doit être adaptée pour limiter les interactions directes avec la faune et la flore de la pinède. »

#### **Avis de la commission**

La Métropole prend sur ces questions une posture intransigeante, en indiquant que toutes les évaluations nécessaires ont été conduites dans les règles de l'art, et qu'elle n'entend pas engager d'études supplémentaires.

**La Commission d'Enquête regrette cette position mais, comme elle n'a fait que relayer les avis des Personnes Publiques Associées, laisse à ses dernières le soin d'engager les démarches nécessaires à la prise en compte de leurs observations.**

## 6 AVIS ET COMMENTAIRES : SYNTHÈSES COMMUNALES

On trouvera dans ce chapitre 6 la synthèse des requêtes des administrés pour le siège de l'enquête et chacune des 12 communes.

### Notes aux lecteurs :

Note 1 : La présente modification N° 1 du PLUi ne permet pas le reclassement de parcelles situées en zone A ou N, en application de l'article 153-31 du Code de l'urbanisme. Un tel reclassement nécessite une révision du PLUi non programmée à ce jour. Les requêtes correspondantes ne sont pas développées dans le PV de synthèse.

Note 2 : Les demandes de reclassement en zonage constructible de parcelles actuellement inconstructibles en raison du risque incendie ou ruissellement dans le règlement graphique ne sont pas développées dans le PV de synthèse, hormis celles qui peuvent faire l'objet d'un examen spécifique.

Note 3 : Les demandes de reclassement en zonage constructible de parcelles actuellement en zone UM inconstructibles ne sont pas développées dans le PV de synthèse, hormis celles qui peuvent faire l'objet d'un examen spécifique.

## 6.1 AUBAGNE

**157 requêtes enregistrées sur les registres numériques et papier dont 9 doublons.**

14 requêtes émanent d'associations ou de collectifs. Toutes expriment des avis défavorables à tout ou partie du projet de PLUi modification N°1 en particulier concernant l'OAP Pin Vert et le classement en zone Ne de la carrière Borie.

143 requêtes émanent de particuliers ou de professionnels représentant des particuliers :

- 63 requêtes concernent des parcelles spécifiques
- 17 requêtes s'opposent globalement au projet de PLUi modification N°1 (Non au bétonnage, préserver les zones agricoles et naturelles, ...)
- 34 requêtes s'opposent à l'OAP Pin Vert
- 23 requêtes s'opposent au classement de la carrière Borie en zone Ne
- 8 requêtes sont favorables au projet de PLUi modification N° 1
- 10 requêtes concernent d'autres points divers

Nota : Certaines requêtes abordent plusieurs items.

### 6.1.1 REQUÊTES PARTICULIÈRES

**Rappel aux lecteurs de lire les notes explicatives 1, 2 et 3 en liminaire du chapitre 6.**

**Parcelles CN 2559 à 2564** dans un lotissement le long du Chemin de Longuelance

Les propriétaires constatent que leur parcelle est en zone rouge inondation, les parcelles se situent au pied d'un coteau et reçoivent les eaux de ruissellement. Ils précisent qu'à l'époque de la construction du lotissement, le promoteur a fait installer une buse d'évacuation enterrée pour éviter les inondations potentielles et canaliser les eaux de ruissellement vers l'émissaire principal le long du chemin de Longuelance.

Ils demandent que cette buse d'évacuation soit prise en compte dans le calcul de la GEMAPI.

#### ***Réponses de MAMP***

Cette remarque est hors champ de compétence de la procédure PLUi (cf partie ruissellement 2.3.1 p : 113)

### **Parcelles BE0077, BE0321, BE0322**

Les parcelles sont affectées d'un risque d'inondation par ruissellement. Le propriétaire demande que soit pris en compte un grand talweg destiné à rediriger les eaux de ruissellement identifiées par les études GEMAPI. Les murets aménagés par la ville en limite de sa propriété sont également de nature à canaliser les eaux.

### **Réponses de MAMP**

Il convient de noter que l'axe de la nouvelle modélisation est conforme à l'axe de ruissellement du PLUi actuel, et l'emprise de la zone à prescription simple est aussi très similaire. (cf partie ruissellement 2.3.1 p 113)

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

Pour les 2 requêtes ci-dessus les réponses de MAMP sont identiques. MAMP s'appuie sur la procédure du PLUi (cf partie ruissellement 2.3.1 p 113) que l'on ne trouve pas dans le dossier, pour justifier l'absence de suite à donner.

Ces 2 requêtes entrent dans le cadre d'une recommandation globale émise par la commission, concernant le risque ruissellement et qui recommande d'examiner les requêtes de particulier qui demandent la prise en compte d'ouvrages (canalisations, talwegs, murets, constructions diverses) apparemment ignorés par le modèle actuel de calcul de GEMAPI.

### **Parcelles BE 0646 et 0648**

Le propriétaire précise qu'il a obtenu une Déclaration Préalable de travaux valable jusqu'au 14/08/2025 en vue de bâtir alors que la parcelle est en zone UM. Le zonage de risque incendie des parcelles en partie rouge et bleu interroge alors même que le taux de boisement est relativement faible.

### **Réponses de MAMP**

Dans le cadre de la modification n°1, la méthodologie de zonage incendie a subi quelques ajustements mineurs. Conformément aux critères définis avec le pôle Risques de la DDTM, seules les parcelles présentant des aléas modérés au titre du Porter à Connaissance de l'Etat (moyens et forts), non situées dans les zones naturelles et agricoles, présentant des droits

### **Parcelle BY0527**

Le propriétaire précise qu'il a obtenu une Déclaration Préalable de travaux valable jusqu'en février 2028 en vue de bâtir alors que la parcelle se situe en zone UM. La parcelle est plantée d'oliviers, elle est en zone rouge incendie en limite d'une zone bleue incendie.

Le propriétaire demande que le risque incendie soit réexaminé et corresponde à la réalité du terrain.

### **Réponse de MAMP**

Dans le cadre de la modification n°1, la méthodologie de zonage incendie a subi quelques ajustements mineurs. Conformément aux critères définis avec le pôle Risques de la DDTM, seules les parcelles présentant des aléas modérés au titre du Porter à Connaissance de l'Etat (moyens et forts), non situées dans les zones naturelles et agricoles, présentant des droits à bâtir (U constructible ou UM avec droits à bâtir résultant d'une autorisation d'urbanisme délivrée sous PLU communal) pourront obtenir un passage de rouge inconstructible vers une zone bleue constructible avec prescriptions.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

Pour les 2 requêtes ci-dessus les réponses de MAMP sont identiques.

Pour ce qui concerne le risque incendie, ces 2 requêtes entrent dans le cadre d'une recommandation globale émise par la commission, qui recommande d'examiner les requêtes de particuliers qui demandent la prise en compte de considérations locales (couvert végétal ayant évolué, présence d'équipements de défense contre l'incendie à proximité, etc.) apparemment ignorées par les règles actuelles.

Pour ce qui concerne le droit à bâtir de ces parcelles situées sur une zone UM, MAMP ne répond pas. La commission émet une recommandation pour que MAMP et la commune statuent sur cette situation particulière.

### **Parcelle BY0710**

La parcelle se situe dans le quartier des Royantes en zone UM avec risque ruissellement faible – risque incendie en zonage à prescription « bleu ».

Le changement de zonage est possible si la zone est raccordée au réseau d'assainissement, ce point est à préciser.

### **Parcelle DH0766**

La parcelle se situe en zone UM et jouxte la zone UD1, d'après le propriétaire la parcelle est raccordée au réseau d'assainissement. Une large partie de la parcelle est en risque incendie en zonage à prescription « bleu ».

Le propriétaire demande un basculement en zone UD1.



### **Parcelle BT0478**

La parcelle se situe en zone UM, d'après le propriétaire la parcelle est raccordée au réseau d'assainissement comme tout le secteur de la traverse Chabrand. Une large partie de la parcelle est en risque feu en zonage à prescription « bleu ».

Le propriétaire demande un basculement du secteur en zone UD1.

### **Parcelle CM2527**

La parcelle de plus de 6000m<sup>2</sup> se situe en zone UM, elle est raccordée à l'assainissement et jouxte les zones UD1 et UD3. La partie sud-ouest est impactée par le risque inondation par ruissellement. La commune a délivré un permis d'aménager pour 3 lots.

Un passage en zone UD permettrait la réalisation au moins d'un lot hors risque inondation.

Pour ces 4 requêtes, ci-avant, la réponse de MAMP est identique.

### **Réponse de MAMP**

En ce qui concerne le zonage, et au regard de la méthodologie développée dans le tome D3 – Justification des Choix, ce secteur est classé en zonage UM. Ce classement peut s'expliquer par différents critères :

- l'absence de réseaux notamment le raccordement au réseau public collectif
- la présence de risques naturels qui impactent la parcelle ;
- les gabarits de voies qui ne sont pas suffisants ;
- etc,

La méthodologie complète du zonage est à retrouver dans le tome D3 - Justification des choix.

Les modifications de zonage UM vers un zonage constructible doivent au préalable faire l'objet d'une analyse. Cela implique le lancement d'études spécifiques sur les aspects programmatiques, les projets d'extension des différents réseaux, la prise en compte des risques naturels, etc ...

Au regard du délai contraint de la procédure, ces demandes de changements de zonage seront étudiées dans le cadre d'une modification ultérieure. Une nouvelle enquête sera organisée à cette échéance, présentant auprès de la population les zones UM qui rebasculent en zonage constructible.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

Ces 4 requêtes entrent dans le cadre d'une recommandation globale émise par la commission, qui recommande d'examiner ces demandes dès à présent, afin que les modifications de zonage puissent être intégrées au projet de modification n°1 avant son approbation.

#### **Parcelles DV0032 à DV0036**

Les parcelles sont situées entre l'autoroute et la route de la légion en zone UEa2. Un permis de construire a été délivré pour un projet d'activités tertiaires, le porteur de projet souhaite changer la destination de son projet pour des activités d'industrie/activités ce qui nécessite un nouveau permis de construire. À noter : la zone est en EVP Espace Vert Protégé.

#### **Réponse de MAMP**

Il s'agit d'un sujet d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le porteur de projet devra se rapprocher de la commune afin de savoir si un permis modificatif peut être accordé au regard de la cohérence entre le projet et le règlement de la zone UEa2.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter.

#### **Parcelles CR0142, CR0143, CR0607**

Ces parcelles situées à proximité du hameau de Beaudinard au sud, ont basculé de zone UD2 en zone A2 comme les parcelles situées au nord du hameau. Ces petites parcelles situées au sud n'ont plus aucune vocation agricole.

Le propriétaire demande un zonage de ces parcelles correspondant à la réalité du terrain.

#### **Réponse de MAMP**

Conformément aux demandes exprimées par le Préfet dans son déferé, les parcelles citées retrouvent leur zonage agricole. En effet, celle-ci sont identifiées dans le DOO du SCoT du pays d'Aubagne et de l'Etoile en tant que parcelles agricoles sanctuarisées.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission comprend qu'il faille s'appuyer sur un document de référence comme le SCoT. Cependant lorsqu'une erreur certainement ponctuelle apparaît dans ce document, comme c'est le cas présent à savoir sanctuariser des parcelles agricoles qui n'en sont pas, il paraît raisonnable d'en tenir compte.

La commission émet une recommandation demandant à ce que ces parcelles qui n'ont aucune vocation agricole soit classées UD2 comme c'est le cas des parcelles voisines.

#### **Parcelle AZ0321**

Le propriétaire a acheté sa parcelle en 2018 avec un droit à bâtir de 30 %. A présent la parcelle est en zone UD1 avec un droit à bâtir de 10 %. Cette parcelle jouxte un lotissement également en UD1 alors qu'il dépasse largement les 30 %.

Le propriétaire demande le retour du secteur en UD3.

#### **Réponse de MAMP**

Les indices UD1, UD2 et UD3 ne correspondent pas forcément à la réalité des emprises bâties effectivement constatées sur les parcelles. Le PLUi n'a pas vocation à réglementer l'existant mais bien de réguler les futures constructions. Il est donc possible de constater qu'un lotissement très dense est classé en zonage UD1, les possibilités de construction y sont donc réduites voire inexistantes.

Lors de l'élaboration du PLUi, le choix des indices de la zone UD n'a donc pas été effectué seulement en fonction de la réalité du terrain mais surtout en croisant l'analyse avec d'autres critères tels que la présence et la capacité des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence des risques.

#### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter.

#### **Parcelles AZ0043, AZ0044**

Ces parcelles situées à proximité de l'OAP La Louve sont classées en UV1. Les Restos du Cœur des BdR occupent les bâtiments « Vogue la Galère » et y hébergent des personnes en grande précarité, Ils souhaitent réhabiliter et agrandir de 200 m<sup>2</sup> les bâtiments pour y créer un lieu de vie (atelier logistique et atelier bois).

Le classement en UV1 ne le permet pas. Ils demandent un aménagement du règlement le permettant, arguant de l'intérêt général du projet.

#### **Réponse de MAMP**

Ces parcelles sont contiguës à la zone 2AU de La Louve qui est une zone fermée à l'urbanisation. Une réflexion sera menée lors d'une future modification afin d'ouvrir le secteur à l'urbanisation de manière plus globale en intégrant ces parcelles aujourd'hui classées en UV1.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission ne comprend pas qu'une demande ponctuelle, répondant à un objectif d'intérêt général, soit reportée à une réflexion ultérieure portant sur une future modification du PLUi visant à ouvrir le secteur à l'urbanisation.

La commission recommande qu'une concertation soit engagée sans délai entre les Restos du Cœur, la commune d'Aubagne et la MAMP, afin d'examiner les dispositions réglementaires à mettre en œuvre pour répondre à cette requête.

### **Parcelle CM0178**

Le propriétaire de la parcelle située au cœur de l'OAP Napollon souhaite y créer un cabinet médical. L'OAP classée en zone UEb2 ne le permet pas.

Le propriétaire demande un aménagement du règlement le permettant arguant de l'offre médicale actuelle insuffisante.

### **Réponse de MAMP**

La parcelle se situe en zone UEb2 au PLUi elle est également concernée par l'OAP Napollon. Ce secteur est principalement dédié au développement d'activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux. La commune souhaite maintenir le règlement affiché dans la modification n°1 de la zone

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter.

### **Parcelles CP0116, 0117, 0118, 0121, 0122**

La propriétaire demande le raccordement de sa parcelle CP0116 à l'eau potable et au réseau d'assainissement sans attendre la réalisation de l'OAP Saint-Pierre-les Aubagne.

La propriétaire fait remarquer que l'EBP n'a plus lieu d'être, les arbres ayant été coupés en 2020 à la demande de MAMP dans le cadre de la limitation du risque incendie.

### **Réponse de MAMP**

La modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile intégrera les conclusions de la modification n°2 du PLUi dont le calendrier est plus avancé.

Pour rappel la modification n°2 du PLUi devrait être approuvée lors du Conseil de Métropole d'octobre 2025.

Cette modification concerne des évolutions relatives à des ouvertures à l'urbanisation sur initialement 3 secteurs : Aubagne Les Gargues - Aubagne St-Pierre-les-Aubagne - La Bouilladisse Terminus Val'tram.

Les conclusions des suites de l'enquête publique de la modification n°2 du PLUi ont orientées vers l'abandon dans les délais impartis de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de St-Pierre-les-Aubagne. En conséquence, dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, ce secteur sera conservé en zone 2AUM comme indiqué initialement dans le PLUi approuvé en juin 2023. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et son évolution sont renvoyées à une modification ultérieure du PLUi. Le projet sera travaillé de nouveau et une nouvelle version sera proposée auprès de la population.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La réponse de MAMP ne répond pas aux 2 questions posées par la propriétaire des parcelles.

La commission considère que le raccordement à l'eau potable d'une parcelle habitée n'a pas à attendre l'étude et la réalisation de l'OAP St-Pierre-les-Aubagne.

La commission considère que MAMP doit vérifier si l'abattage des arbres pour limiter les risques incendie a bien été réalisé à sa demande et, si oui, retirer l'EBP qui couvre les parcelles.

La commission émet une recommandation en conséquence.

## **6.1.2 PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS EXPRIMÉES CONCERNANT DES OAP OU DES SECTEURS**

### **OAP Pin-Vert (1AUH)**

Malgré les adaptations et améliorations apportées dans le cadre du projet de modification N°1 du PLUi : zones tampons afin de prendre en compte les trames verte et bleue, intégration de boisements, création d'une voie structurante afin de répondre à la gestion du risque incendie, etc ... cette OAP continue de susciter de nombreuses oppositions :

- 34 avis défavorables de particuliers (contre un seul avis favorable)
- L'Association Syndicale Libre et les collectifs : « Habitants d'Aubagne Unis », « Carrière Borie », « La Louve », et « Habitants du Garlaban » s'opposent à ce projet.

Les arguments développés portent sur :

- L'artificialisation d'espace naturel jusqu'alors préservé, la déforestation, la continuité des trames vertes et bleues mal assurée et la perte de biodiversité.
- Les risques d'incendie et d'inondation liée au ruissellement.

- La circulation dans le secteur déjà saturé et l'absence de desserte efficace des transports publics.
- Les nuisances sonores et de pollution atmosphérique accrues.

À noter également :

- La FNE13 qui insiste sur les strictes limites à fixer à l'urbanisation de l'OAP Pin Vert de manière à y maîtriser le risque ruissellement, le paysage, l'accessibilité, ...
- Les Amis de la Terre des Bdr qui insiste sur la préservation des corridors écologiques et leur traçabilité sur les documents graphiques.

Ces observations sont confortées par celles de la MRAE, de la DDTM et du CD13 :

- La DDTM constate que l'évaluation environnementale n'a pas été mise à jour pour prendre en compte les évolutions de l'OAP (Zone tampon, nouveaux boisements, prise en compte des trames verte et bleue, ...), ce qui ne permet pas de confirmer que l'OAP répond aux enjeux environnementaux.
- La MRAE et la DDTM soulignent que l'OAP ne tient pas compte des zones impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores en prévoyant la construction de logements le long de l'A501.
- La DDTM constate l'absence totale de mixité sociale malgré le déferé du préfet sur ce sujet.
- Le CD13 demande de revoir l'accès de l'OAP depuis la RD44e car les caractéristiques de la RD44e ne sont pas suffisantes, ni adaptées.

### **Réponses de MAMP**

Il s'agit d'un projet majeur de la commune d'Aubagne grâce à son positionnement géographique. Il est situé à proximité de l'échangeur avec l'A501, à mi-distance entre la zone d'activités de Napollon et du centre-ville tous deux distants d'un kilomètre environ. Le site est également situé aux abords du futur Val'Tram et de la voie verte l'accompagnant.

Déjà inscrit dans le PLU communal comme projet stratégique, le projet a suivi des évolutions entre le PLUi approuvé et la modification n°1 afin d'améliorer les futurs aménagements sur certains sujets et de prendre en compte les remarques du Préfet des Bouches-du-Rhône.

Les enjeux inscrits dans l'OAP sont de permettre l'aménagement de cette « grande dent creuse », prenant en compte : la nécessité d'améliorer le maillage viaire du secteur, en liaison au contexte environnant (accès à la zone, Val'Tram, A501...), de préserver la continuité écologique existante, de garantir la nature en ville, de réaliser un urbanisme de transition avec les milieux proches et de gérer les risques naturels. Il s'agit également de proposer une urbanisation tenant compte des objectifs de sobriétés foncières.

### ***Au sujet de la préservation de la trame verte et bleue :***

Les secteurs constructibles indiqués dans le schéma de l'OAP relèvent, entre autres, de la traduction de l'étude 4 saisons, réalisée entre décembre 2021 et octobre 2022, ainsi que d'une étude d'impact, afin de vérifier la compatibilité des aménagements par rapport aux enjeux écologiques.

Les principaux boisements existants sur le secteur ont été préservés de tout aménagement en cohérence au maintien de la continuité écologique et, à la fois, de la présence des risques naturels. A l'échelle de sous-secteurs, un travail a été réalisé avec le repère de zones libres de toute construction pour permettre le passage de la petite faune, ces secteurs ont été repérés dans le schéma de l'OAP, permettant une coupure des aménagements avec les grandes espaces boisées. Quant au traitement prévu à l'échelle parcellaire, des prescriptions sur le pourcentage d'espaces verts et de pleine terre à respecter permettent de ne pas aggraver le sujet malgré l'aménagement du secteur.

Ces éléments ainsi que la réalisation des alignements d'arbres, en particulier au niveau des principales voies et des entrées du quartier, permettent d'améliorer l'insertion des aménagements prévus et de renforcer le cadre paysager du projet.

### ***Concernant les risques présents sur le site***

La prise en compte des risques naturels induits (risque incendie de forêt, risque d'inondation par ruissellement) a été traduite dans les orientations de l'OAP.

Ainsi, à l'instar de la prise en compte des enjeux environnementaux, les aménagements ont été conditionnés par le risque incendie analysé sous la base de la cartographie des aléas exceptionnels et très forts, effectué par un bureau d'études spécialisé dans la matière.

Le résultat de cette traduction s'assurant de ne pas augmenter la vulnérabilité du site, se traduit par :

La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;

La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble assurant d'une part, une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, et d'autre part permettant l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours. Compte tenu de la topographie du site, il est parfois impossible de mailler les voiries internes des opérations entre elles. Ainsi quelques voies en impasse seront prévues, avec des aires de retournement dimensionnées pour les véhicules de secours ;

La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, ...);

La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés. Ces espaces pourront être plantés avec la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.

Au sujet de la prise en compte du risque inondation lié au ruissellement, la modification du PLUi porte sur l'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf article 6.1 des Dispositions Générales. Le site a été identifié en tant que « secteur de projet ». Cela implique : soit de préserver de toute construction les zones impactées par le risque, soit de réaliser une étude de résilience hydraulique qui sera présente dans le cadre du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. A cet effet, la transparence hydraulique des projets devra être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement devra assurer la stabilité des sols et devra respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum.

#### ***Au sujet de la circulation dans le secteur déjà saturé et l'absence de desserte efficace des transports publics***

Le site est délimité au Sud par l'A501, au Nord-Est par le chemin des Solans et à l'Ouest par le chemin du Grand Pin Vert. La définition d'un schéma viaire permettant un bouclage entre le chemin des Solans et le chemin du Grand Pin Vert est traduite dans l'OAP. Cette nouvelle voie prévoit d'améliorer le maillage interne du quartier. Les autres voies de desserte prévues s'organiseront par sous entités bâties.

Quant à l'offre en transport en commun, des arrêts de bus se situent à environ 15 minutes à pied du site. Des aménagements seront conçus afin d'améliorer les déplacements en modes doux internes à la zone, la voie structurante prévoit la réalisation d'un trottoir minimum, en particulier vers le chemin des Solans où sera situé à proximité la future station du Val'Tram.

#### ***A propos des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique accrues***

L'OAP prévoit la préservation du masque végétal en vis-à-vis de l'A501 à la fois pour garantir l'insertion paysagère du site mais aussi pour limiter l'impact sonore de cette infrastructure. Cela permet l'éloignement des constructions vis-à-vis de sources de nuisances, en minimisant l'impact de réalisation des logements sur des zones fortement impactées.



### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission reconnaît le caractère structurant de cette OAP pour la Métropole et la commune compte tenu de sa position géographique qui permet d'étendre et développer la structure urbaine de la ville au-delà de l'autoroute et de répondre aux besoins de logement.

Le quartier du Pin Vert, situé en continuité immédiate du tissu urbain, présentent deux accès à aménager, favorisant le lien et l'intégration à la ville :

Le premier, au sud-ouest de l'OAP, permet une liaison directe avec le centre-ville via un pont franchissant l'autoroute,

Le second au nord-est, offre une connexion directe avec la station du Val'Tram, renforçant ainsi l'accessibilité en transports en commun.

La commission note les dispositions prises en matière d'environnement avec la création de zones tampons entre les secteurs aménageables et le maintien du boisement existant, la création et le maintien d'espaces végétalisés ainsi que la prise en compte de la continuité écologique sur le territoire de l'OAP.

La commission regrette que ces éléments n'aient pas été intégrés dans l'évaluation environnementale ce qui aurait permis une meilleure acceptation du projet.

La commission note que la MRAE ne fait pas de remarques particulières sur cette OAP.

La commission note que les secteurs 5 et 8 sont affectés par des risques de ruissellement fort à très fort, les immeubles prévus dans ces secteurs peuvent et devront être positionner en dehors de ces zones à risques. La commission note qu'une étude de résilience hydraulique sera présente dans le cadre du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

La commission constate un différend entre MAMP et le Département (CD13) au sujet de la création de l'accès au nord-est sur la RD44e, point qui n'est pas repris dans la réponse de MAMP. Une telle incertitude, à ce stade d'avancement du projet, soulève des interrogations quant à la faisabilité de cet accès et par conséquent à la viabilité de l'OAP. Un seul accès via le pont enjambant l'autoroute n'est pas suffisant, il sera source d'encombrements supplémentaires dénoncés dans de nombreuses requêtes.

Ce problème doit être réglé avant l'approbation du PLUi, la commission émet une recommandation sur ce point.

La commission considère que dispositions prévues pour limiter les nuisances sonores et la pollution atmosphérique restent limitées et pas à la hauteur des enjeux que s'est fixé MAMP. La préservation du masque végétal pour limiter l'impact sonore de l'A501 vis-à-vis des logements situés dans la zone de couverture des 300m est manifestement insuffisant.

La commission émet une recommandation sur ce point, elle entre dans le cadre d'une recommandation globale qui recommande d'anticiper et d'étudier les mesures concrètes et efficaces pour les OAP 1AU.

### **OAP Camp Major (2AUM)**

Le rapport de présentation précise que la modification n°1 du PLUi prend en compte les risques et nuisances sur cette OAP. Ce n'est pas le cas pour les bâtiments tertiaires prévus le long de la route de la légion source de pollution de l'air et de nuisances sonores, ce constat est souligné par la MRAE et la DDTM.

Le mur antibruit réalisé par la SNCF au sud des voies apporte une protection acoustique certainement appréciable pour les riverains au sud des voies, mais il a pour effet secondaire d'amplifier, par réverbération, le bruit des trains en direction de la partie nord dont l'OAP. Un mur antibruit sur la partie nord de l'autoroute apparaît comme une mesure nécessaire pour limiter les nuisances sonores au niveau de l'OAP et pour les habitants des quartiers avoisinants.

La DDTM note que le périmètre de l'OAP prend en compte le risque d'incendie de forêt et fait remarquer que la forme de l'OAP pourrait être plus compacte afin de réduire au maximum le risque d'exposition.

### ***Réponse de MAMP***

L'OAP n'est pas sujet de modification dans cette procédure M1. Il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation. Pour information, le découpage de la zone 2AU est la résultante de l'étude 4 saisons effectuée afin de définir le secteur pour l'approbation du PLUi

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter.

### **OAP Centre-ville-gare**

La modification n°1 du PLUi augmente sensiblement le périmètre du secteur 4 (secteur des Lignièrès) destiné à accueillir un établissement scolaire d'enseignement supérieur et des logements étudiants associés pour tenir compte de l'aléa ruissellement.

La DDTM propose d'étudier la possibilité de porter l'emprise au sol de 50 à 60 % sur la partie non inondable de la partie ouest et préserver ainsi les boisements de la partie est.

### **Réponse de MAMP**

La Métropole prévoit de revenir au périmètre de l'OAP approuvée, sans le secteur Est du site des Lignières (secteur 4), afin de répondre aux remarques de la DDTM sur la suspension d'urbanisation de la parcelle Est du site.

La Métropole est d'accord pour augmenter l'emprise au sol constructible à 60%.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter. Sinon de noter la prise en compte par MAMP de la proposition de la DDTM.

La MRAE et la DDTM soulignent que ce secteur situé le long de l'A501 ne répond pas aux préconisations en matière de nuisances sonores et de pollution atmosphérique introduites dans le projet de PLUi modification N°1.

### **Réponses de MAMP**

Pour information le projet respecte l'orientation de l'OAP concernant ce sujet. Selon l'ARS, les jeunes adultes (étudiants école d'ingénieur) ne sont pas considérés comme un public sensible.

Le diagnostic élaboré par Atmosud (observatoire de référence de la qualité de l'air de la région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur) sur le secteur, préconise des mesures d'urbanisme favorables à la santé qui devront être intégrées au cahier des charges du projet (nature en ville, développement des modes actifs, santés physique/mentale, implantation du projet de manière éloignée par rapport à la source, ...). Également, il indique qu'il pourra y avoir des mesures de compensation éventuelles. Des dispositions constructives relatives à la qualité de l'air du projet, devront aussi être inscrites dans le cahier de charges de l'opération.

Toutefois, les nuisances sonores et la pollution de l'air sont un enjeu primordial à prendre en compte afin de développer les territoires favorisant la cohérence «urbanisme-transport». L'approfondissement du sujet sera développé à l'échelle métropolitaine. Les résultats seront traduits dans une prochaine procédure de planification pour le Pays d'Aubagne et de l'Etoile

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter.

### **OAP Le Charrel – La Tourtelle**

2 requêtes interrogent sur la finalité de l'OAP, son adéquation avec la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et son articulation avec la préservation des espaces verts.

- L'une considère que la densification des logements prévus au nord-est de la zone (R+3 – 30 % d'emprise bâtie) est insuffisante pour amortir les investissements nécessaires à la réhabilitation de la zone.

#### **Réponse de MAMP**

Il s'agit d'un secteur de projet propice au renouvellement urbain et à la réalisation de logements sociaux. Le secteur est impacté dans la totalité de sa surface par le risque d'inondation (PPRI). La prise en compte du règlement du PPRI a un impact très important sur la faisabilité du projet. Augmenter la capacité d'accueil de logements est un enjeu majeur pour le territoire, il est donc nécessaire de modifier certains éléments de l'OAP dans ce sens, sur les emprises au sol et les hauteurs notamment.

#### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter. Sinon de noter la prise en compte de la requête sous réserve de sa faisabilité au regard du risque inondation.

- L'autre concerne la rénovation de la Villa Santa Maria pour en faire un poumon vert du quartier.

#### **Réponse de MAMP**

La doléance porte sur la demande d'augmentation du droit de construction, avec la suppression des espaces verts sur certains secteurs de la villa Santa Maria afin de pouvoir implanter les constructions futures (si changement de zonage). L'administré demande :

«(...) il serait judicieux de garder un poumon vert à cet emplacement mais de permettre de le disposer immédiatement autour de la villa Santa Maria. et non en bordure des voies qui doivent pouvoir accueillir des constructions (...) ».

Il s'agit d'un secteur d'habitat individuel qui n'a pas été identifié par la commune sur une mutation des formes urbaines existantes

#### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter.

### **OAP La Louve (2AUH)**

La DDTM note qu'au nord-est de l'OAP de La Louve, le secteur est en zone UM alors que ce sont des secteurs agricoles sanctuarisés identifiés au SCOT du pays d'Aubagne et de l'Étoile, ce point a été signalé dans le déféré du préfet du 22 décembre 2023.

La DDTM considère que ce secteur doit être reclassé en zone agricole.

A noter l'opposition ferme et argumentée des collectifs à ce projet : « Habitants d'Aubagne Unis », « Carrière Borie », « La Louve », et « Habitants du Garlaban »

#### **Réponse de MAMP**

Contrairement à ce qui est indiqué, le secteur de La Louve n'est pas cité dans le déféré préfectoral daté du 22 décembre 2023.

Il est indiqué : « Il convient de classer les espaces agricoles sanctuarisés de 9,2 ha au sein de la plaine de Beaudinard à Aubagne, actuellement en zone UD, en zone agricole. ».

Les 9,2 hectares ont bien été reclassés en zone agricole, du fait de leur sanctuarisation dans le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

#### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter.

### **OAP d'intention « Zone économique Est »**

La Commission d'Enquête du projet de PLUi modif. 1 ne revient pas sur l'avis de la Commission d'Enquête du projet de PLUi modif. 2 du 28 mars 2025 ayant pour objet l'OAP « Les Gargues ».

L'association des Paluds ASLP demande que sur la zone des Paluds, la sous-destination « Commerce de gros » soit autorisée sur la zone au regard du nombre d'implantations historiques déjà installées et demande de corriger le règlement en conséquence.

#### **Réponse de MAMP**

La zone UEa1p est une zone principalement dédiée au développement d'activités industrielles et logistiques et non commerciales.

La zone UEc présente également sur le site des Paluds permet l'installation de cette sous-destination.

D'un point de vue réglementaire, de nombreuses entreprises ne sont pas supposées être implantées sur le site des Paluds, mais elles n'ont que peu (voire pas) d'alternatives eu égard à leurs besoins en surface et en accessibilité.

Une étude plus fine en concertation avec le Pôle Développement des Entreprises et Offre Territoriale Durable de la Métropole sera menée ultérieurement dans le cadre d'une modification n°3 de PLUi afin d'apporter des solutions réglementaires sans remettre en cause la vocation initiale de ZAE.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter. Sinon de noter l'étude à mener par le Pôle Développement des Entreprises et Offre Territoriale Durable de la Métropole, en concertation l'association des Paluds ASLP afin d'apporter des solutions réglementaires au problème posé.

### **OAP Saint-Pierre-les-Aubagne (1AUM)**

La Commission d'Enquête du projet de PLUi modif. 1 ne revient pas sur l'avis défavorable de la Commission d'Enquête du projet de PLUi modif. 2 du 28 mars 2025 ayant pour objet l'OAP Saint-Pierre-les-Aubagne.

### **Carrière Borie**

La commission constate que lors de l'enquête publique du PLUi initial la carrière était classée en zone Ns, un secteur naturel qui requiert une protection forte. Elle a finalement été approuvée en zone Ne sans concertation et pouvant donc faire l'objet d'une exploitation particulière malgré la contestation et l'inquiétude des riverains soulignées dans le rapport d'enquête.

La commission constate que la zone est à nouveau présentée en zone Ne avec une justification, p : 182 du rapport de présentation, expliquant la nécessité sur le territoire de disposer d'une carrière de stockage mais n'expliquant pas les dispositions prises pour l'exploitation potentielle du site ni son impact environnemental.

La DDTM note à ce sujet que le projet initial de comblement avec des déchets inertes porté par l'entreprise Bronzo n'est plus d'actualité, et considère que le zonage peut être reclassé en Ns.

La commission note que de nombreuses requêtes demandent le classement en zone Ns de la carrière Borie :

- 23 particuliers
- Les collectifs « Habitants d'Aubagne Unis », « Carrière Borie », « La Louve », et « Habitants du Garlaban ».

- L'association les Amis de la Terre des BdR
- France Nature Environnement des BdR.

### **Réponses de MAMP**

Le zonage de la carrière Borie va être modifié afin de basculer le secteur en zone naturelle stricte (Ns)

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission note la décision prise par MAMP de classer le secteur de la carrière Borie en zone naturelle stricte (Ns).

La commission considère que la remise en exploitation à des fins de stockage ou de comblement de déchets inertes de la carrière Borie abandonnée depuis plusieurs décennies, entraînerait nécessairement des impacts environnementaux ainsi que des nuisances pour la population locale.

Un tel projet doit être suffisamment élaboré pour permettre d'engager une étude d'évaluation environnementale incluant une étude d'impact afin de mesurer les bénéfices et les inconvénients, de limiter les effets négatifs et permettre une prise de décision éclairée dans le cadre d'une concertation préalable suivie d'une enquête publique.

La commission émet une réserve confirmant la nécessité de classer le secteur de la carrière Borie en zone naturelle stricte Ns.

## 6.2 AURIOL

Une requête a été déposée par la Mairie d'Auriol, deux par des associations (qui concernent également le territoire d'autres communes), et vingt-et-une par les administrés.

### **Requête du Maire de la commune d'Auriol**

La requête porte sur plusieurs points techniques qui peuvent être regroupés en trois catégories :

- OAP
  - Obligation d'appliquer les orientations de l'OAP thématique QAFU – zone UC2 au projet du Soleillet
  - Modifier le règlement de l'article 12 « stationnement » de la zone UEm (OAP du Pujol)
- Risques ruissellement
  - Modifier le règlement sur les accès au stationnement souterrain
  - Modifier le règlement sur les structures ouvertes
  - Modifier les règles d'implantation par rapport à la voie publique dans les secteurs « Prolonger »
  - Possibilité de produire une étude conforme au cahier des charges GEMAPI, visant à affiner la connaissance de l'aléa
- Divers
  - Supprimer l'obligation de réaliser un accès véhicule jusqu'au bassin de rétention
  - Dérogation permettant de construire y compris dans des secteurs où l'extension du réseau public d'assainissement n'est ni programmée, ni budgétée
  - Supprimer l'expression « modification du PADD » dans le rapport de présentation, la procédure de modification ne le permettant pas

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*Ces requêtes « techniques » semblent recevables a priori, mais devront faire l'objet de discussions avec les services compétents de la Métropole afin d'en discuter le bien-fondé et les modalités de correction dans la version définitive du projet de modification n°1. Le Mémoire en Réponse de la Métropole, transmis le 24/06/2025, confirme cette prise en compte.*

### **Réponse AMP :**

La commune d'Auriol a formulé une contribution technique auprès de la Commission d'Enquête sur des adaptations mineures de règles.



Ces requêtes feront l'objet d'analyses par les services Métropolitains compétents et seront intégrées avec la règle appropriée dans le document final pour approbation.

### **Requête d'associations**

La requête de la FNE13 porte principalement sur les OAP d'Aubagne, Cuges-les-Pins et Peypin, ainsi que sur l'OAP intercommunale Pont-de-Joux qui concerne la commune d'Auriol. L'observation sur cette dernière OAP concerne l'accroissement des risques liés à la partie logements du programme (notamment dans le secteur du Soleillet soumis aux nuisances sonores de l'autoroute), ainsi que la nécessaire préservation de la qualité environnementale du secteur de convergence Huveaune-Merlançon.

Une seconde requête, émanant des associations Forum Citoyen et Président de Terres Fertiles, vise plusieurs sujets d'intérêt général (absence de PPRi, absence de réflexion sur le réchauffement climatique et l'accès à la ressource en eau) ainsi qu'un sujet spécifique à la commune d'Auriol : « la concrétisation des délibérations du Conseil Municipal d'Auriol visant à démarrer immédiatement la procédure de mise en place de la future ZAP ».

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*La requête de la FNE13 émet des « réserves » sur le volet habitat de l'OAP Pont-de-Joux ; il semble plutôt s'agir de recommandations, qui apparaissent recevables.*

*Celle des associations Forum Citoyen et Président de Terres Fertiles est recevable sur les questions d'intérêt général, mais la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) constitue une procédure en soi (qui inclut sa propre enquête publique) et ne peut être introduite dans le PLUi qu'à l'occasion d'une révision.*

### **Réponse AMP :**

Les nuisances sonores et la pollution de l'air sont un enjeu primordial à prendre en compte afin de développer les territoires favorisant la cohérence «urbanisme-transport». L'approfondissement du sujet sera développé à l'échelle métropolitaine. Les résultats seront traduits dans une prochaine procédure de planification pour le Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

### **Requêtes des administrés**

De très nombreuses requêtes concernent le zonage de parcelles, avec des demandes de reclassement vers une classification plus favorable :

- Cinq concernent des parcelles actuellement en zone naturelle, les administrés souhaitant un zonage constructible
- Quatre concernent des parcelles actuellement en zone UM, avec le souhait de les passer en UD (EZ0037, EZ0041, EZ0050 & 51, LZ0048). Trois d'entre elles sont situées dans le quartier de Pont-de-Joux, à l'intérieur du périmètre de l'OAP éponyme

- Une concerne le passage de Ns en Nh (DX0061)
- Une concerne le passage de A2 en Nh
- Une concerne le passage de A2 en UT2, au motif que « les critères du zonage agricole ne sont pas remplis »
- Une concerne le passage de UD1 à UD2 (parcelles KH0016 & 0365)
- Une conteste le zonage UQp de ses parcelles (parcelles LW0054 & 56), qui déprécie sa valeur foncière

Trois requêtes ne concernent que des demandes d'information, l'une sur le risque ruissellement, l'autre sur le règlement applicable à sa parcelle, la troisième sur un projet immobilier voisin en cours. À noter qu'une de ces requêtes a révélé une erreur de fonds de plan cadastral utilisé par le logiciel de cartographie mis à la disposition du public (parcelle KN0103, existant au cadastre mais pas sur l'outil cartographique de la Métropole).

Deux requêtes concernent un classement en Espace Boisé Classé : l'une demande une modification du tracé de l'EBC autour de sa maison (parcelles KO0100 & 102), l'autre demande le classement du bois situé sur sa parcelle en EBC (LD0021).

Une requête concerne une parcelle classée en UD1, pour laquelle il est demandé l'autorisation d'étendre la construction en hauteur (KH0042).

Enfin, une requête concerne la classification du risque incendie (parcelles BN0128 & 177).

#### Commentaires de la Commission d'Enquête

*Les requêtes visant à reclasser des parcelles situées en zone naturelle ou agricole sont évidemment irrecevables, la procédure de modification ne le permettant pas (cf. note 1).*

*Les requêtes relatives la modification ou l'inscription d'un Espace Boisé Classé relèvent d'une révision du PLUi, et ne sont donc pas recevables.*

*La requête concernant la classification du risque incendie ne concerne pas la présente procédure.*

*Les requêtes visant à une redéfinition du zonage ne sont également pas recevables, les arguments présentés se heurtant à des considérations urbaines (densité, taille des parcelles) qui ne le permettent pas ; seules les quatre requêtes concernant le passage d'une zone UM à une zone UD sont jugées recevables.*

## 6.3 BELCODENE

Nombre total de requêtes pour la commune : 7 dont 3 doublons.

**Parcelles concernées : AB0066 / AC0109 / AC0110 / AC0111 / AD0044 / AD0150**

Une requête a été déposée par la Mairie de Belcodène et 6 par des administrés.

### **Requête de la Mairie de Belcodène**

La requête propose de basculer une parcelle (AD0150) de zone UA2 en zone UD3 adjacente compte tenu de ses caractéristiques plus proches de celles d'un tissu pavillonnaire que celles d'une centralité villageoise. En outre, la parcelle ne présente pas d'intérêt patrimonial ou historique particulier. Ainsi, cette modification permettrait un projet de construction qu'un zonage UA2 rendrait impossible.

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*Le passage d'un zonage UA2 en UD3 rendrait possible la réalisation d'un projet de construction sur le reste de la parcelle ce qui s'inscrit pleinement dans une démarche de densification des cœurs de village. À noter que cette requête vient appuyer la requête du propriétaire de la parcelle concernée.*

### **Requêtes des administrés**

Trois requêtes concernent la modification de zonage de parcelle pour permettre une extension ou une nouvelle construction. Sont ainsi demandés des passages de zone Nh en zone UD1a (AC0109 – AC 0110 – AC 0111) ou bien de zone UA2 en zone UD3 (AD0150).

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*Les requêtes visant à reclasser des parcelles situées en zone naturelle ou agricole en zone moins contraignante sont irrecevables, la procédure de modification ne le permettant pas. C'est le cas des parcelles AC0109 – AC 0110 – AC 0111. Pour la requête en rapport avec la parcelle AD0150, voir les commentaires sur la requête de la Mairie (doublon).*

Les contraintes de constructibilité imposées par le zonage UD1a limitant l'emprise au sol à 10 % avec un maximum de 250m<sup>2</sup> de surface totale de plancher sont également citées par un administré (AB0066) demandant une augmentation de l'emprise au sol à 20 %.

### Commentaires de la Commission d'Enquête

*La demande d'augmentation du coefficient d'emprise foncière de la zone UD1a à 20 % (AB0066) au même titre que la zone UD2 semble très ambitieuse alors même que l'existence de la zone UD1a permettant l'urbanisation de parcelles non raccordées au réseau d'assainissement collectif de la commune fait l'objet d'un recours de la commune et de la Métropole auprès du Tribunal Administratif de Marseille suite au déferé du Préfet des Bouches-du-Rhône. Pour une meilleure compréhension du contentieux en cours, la commission d'enquête souhaiterait recevoir copie du déferé du Préfet et du recours de la Métropole.*

#### **Réponse de AMP :**

L'existence de la zone UD1a est en effet un sujet pointé par le Préfet dans son déferé. Celui-ci est actuellement mis en délibéré au Tribunal Administratif de Marseille. Le jugement est attendu prochainement

Un administré (AD0044) fait mention d'une action en cours devant le tribunal administratif de Marseille pour contester le déferé du préfet des Bouches-du-Rhône visant à restreindre la constructibilité des secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement de la commune. Il souhaite connaître le délai de prise en compte du jugement du tribunal par le PLUi d'une part et le statut des projets de construction ou de division de parcelles pendant cette période d'autre part.

Le classement de sa parcelle (zone Nh) en risque incendie fort (zone rouge) interpelle un administré (AC0109 – AC 0110 – AC 0111) car cela ne tient pas compte selon lui de la réalité du terrain. Ainsi, l'administré précise que ses 3 parcelles faiblement boisées en zone Nh sont en zone rouge incendie alors que des parcelles fortement boisées à proximité, en zone UD, sont en zone bleue. Il est demandé un ajustement du niveau d'aléa au contexte réel local (urbanisation progressive le long du chemin de la Grande Gorgue et défense incendie de la zone en particulier).

### Commentaires de la Commission d'Enquête

*Les requêtes visant à une redéfinition des zonages ruissellement ou incendie en vue de rendre constructibles des parcelles ne sont également pas recevables, sauf celles pouvant faire l'objet d'un examen spécifique. Dans le cas des parcelles AC0109 – AC 0110 – AC 0111, leur caractère faiblement boisé, l'urbanisation au nord le long du chemin de la Grande Gorgue, la présence d'équipements publics (voirie, réseau d'eau) permettant la défense de la zone contre le risque incendie pourraient-ils être pris en compte dans l'instruction en cours du PPRIF de Belcodène pour réviser le niveau de risque ?*

### **Réponse de AMP :**

Le zonage incendie de la commune de Belcodène résulte d'une traduction du Porter-à-Connaissance (PAC) de l'Etat. La méthodologie de traduction précise que l'ensemble des aléas présents dans les zones naturelles sont automatiquement rebasculés dans un zonage rouge inconstructible afin d'améliorer la clarté et la compréhension de la règle. En effet, toute nouvelle construction est interdite en zone rouge incendie, ce qui est cohérent avec la réglementation de la zone naturelle.

La méthodologie complète est à retrouver dans le tome D3 – Justification des Choix.

En ce qui concerne le PPRif, celui-ci est en cours sur la commune de Belcodène. Il est de la compétence de l'Etat dans la mesure où la DDTM des Bouches-du-Rhône pilote son élaboration. La défendabilité est une donnée importante utilisée dans la construction du zonage final.

L'approbation du PPRif de Belcodène est prévue à horizon 2026. D'ici cette date, une enquête publique sera organisée afin que la population et une commission d'enquête se positionne sur ce zonage.

### **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

La Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM) considère que la proposition de suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) présent sur les parcelles E160 et E161 (pour tenir compte du zonage UD1a et donc de la possibilité de construction) doit être supprimée. En effet, un déferé du Préfet demandant l'interdiction de toute nouvelle construction sur des parcelles non raccordées à un système collectif d'assainissement (cas des parcelles situées en zone UD1a) a été envoyé à la Métropole.

#### *Commentaires de la Commission d'Enquête*

*La suppression de l'EBC sur les parcelles E160 et E161 est une conséquence directe du désaccord important entre la Métropole et la commune de Belcodène d'une part, et les services de l'Etat d'autre part. Un recours de la Métropole auprès du Tribunal Administratif de Marseille suite au déferé du Préfet des Bouches-du-Rhône étant en cours, ce point ne pourra être réellement tranché qu'à l'issue de cette instruction. Pour une meilleure connaissance du dossier, la commission d'enquête souhaiterait prendre connaissance du contenu du déferé du Préfet et du recours de la Métropole.*

La DDTM considère que les prescriptions relatives au risque feu de forêt de l'OAP de composition urbaine « entrée de ville » ont été revues à la baisse (notamment les exigences

relatives aux pistes de défense des forêts et aux aires de retournement) et demande donc à ce qu'elles soient remises en place.

*Commentaires de la Commission d'Enquête*

*S'agissant de la remarque de la DDTM relative aux prescriptions risque de feu, les documents remis à la Commission d'Enquête ne permettent pas d'identifier les modifications évoquées par la DDTM et de confirmer l'analyse de la DDTM (présence d'une voie utile à la défense incendie en sens unique ou à double sens, absence d'aire de retournement car absence de voie en impasse). Quel est l'avis de la Métropole ?*

**Réponse de AMP :**

Les éléments manquants seront intégrés suite à l'enquête publique en vue de l'approbation de la modification n°1.

## 6.4 CADOLIVE

Nombre total de requêtes pour la commune : 3

**Parcelles concernées : AL0021 / AL0022**

Une requête a été déposée par la Mairie de Cadolive (service d'urbanisme) et 2 par des administrés.

### Requête de la Mairie de Cadolive

La requête du service de l'urbanisme de la Mairie de Cadolive concerne essentiellement les zones d'aléas ruissellement et incendie.

S'agissant de la problématique aléa de ruissellement, de nombreux quartiers ou secteurs potentiellement impactés sont mentionnés à savoir :

- Rives hautes et rives basses
- Quartiers Galice, Terras, les Gorgues
- Parking les Oliviers et les parcelles adjacentes
- Chemins de la Tonne et de Leredou jusqu'à l'Ancien Chemin de Gréasque
- Zones UD1, UD2, UT1 quartier Chante-Coucou
- Ancien Chemin de Gréasque

S'agissant de l'aléa incendie, la méthodologie appliquée pour établir la cartographie questionne. La construction « en escalier », principalement en centre urbain, surprend. Il est demandé une révision complète du zonage incendie.

Pour finir, il est rappelé que plusieurs secteurs le long des ruisseaux sont déjà contraints par une marge de recul de 10 m de part et d'autre des ruisseaux.

### Commentaires de la Commission d'Enquête

*Compte-tenu du nombre important de secteurs impactés par le risque ruissellement dont souhaite discuter la Mairie de Cadolive, n'aurait-il pas été judicieux de former le service d'urbanisme à la nouvelle méthodologie déployée par le service GEMAPI de la commune d'une part et de présenter la nouvelle cartographie des aléas ruissellement d'autre part préalablement au lancement de l'enquête publique afin de pouvoir répondre probablement à la plupart des interrogations et d'éventuellement amender la cartographie ?*



*La Mairie de Cadolive faisant état d'un comité de pilotage (COPIL) prévu au mois de juin 2025, il semble effectivement indispensable qu'un échange avec les services de la Métropole se fasse à cette occasion pour passer en revue tous les quartiers et zones cités.*

*Concernant les remarques en rapport avec les aléas incendie, la cartographie des aléas incendie a été communiquée par la préfecture en 2014 au travers d'un porter à connaissance (PAC). Le découpage grossier du territoire (carrés de 30 m de côté soit 900 m<sup>2</sup>) quelle que soit la zone concernée (massif forestier ou centre de village) explique cette impression de pixellisation. De plus, le PAC ne prend pas en considération toutes les évolutions qui ont pu intervenir depuis sa mise en place. Il serait donc judicieux que le PAC puisse être révisé à l'image de ce qui a récemment été fait pour mieux définir l'aléa ruissellement.*

#### **Réponse de AMP :**

Depuis 2019, soit dès la phase de lancement des travaux PLUi, des séminaires ont été organisés afin d'informer, communiquer et former les techniciens communaux sur tous les aspects de ce nouveau document d'urbanisme.

Des temps de formation sur les nouvelles règles d'urbanisme ont été organisés avant l'approbation du PLUi (29 juin 2023) afin de faciliter l'instruction des permis par les services instructeurs.

Le nouveau zonage ruissellement ainsi que le règlement associé ont également fait l'objet de plusieurs séminaires spécifiques afin de faire connaître la méthode, les aléas et les nouvelles contraintes qui s'imposent aux pétitionnaires.

L'accompagnement des communes est continu au gré des évolutions du PLUi.

Concernant la mise à jour du PAC, nous n'avons pas d'informations à ce sujet. L'Etat cependant lance régulièrement l'élaboration de nouveau Plan de Prévention du Risque (PPR) incendie feu de forêt.

#### **Requêtes des administrés**

Les deux requêtes d'administrés (AL0021 et AL0022) concernent la modification de zonage d'une partie de leur parcelle (passage d'un zonage Nh à UD2) pour permettre une extension ou une nouvelle construction.

#### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*Les requêtes visant à reclasser des parcelles situées en zone naturelle ou agricole en zone moins contraignante sont irrecevables, la procédure de modification ne le permettant pas. En revanche, ces requêtes pourraient être considérées à l'occasion d'une révision du PLUi.*

## 6.5 CUGES LES PINS

Nombre total de requêtes pour la commune : 26 dont 2 nulles

### Parcelles

**W0013/0063/0087/0090/0091/0092/0093/0095/0096/0098/0099/0100/0101/0102/0103/0104/0105 + W0002/0007/0057/0072/0077/0078/0080/0083/0084/0088/0106/0107**

### OAP Pôle de Santé

Des propriétaires et la SCI *blast* dont les parcelles couvrent l'OAP Pôle de Santé et des terrains qui l'entourent se sont présentés accompagnés par un promoteur. Ils sont demandeurs du reclassement de l'OAP en 1AU et proposent un projet de golf autour de celle-ci.

Les documents présentés fournissent les informations qui suivent :

1/// l'étude de pollution du terrain qui conclut à la nécessité de dispositions spécifiques pour permettre l'utilisation des terrains. Le coût estimé de la seule dépollution est de 8 millions d'euros.

2///La nécessité de réaliser un réseau d'évacuation des eaux usées par gravité et une station de traitement de ces eaux sur le site même ( non chiffré)

3/// Une alimentation en eau soit à partir du forage Puyricard et réalisation de son extension jusqu'au site de l'OAP (non chiffré), soit la réalisation d'un nouveau forage sur le site même (non chiffré).

Trois membres de la commission d'enquête se sont déplacés sur le site destiné à recevoir le programme envisagé pour cet OAP. Le site se situe à 350 m après le col de l'Ange sur la D1 en direction du sud-ouest. Les Commissaires ont parcouru une grande partie de l'espace dédié à cet OAP depuis son accès sur la D1 -barré par un profilé métallique qui s'enjambe sans difficulté- jusqu'aux écuries du lion d'or à son extrémité ouest.

Il s'agit de terrains qui ne sont pas ou très peu arborés. Ils se présentent sous forme de « peau de léopard » avec des successions de surfaces embroussaillées et d'autres pratiquement sans végétation. On note la présence de nombreux détritiques et traces d'occupations des lieux (cannettes de boissons, pneumatiques abandonnés, fauteuils défoncés, remblais anthropiques, déchets de chantiers restes de feux, etc.).

*Les commentaires de la Commission d'Enquête ne concernent pas le projet de golf qui n'est pas mentionné dans le PLUi Modification N°1. La Commission suggère*

*1 que des constructions dans la zone identifiée par l'OAP, après réhabilitation des terrains, la présence des moyens de lutte incendie adaptés à la future occupation prévue pourraient constituer*

*un avantage certain pour la protection des massifs forestiers qui jouxtent cet l'OAP. A contrario, le maintien de ces terrains en l'état et sans surveillance constitue un risque permanent pour les massifs forestiers voisins.*

*2-Subsiste le problème de l'alimentation en eau : l'OAP propose une alimentation par le canal de Provence, cela semble peu vraisemblable, le canal et ses branchements sont très éloignés du col de l'Ange. En revanche, il pourrait être envisagé d'utiliser le forage de 2023 de Puyricard, voire de procéder à d'autres forages directement sur le site.*

**Parcelles AM 94, 95, 96 :** Il s'agit de zone Agricole A2 cf. chapitre 2 note 1

Un administré propose de transformer les parcelles AM 94, 95, 96 (dont il n'est pas le propriétaire) soit

1////en parking, car elles sont déjà utilisées pour ce faire de façon sauvage pendant les manifestations sportives et par les gens du voyage ou d'utiliser ces mêmes parcelles

2///pour y porter l'école et le terrain de sports prévu dans l'OAP centre-ville pour ne pas détruire 1 ha des terrains plantés en vigne classée AOP Provence

*Commentaires de la Commission d'Enquête :* Il s'agit de zone Agricole A2 cf. chapitre 2 note 1

**Parcelles AH156- 158-159** cf. chapitre 2 note 2

Trois propriétaires ont reçu la parcelle AH003 (aujourd'hui AH003 divisée en 3 lots depuis 2024 AH156, 158, 159 zonage UD1 - classe P : Inondation aléa très fort). Les administrés souhaitent ouvrir des droits à bâtir pour leur parcelle et s'appuient sur une étude hydrologique en PJ à leur requête.

*La Commission suggère que chacune de ces trois parcelles soit regardée comme une dent creuse puisque chacune, de taille limitée, est entourée à l'est comme à l'ouest par des parcelles bâties.*

*Par ailleurs, la Commission suggère que l'usage des études de résilience puissent être faites par des particuliers en dehors de programmes institutionnels type OAP ou autres.*

*Par ailleurs, le lecteur voudra bien prendre note des remarques de la Commission quant à l'estimation du risque ruissellement dans le chapitre 5.3.*

### **Réponse AMP**

La cartographie eau du PLUi en vigueur identifie un axe d'écoulement confirmé dans la nouvelle étude avec un aléa très fort dont les caractéristiques sont des hauteurs et vitesse d'eau les plus importantes. Seule la parcelle AH 0156 est concernée en partie par de l'aléa faible.

La règle relative à la classe « Prolonger » du risque ruissellement où se situent les parcelles classées en zone UD1 au PLUi ne permet pas la construction en dent creuse, de même, il a été convenu en concertation avec les services de l'Etat que seuls les secteurs identifiés « secteurs de

projets » pourraient bénéficier d'une étude de résilience hydraulique. Cette étude doit être validée au préalable par les services de la GEMAPI.

Ces dispositions sont donc contraires à la philosophie du règlement ruissellement.

### **Chemin du Colombier Requêtes 24, 157, 218**

1-L'administré conteste les calculs de ruissellement sur le chemin de raphèle. À ce sujet, le lecteur voudra bien prendre note des remarques de la commission quant à l'estimation du risque ruissellement dans le chapitre 5.3.

2-L'administré s'oppose au raccordement au canal de Provence seulement pour le Projet Pôle Santé, Il demande la réalisation d'une étude du cycle de l'eau, le raccordement au canal de Provence et son extension pour la desserte en eau de la commune.

3-L'administré fait également la remarque que les équipements sportifs prévus ne permettent pas la construction d'un terrain de football homologable pour les compétitions officielles

### **OAP OK Corral**

Trois membres de la commission d'enquête se sont déplacés sans préavis sur le site destiné à recevoir les développements d'activité et d'aménagement prévus dans l'OAP OK Corral.

L'ensemble des secteurs 1 à 4 (cf. OAP) étant clôturé, les commissaires ont demandé à y accéder. La direction de l'établissement a accepté de nous conduire sur chacun des points que nous avons souhaité visiter.

La zone 3 de l'OAP est occupée par les installations nécessaires à l'abri et à l'entretien des animaux utilisés pendant les spectacles C'est dans ce même secteur 3 que se font les tris des déchets.

Sur la zone 2 on trouve de grandes remorques qui abritent les décors nécessaires aux différents spectacles. L'aménagement de cette zone consistera en la mise en place de hangars de rangement et d'entretien de ces décors qui permettront une mise en œuvre améliorée par comparaison au stockage en remorques. De la sorte, les aménagements envisagés dans ce secteur 3 ne changeront pas la nature des activités qui y sont réalisées et ne constitueront pas un accroissement du risque incendie par rapport à la situation présente.

Dans le secteur 1a une intention d'accroître l'offre l'hébergement est présentée dans le projet de l'OAP. Cette zone est déjà occupée par un grand nombre de tipis et de cabines sanitaires. L'augmentation du nombre de ces équipements est fortement contraint par le peu d'espace encore disponible. La direction a parlé d'une dizaine de tipis à installer sur une restanque à l'est de cette zone 1a. De la sorte, un accroissement modeste de l'occupation déjà importante de l'hébergement constitue certes une augmentation du risque incendie mais sans que le niveau de ce risque soit multiplié par un facteur notable.

*La Commission note ainsi que tous les secteurs concernés par les développements et les aménagements sont dans des zones clôturées et arborées, déjà occupées depuis plusieurs décennies par des activités de la même sorte et pourvues des moyens de lutte incendie adaptés. Les modifications envisagées -de par leur nature identique à l'existant et du fait du faible accroissement d'activité qu'elles produiront- ne devraient pas constituer de changement majeur en matière de risque incendie.*

### **Chemin de Riboux Requête 199**

Concernant OK Corral l'administré s'étonne des dérogations sur certaines zones malgré un risque incendie fort.

### **Ecole Simone Veil Requête 240 OAP Centre-Ville**

L'administré

1-signe qu'une étude de résilience hydraulique a été menée sur le secteur 2 de cette OAP qu'il conviendrait d'intégrer à la modification n°1. Cette étude a permis de définir une opération immobilière spécifique prenant en compte le risque d'inondation par ruissellement. Il s'agit d'une démarche menée en concertation avec la MAMP dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC des Vigneaux.

2-souhaite que la densité sur ce secteur 2 soit portée à 110 logements par hectare.

*La Commission d'Enquête s'alignera sur la décision de la MAMP*

#### **Réponse AMP :**

Le projet fera l'objet de modification concernant la production de 45 logements maximum (lot F), ainsi que du schéma des orientations traduisant l'intégration du risque d'inondation par ruissellement dans le projet.

### **Parcelle AS0054**

Suite à des inondations un vaste bassin de rétention a été créé. Ce bassin de rétention est identifié comme emplacement réservé B79 dont le propriétaire est MAMP selon le dossier PLUi.

L'administré demande l'identification du propriétaire du muret et des digues qui jouxtent.

*La Commission d'Enquête attend l'information la MAMP*

#### **Réponse AMP :**

Ce sujet est hors champ de la modification du PLUi, l'administré devra se rapprocher du service travaux exploitation réseaux de la Métropole.

### **Place Stanislas Fabre Requête 327 et 328**

L'association « Eau pour tous » fait une série de déclarations concernant

1-l'ouverture à urbanisation de zones sans considération de l'accès à l'eau et à l'assainissement,

2-la possibilité d'étendre la ressource du canal de Provence à la Commune de Cuges les Pins

3- le problème de la pollution d'une zone à proximité de ressources en eau (à savoir terrain OAP pôle santé).

### **Requête 336**

FNE, dans son courrier au registre se déclare opposé à l'OAP Centre-ville à Cuges en arguant de la pollution de terrains.

*La Commission d'Enquête remarque que le représentant FNE attribue à tort les résultats de l'étude de pollution de l'OAP pôle santé à l'OAP du centre-ville.*

### **Parcelle R 0081**

L'administré possède une parcelle classée Ns enclavée dans un terrain communal au nord et 2 terrains privés au sud. Il demande :

1- la possibilité d'y installer une structure d'habitation habitable démontable en bois.

2-un droit de passage sur le terrain communal.

*La Commission d'Enquête s'alignera sur la décision de la MAMP*

#### **Réponse AMP :**

Par définition la zone Ns est un secteur naturel du territoire qui requiert une protection forte où le logement y est interdit. La zone ne permet donc pas l'installation d'habitations légères de loisirs. Les servitudes de passage sont généralement portées sur un acte notarié faisant valoir les droits du ou des propriétaires des parcelles concernées. Cette dernière doléance n'entre pas dans le champ de la modification du PLUi.

### **Parcelle AN 0223**

L'administré demande le retour en AU (qui était le classement de sa parcelle dans le PLU de Cuges) qui a été classée 1AUq.

*La Commission d'Enquête s'alignera sur la décision de la MAMP*

#### **Réponse AMP :**

Le secteur a été identifié lors de l'approbation du PLUi comme secteur stratégique de développement des équipements, afin d'affirmer la création d'un « secteur dédié aux équipements », permettant d'assurer les flux du trafic ainsi que facilitant les déplacements des usagers. Le maintien de la zone 1AUq est prévu.

## 6.6 LA BOUILLADISSE

Deux permanences les 19 et 27 mai, 14 administrés reçus, 35 requêtes enregistrées dont six de Monsieur le Maire de La Bouilladisse ayant fait l'objet chacune d'un courrier de sa part.

### REQUÊTES DES ADMINISTRÉS :

#### **Rappel aux lecteurs de lire les notes explicatives 1, 2 et 3 en liminaire du chapitre 6 .**

La Commission d'enquête émet un avis favorable pour les requêtes suivantes :

-Demande de suppression de l'espace réservé ER 85-4 qui empêche l'accès à la propriété d'une administrée.

#### **Réponse de la Métropole :**

L'Emplacement Réservé n° LBD 85-4 correspond à un ER ayant pour objet la création d'un cheminement piéton, au bénéfice de la commune de La Bouilladisse. Pour répondre à la demande des administrés concernés, la commune souhaite la suppression de cet ER. Il sera donc supprimé de la planche graphique pour l'approbation du document.

-Contestation Chemin de Blaise servitude - Parcelle BKL 586 . Il y a un problème de communication sur cette demande qui mérite un échange avec l'administré pour clarification de la servitude qui ne serait pas au bénéfice de la commune.

#### **Réponse de la Métropole :**

Deux emplacements réservés sont positionnés sur la parcelle de l'administré, au bénéfice de la commune. Ces ER ont vocation à être maintenus. La demande est peu claire, contact sera pris avec l'administré pour évoquer cette demande.

-Parcelle BK0525, Demande du classement en EVP , cette demande permet de maintenir des arbres de qualité dans l'environnement.

#### **Réponse de la Métropole :**

Parcelle communale dont la vocation n'est pas remise en cause. L'ajout d'un Espace Vert Protégé n'est pas utile dans une telle configuration.

-Parcelle AK 0039 – Zonage 2AUH -Le propriétaire et ses enfants refusent que cette parcelle en lisière de l'OAP du Pigeonnier y soit intégrée. Le père, aussi propriétaire d'une parcelle mitoyenne souhaite réaliser un détachement pour ses trois enfants ce qui semble légitime (requête du père et d'un de ses fils pour le compte des trois enfants)

#### **Réponse de la Métropole :**



Le secteur est en zone 2AUH « fermée à l'urbanisation ». L'ouverture à l'urbanisation du secteur n'est pas à l'ordre du jour de la modification n°1. Il sera nécessaire d'engager des études de programmation, accès, réseaux, gestion des risques, analyses environnementales avant de faire évoluer ce site pour une ouverture à l'urbanisation. Cela pourra être engagé dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, si les élus le souhaitent.

-Parcelle AC 0168 (4, chemin du boudodrome), elle est traversée par une petite zone isolée rouge incendie entourée d'une zone bleue et d'une zone blanche, cela rejoint pas mal de remarques, c'est une anomalie à corriger.

**Réponse de la Métropole :**

Une refonte totale de la méthodologie incendie est envisagée dans le cadre d'une future modification du PLUi. Recréer une nouvelle méthodologie de traduction du PAC demande de nombreuses études et des échanges poussés avec les services de l'Etat qui ne pourront pas être envisagés avant l'approbation de la modification n°1 du PLUi.

-Parcelle BK 101 : Elle est « frappée » par un espace réservé ER B110 pour créer un bassin de rétention qui réduit fortement le terrain, les propriétaires souhaitent répartir la gêne sur deux parcelles mitoyennes, la leur et celle du voisin, la parcelle BK640. C'est techniquement réalisable et moins pénalisant et doit être pris en considération.

**Réponse de la Métropole :**

La demande du pétitionnaire concerne la modification de l'Emplacement Réservé (ER) B110 présent sur les parcelles BK0101 et BK0102 de La Bouilladisse avec la réduction de l'emprise sur la parcelle BK0101 et l'extension de l'ER sur une partie de la parcelle BK0640. L'ER B110

a été mis en place suite à l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune et inscrit au règlement du PLU de La Bouilladisse approuvé le 28 décembre 2017. Par la suite, il a été reconduit dans le règlement du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dès sa première élaboration. Les études du schéma directeur de gestion des eaux pluviales réalisées par un bureau d'études mettent en évidence les dysfonctionnements sur le réseau pluvial en amont de l'avenue de la Gare et la nécessité d'implanter un bassin de rétention avant la traversée de la plateforme ferroviaire qui accueillera le Val'Tram.

L'ER est correctement implanté puisque situé au point bas et contigu au réseau pluvial. Cet emplacement réservé étant justifié d'un point de vue hydraulique est pertinemment implanté, il convient de ne pas modifier l'emplacement réservé B110.

A noter des demandes multiples dont celles du lotissement Les Nymphes relatives au ruissellement : -Parcelles AC 341/AC 36 ; BM 95-BM131-BM135 ; AM 128 ; AB 0024 page 112 ; Lotissement Les Nymphes AC 0036, AC 0037, AC 0038...Beaucoup de contestations sur la modélisation du risque ruissellement, sur les plans du cadastre pas toujours à jour, sur les

évacuations des eaux pluviales pas ou peu entretenues, sur l'artificialisation des sols...qui se poursuit !

**Réponse de la Métropole :**

Se reporter à la partie ruissellement 2.3 page 112 du Mémoire en réponse (de la Métropole) au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique (de la commission d'enquête publique).

A noter que PV de synthèse et Mémoire en réponse sont dans les annexes page 179.

**LES SIX REQUÊTES DE MONSIEUR LE MAIRE DE LA BOUILLADISSE :**

- Demande la suppression de l'espace réservé ER LBD 69
- Demande la suppression de l'espace réservé ER LBD 85
- Demande la modification de l'emplacement réservé LBD 56 mal matérialisé , parcelle BI 50
- Demande la modification de l'espace réservé LBD 22 afin de se conformer au tracé d'un chemin privé.
- Demande l'ajout d'un secteur de mixité sociale (60%), parcelles AC 31-32-36-37-38-39-40-41 zonage UD2/Aléa moyen à résiduel/incendie bleu et rouge. Cette demande rejoint celle d'une administrée.
- Demande dans les dispositions générales du PLUi d'imposer à la commune 25% de logements sociaux pour toute opération supérieure à 400m2 de surface de plancher.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

La Commission d'Enquête émet des avis favorables sur ces six requêtes et les inscrira en recommandations. Cependant, elle s'interroge sur les deux dernières requêtes : Ne faut-il pas reporter ces deux demandes dans la prochaine modification du PLUi étant donné que ces deux points n'étaient pas inscrits dans le dossier de la modification numéro 1

**Réponse de la Métropole :**

La commune de La Bouilladisse a formulé une contribution technique auprès de la Commission d'Enquête sur des adaptations mineures de règles. Ces requêtes feront l'objet d'analyses par les services Métropolitains compétents et seront intégrés avec la règle appropriée dans le document final pour approbation.

**AVIS DES PPA ET DE LA MRAe:**

La DDTM 13 considère que les modifications apportées au secteur du Pigeonnier assouplissent le zonage en le complexifiant sans justification par rapport au risque incendie de forêt. Elle demande de revoir ce secteur pour le risque incendie.

A noter des oppositions à l'OAP du Pigeonnier parmi les administrés, une mentionnée ci-dessous, une autre avec un souhait de conserver les zones boisées, en les sanctuarisant et en renforçant la protection contre les incendies et le ruissellement.

#### Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission inscrira une recommandation conforme à la demande de la DDTM ci-dessus.

#### **Réponse de la Métropole :**

Dans le cadre de la modification n°1 la méthodologie de zonage incendie a subi quelques ajustements mineurs . Conformément aux critères définis avec le pôle risques de la DDTM, seules les parcelles présentant des aléas modérés au titre du Porter à Connaissance de l'Etat (moyens et forts) , non situées dans les zones naturelles et agricoles, présentant des droits à bâtir (U constructible ou UM avec droits à bâtir résultant d'une autorisation d'urbanisme délivrée sous PLU communal), pourront obtenir un passage de rouge inconstructible vers une zone bleue constructible avec prescriptions. C'est le cas des parcelles situées au Pigeonnier.

Le zonage « complexe » résulte de la taille importante (900m<sup>2</sup>) et de la forme (carrée) des pixels présents dans le PAC de l'Etat, ce qui aboutit à un zonage présentant plusieurs couleurs sur une même parcelle.

## 6.7 LA DESTROUSSE

14 requêtes enregistrées sur les registres numériques et papier dont 2 doublons :

- 11 requêtes concernant des parcelles spécifiques
- 1 requête favorable au projet de modification n°1 du PLUi

### 6.7.1 REQUÊTES PARTICULIÈRES

**Rappel aux lecteurs de lire les notes explicatives 1, 2 et 3 en liminaire du chapitre 6.**

#### **Parcelle AS 0369**

La parcelle se situe dans une zone UD1 qui limite l'emprise au sol à 10 %. L'emprise au sol de la grande majorité des parcelles de cette zone est plutôt de l'ordre de 20 %.

Le propriétaire demande un reclassement du secteur en UD2.

#### ***Réponse de AMP***

Une maison est déjà construite sur la parcelle depuis 2020, mais elle n'apparaît pas sur le cadastre. Les parcelles concernées ne sont pas suffisamment grandes pour accueillir d'autres constructions. Le zonage UD1 a été défini sur le secteur afin de contenir la densité déjà importante de la zone.

Toutes les constructions du secteur dépassent déjà les 10 % d'emprise autorisée dans cette zone. À noter que les parcelles situées au sud de celle de l'administré sont classées en zone UM, ce qui leur permet une extension de 30% de surface de plancher (SDP).

#### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission n'a pas de commentaires à apporter. Sinon que le commentaire sur la zone UM située au sud et permettant une extension de 30% ne répond pas à la demande du requérant.

#### **Parcelle AC 0169**

La parcelle à proximité du centre-ville est en zone UD1 avec un aléa ruissellement faible, la parcelle est nue et entièrement déboisée, le risque incendie fort interroge ! Même chose pour le terrain voisin à l'ouest. Nota : le risque incendie est modéré autour.

Le propriétaire demande que le risque incendie soit réexaminé.

### **Réponse de AMP**

1 - Ruissellement : La parcelle est concernée par un aléa faible ruissellement, elle est également classée en partie en zone bleue risque incendie.

En ce qui concerne le ruissellement, la méthodologie élaborée par la GEMAPI est une modélisation de l'évènement pluvieux (pluie centennale) qui permet d'accéder aux hauteurs de submersion maximales ainsi qu'aux vitesses maximales d'écoulement. L'étude est un modèle numérique de terrain elle permet d'évaluer en tout point du territoire modélisé l'impact de la survenue d'une pluie exceptionnelle, de délimiter les principales zones à risques pour les personnes et les biens et de comprendre la dynamique d'inondation.

2 - Le zonage incendie appliqué sur la parcelle résulte de la traduction du PAC de l'État, conformément à la méthodologie en vigueur. Le zonage bleu y est justifié car les aléas faibles et moyens sont traduits en zone constructible sous conditions, lorsque la parcelle se situe à l'intérieur de la tâche urbaine. Ce zonage n'impose que des contraintes limitées à la constructibilité : les constructions nouvelles y sont autorisées sous réserve du respect de certaines exigences, telles que la largeur des voies, la présence d'un point d'eau incendie et l'utilisation de matériaux adaptés. La méthodologie complète est détaillée dans le tome D1 – Justification des choix.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

Pour ce qui concerne le risque incendie, cette requête entre dans le cadre d'une recommandation globale émise par la commission, qui recommande d'examiner les requêtes de particuliers qui demandent la prise en compte de considérations locales (couvert végétal ayant évolué, présence d'équipements de défense contre l'incendie à proximité, etc.) apparemment ignorées par les règles actuelles.

### **Parcelle AA0343**

Lors de l'approbation du PLUi initial en 2023, le nord de la parcelle AA0343 a fait l'objet d'un déclassement de Ns à UD1 et de la suppression d'un EBC suite à des abattages d'arbres, semble-t-il non autorisés.

Ce déclassement mérite d'être réexaminé.

### **Réponse de AMP**

Parcelle ayant subi des abattages d'arbres. A l'approbation du PLUi en 2023, suppression de la zone Ns et de l'Espace Boisé Classé.

Dans le cadre de la modification n°1, retour à l'état initial avec reprise de l'EBC et rebasculé en zone Ns.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission note la décision de MAMP de rebasculer la parcelle en zone Ns avec reprise de l'EBC.

La commission émet une recommandation pour confirmer la nécessité de classer la parcelle en zone Ns avec reprise de l'EBC.

### **6.7.2 PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS EXPRIMÉES CONCERNANT DES OAP OU DES SECTEURS**

#### **Nouvelle polarité commerciale de La Destrousse**

Le projet de PLUi modification 1 prévoit, p : 211 du rapport de présentation, la création d'une polarité commerciale afin de faire vivre et développer les activités existantes.

La polarité commerciale proposée est en zone UD1 et permet les sous-destinations (artisanat, commerces de détails, etc.), elle jouxte une zone UEC2 zone d'activités économiques

La commission constate que :

- La zone est actuellement une zone entièrement pavillonnaire avec un garage au fond d'une impasse.
- La DDTM et la CCI-AMP conteste cette polarité commerciale qui n'est pas identifiée dans l'armature du SCOT métropolitain et considère que la justification de cette création n'est pas suffisante.
- La CCI-AMP émet des réserves compte tenu des zones commerciales existantes à proximité et demande de limiter le projet à 250 m2.

#### **Réponse de AMP**

La polarité commerciale de secteur instaurée sur La Destrousse permettrait de régulariser de petites entreprises installées depuis plusieurs années sur site telles qu'un santonnier, garagiste...

La zone est identifiée dans le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCOT au sein d'un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) dédié de proximité.

### **Commentaires et avis de la commission d'enquête**

La commission d'enquête note un désaccord entre MAMP et la DDTM quant à l'identification de cette polarité commerciale dans le cadre du SCOT.

Ceci étant, la zone concernée par ce projet est aujourd'hui entièrement constitué d'habitat pavillonnaire n'ayant pas vocation à accueillir des activités commerciales.

La commission considère dès lors que la polarité commerciale envisagée pourrait être limitée aux parcelles des seuls garage et santonnier actuellement installé sur le site, une recommandation est émise en ce sens.

## 6.8 LA PENNE SUR HUVEAUNE

Deux permanences les 5 et 23 mai, 10 administrés reçus, six requêtes enregistrées.

### REQUÊTES DES ADMINISTRÉS

**Rappel aux lecteurs de lire les notes explicatives 1, 2 et 3 en liminaire du chapitre 6 .**

Six requêtes à peine ont été enregistrées :

-Une sans objet

- Une sur une modification du zonage d'une partie de la parcelle AM224 pour construire des logements en zone Ns incendie rouge.

-Quatre (parcelles AL0058/0059 ; AE0214 ; AE 98) sur le risque ruissellement dont deux ont été soumises à un avis technique complémentaire de GEMAPI qui a été négatif.

A noter que la construction sur la parcelle AL059 seuls des travaux de réfection/rénovation sont autorisés.

### Commentaire de la Commission d'Enquête

Les administrés s'interrogent beaucoup sur la validité de la modélisation ruissellement retenue et la remettent en question quasi systématiquement.

### AVIS DES PPA ET DE LA MRAe

La MRAe recommande d'analyser dans l'évaluation environnementale les incidences positives, de la délimitation de nouveaux emplacements réservés pour la gestion des ripisylves de l'Huveaune à La Penne-sur-Huveaune

-La DDTM 13 fait deux remarques sur l'OAP La Bourgade : Aucune mixité sociale de prévue, zone impactée par pollution de l'air et nuisances sonores.

- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Région PACA (CMA PACA) rappelle que le PLUi prévoit de renforcer la fonction résidentielle de part et d'autre du boulevard Voltaire et de renforcer la fonction économique de la partie Nord. Située dans un secteur soumis aux risques d'inondations (bord de l'Huveaune) et en limite d'un développement résidentiel, la CMA PACA recommande une attention particulière sur les conditions d'un développement d'activités artisanales de petite production et tertiaire dans ce secteur. La gestion du risque inondation ainsi que la prévention des conflits d'usage entre activités productives et zones d'habitations devront être anticipés et accompagnés sur ce secteur.



### Commentaire de la Commission d'Enquête

La Commission reprendra les recommandations de la MRAE , de la DDTM13 et de la CMA PACA 13 en recommandations.

#### **Réponse de la Métropole :**

Le secteur a été identifié lors de l'approbation du PLUi comme secteur stratégique de développement de la commune. En miroir avec une nouvelle zone à vocation d'habitat, le secteur Nord de la RD8n, peu valorisé , est sujet à répondre au développement avec des orientations qui visent le renouvellement urbain. Les risques divers qui sont présents dans le secteur , seront traités lors de la phase opérationnelle. Une étude de résilience hydraulique sera demandée pour la réalisation des projets.

## 6.9 PEYPIN

Deux requêtes ont été déposées par le Maire de la commune, trois par des associations et vingt-six par les administrés.

### **Requêtes du Maire de la commune de Peypin**

Une première requête de la Mairie concerne l'OAP Vert-Clos, et conteste l'avis défavorable porté par le Préfet des Bouches-du-Rhône ; à l'appui de sa requête, le Maire joint une étude détaillée du risque incendie sur le secteur de cette OAP, réalisée en février 2024.

La seconde requête concerne le projet de démolition-reconstruction de la crèche municipale située dans le quartier Bédelin (parcelles BB0108 & 109) ; ce projet est situé dans un secteur couvert par des prescriptions relatives au risque incendie, où est interdite la construction d'un établissement recevant du public disposant de locaux dits « à sommeil ».

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*La première requête du Maire est recevable, l'étude produite démontrant que l'OAP, inscrite dans les secteurs 3 et 4 de cette étude, est protégée contre le risque incendie.*

*La seconde requête apparaît légitime, mais il sera nécessaire d'attendre une prochaine modification du PLUi qui intégrera une meilleure définition du risque incendie pour que le projet de crèche soit rendu possible.*

### **Requêtes d'associations**

Deux requêtes ont été déposées par l'Association des Collines Peypinoises, l'une sur l'OAP Terme Nord et l'autre sur l'OAP Vert-Clos.

La première requête (Terme Nord) déplore le projet de construction de logements sur un corridor écologique (passage de faune) identifié au SRCE, et sur une zone exposée au risque incendie (on est en zone rose, soumise à étude complémentaire). Elle regrette l'absence de prise en compte de la problématique du ruissellement sur la RD7 ainsi, plus généralement, que des impacts du projet sur la circulation, le stationnement, etc.

La seconde requête (Vert-Clos) déplore de même le projet, situé sur un réservoir de biodiversité et sur une zone exposée au risque incendie (on est en zone rose, soumise à étude complémentaire). Par ailleurs, l'association signale que le secteur n'est pas desservi en transport collectif et se trouve éloigné de toutes autres zones habitées.

Enfin, une troisième requête, émanant de la FNE13, souligne les risques auxquels sont soumis les deux projets d'OAP Terme Nord et Vert-Clos ; elle émet des réserves sur l'étude incendie

réalisée sur l'OAP Vert-Clos (étude réalisée sans garantie de neutralité), et rappelle son opposition au projet d'OAP Terme Nord.

#### Commentaires de la Commission d'Enquête

*La Commission d'Enquête, sans remettre en cause les projets d'OAP visés, considère comme recevables les arguments présentés par ces associations.*

#### **Requêtes des administrés**

De nombreuses requêtes concernent le zonage de parcelles, classées en zone naturelle, avec des demandes de reclassement intégrant une évolution de la classification du risque incendie. Une autre requête demande une redéfinition du risque incendie, mais sur une parcelle classée en zone UD1 (AX0104).

Neuf requêtes concernent l'OAP « Terme Nord », demandant que le programme de construction soit revu à la baisse et que la hauteur des bâtiments programmés sur le secteur 3 de l'OAP soit réduite, en cohérence avec l'environnement urbain constitué de villas individuelles.

Trois requêtes concernent une demande d'évolution du zonage sur des parcelles individuelles (AR0217, AT0197 & 0241 et AX0033).

Deux requêtes demandent la suppression d'un emplacement réservé (parcelles AP0028 et AO0153).

Enfin, une requête très confuse demande le reclassement de parcelles situées à Peypin et à La Destrousse.

#### **Réponse AMP :**

Parcelle AP 0028 : L'Emplacement Réservé n°PPN 16 correspond à un ER ayant pour objet la création d'un élargissement de voirie / espace public, au bénéfice de la commune de Peypin.

Pour répondre à la demande des administrés concernés, la commune souhaite la suppression de cet ER. Il sera donc supprimé de la planche graphique pour l'approbation du document.

Parcelle AO0153 L'Emplacement Réservé n°V-142 correspond à un ER ayant pour objet la renaturation du site, au bénéfice de la commune de Peypin.

Pour répondre à la demande des administrés concernés, la commune souhaite la suppression de cet ER. Il sera donc supprimé de la planche graphique pour l'approbation du document.

#### Commentaires de la Commission d'Enquête

*Les requêtes visant à reclasser des parcelles situées en zone naturelle ou agricole sont évidemment irrecevables, la procédure de modification ne le permettant pas.*

*Les requêtes visant à une redéfinition du zonage ne sont également pas recevables, les arguments présentés se heurtant à des considérations urbaines (densité, taille des parcelles) qui ne le permettent pas.*

*Les requêtes de suppression d'un emplacement réservé sont recevables, la Commune de Peypin (bénéficiaire des deux emplacements réservés) ayant donné son accord.*

*Les nombreuses requêtes relatives à l'OAP « Terme Nord » nous paraissent en revanche recevables. Après une visite sur le terrain, il apparaît en effet que la parcelle destinée à recevoir les deux immeubles R+2 de 25 logements (parcelle AW0201) ne présente pas les caractéristiques adéquates (pente très forte, superficie de seulement 1 557 m<sup>2</sup> devant accueillir les deux bâtiments, une voie d'accès, les stationnements, des espaces végétalisés à hauteur de 60 %). Une évolution du programme de l'OAP sur ce secteur est souhaitable, ce que confirme la Métropole dans son Mémoire en Réponse daté du 24/06/2025.*

**Réponse AMP :**

Afin de prendre en compte les nombreuses doléances des administrés, l'OAP sera modifiée.

Le projet situé sur le secteur Ouest sera repris sur la programmation en logements ainsi que les formes urbaines et leurs bonnes insertions.

## 6.10 ROQUEVAIRE

Deux permanences les 9 et 13 mai, 11 administrés reçus, 27 requêtes enregistrées dont 15 sur le projet NSTEMCAL3 .

### **REQUÊTES DES ADMINISTRES**

#### **Rappel aux lecteurs de lire les notes explicatives 1, 2 et 3 en liminaire du chapitre 6 .**

La Commission d'enquête émet un avis favorable sur les requêtes suivantes et a interrogé la Métropole :

-Demande de suppression de l'ER 146 sur parcelle BK 633, la commune n'ayant plus d'utilité de cette ER.

#### **Réponse de la Métropole :**

L'Emplacement Réservé n°E-146 correspond à un ER ayant pour objet la création d'un groupe scolaire, au bénéfice de la commune de Roquevaire . Pour répondre à la demande des administrés concernés la commune souhaite la suppression de cet ER. Il sera donc supprimé de la planche graphique pour l'approbation du document.

-Changement de zonage parcelles EI009 et AS0003 avec passage de UD2 à UD3. Les deux administrés ont une petite parcelle et souhaitent agrandir leur maison ce qui nécessite cette petite modification.

#### **Réponse de la Métropole :**

Lors de l'élaboration du PLUi, le choix des indices de la zone UD a été effectué en croisant l'analyse avec plusieurs critères tels que la présence et la capacité des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence des risques. Prise en compte également des volontés communales sur les secteurs à densifier et à maîtriser. La densification d'un quartier doit être réfléchie à l'échelle globale avec les capacités des réseaux et les différents équipements publics. Des réflexions seront menées dans le cadre d'une future modification de PLUi.

-Découpage de la parcelle DP0057 en deux : DP0072 et DP0073 avec dépôt et obtention d'un permis de construire avant le classement en zonage en Nh. Le commissaire enquêteur souhaite un examen particulier du courrier de l'administré qui écrit avoir obtenu un permis de construire avant le reclassement en zone Nh et qui est dans une situation très compliquée liée à ce changement

#### **Réponse de la Métropole :**

Parcelle classée en zone Nh. L'administré souhaite le reclassement en zonage constructible. L'article 153-31 du Code de l'Urbanisme indique que : « Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est révisé lorsque l'EPCI ou la commune décide de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ». Ainsi la modification n°1 du PLUi ne permet pas d'effectuer la

modification de zonage souhaitée par l'administré. Une révision du document d'urbanisme est nécessaire pour réduire une zone naturelle. A ce jour, aucune révision du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile n'est engagée.

### **AVIS DES PPA ET DE LA MRAe**

-L'OAP Pont de Joux (Auriol-Roquevaire) :

La MRAe recommande de justifier la prise en compte de la pollution de l'air et du bruit ; elle recommande de procéder à l'analyse des incidences du secteur Pont de Joux sur la biodiversité et sur le site Natura 2000 situé à proximité immédiate.

La DDTM 13 s'interroge sur le choix de logements dans ce secteur en contradiction avec les recommandations en termes de nuisances , souhaite la présentation de mesures de réduction des nuisances. Considérant que les enjeux environnementaux sont forts, elle demande d'indiquer et d'appliquer la démarche Eviter, Réduire, Compenser.

#### **Réponse de la Métropole :**

Les nuisances sonores et la pollution de l'air sont des enjeux primordiaux à prendre en compte afin de développer les territoires favorisant la cohérence « urbanisme-transport ». L'approfondissement du sujet sera développé à l'échelle métropolitaine. Les résultats seront traduits dans une prochaine procédure de planification pour le Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

### **PROJET DE NSTEMCAL3 CHEMIN de LAOUVAS**

Un hameau constitué d'anciens « cabanons » (11 constructions dans le dossier dont une mobile) sont situées de part et d'autre du chemin de Laouvas sur la commune de Roquevaire, l'entrée du chemin étant située sur la commune de La Destrousse.

Ces cabanons, au fil du temps et encore aujourd'hui, dont certains remonteraient au XVIIIème siècle, ont été soit démolis et reconstruits en maison d'habitation, soit agrandis et cela dans les deux cas sans autorisation. La construction mobile abrite l'association du chat libre.

Les échanges avec certains propriétaires de parcelles nous ont permis d'apprendre que progressivement les parcelles concernées ont été raccordées aux divers réseaux : Enedis a alimenté en électricité trois maisons sur devis dans les années 1980, financé par les administrés, puis toutes les maisons. Ensuite le téléphone est arrivé puis la fibre. L'alimentation en eau potable a été possible dans le cadre d'une négociation avec le Canal de Provence dans les années 1980-1986 avec semble-t-il la création d'une association qui gère la distribution et l'entretien du matériel. Les parcelles qui bordent le chemin ont fait l'objet d'une numérotation pour aider à la distribution du courrier en 2020. L'entretien du chemin d'accès, toujours aux dires des propriétaires est laissé à leur initiative. Ce chemin a partiellement été élargi et revêtu par le Canal de Provence lors de gros travaux qu'ils ont réalisés sur le canal, dans une seconde partie le chemin « brut » à une voie est à peine carrossable. Les deux mairies ont aidé dans ces divers domaines les administrés concernés. Les pièces jointes à une requête justifient les propos recueillis. A noter qu'il

n'y a pas de réseau d'assainissement (ni eaux pluviales, ni eaux usées), seulement des fosses septiques.

*Une visite sur place de la Commission d'Enquête a eu lieu. Elle a constaté que des travaux étaient en cours, notamment sur une des parcelles en bout de chemin (exemples : travaux de terrassement et visiblement démolition d'une construction qui figure sur la planche graphique 27 du dossier d'enquête la rendant obsolète et transport de matériaux).*

Une procédure entre deux copropriétaires dont les terrains sont mitoyens et dont un a fait une extension de sa maison sans autorisation a conduit à une condamnation de ce dernier à détruire l'extension avec une astreinte financière. L'affaire est allée en cassation et à « une non-admission des pourvois » en 2023. Ceci est expliqué dans le courrier du propriétaire concerné avec sa requête. A ce jour, le dossier est en attente, aucune démolition a eu lieu.

Ce hameau, dans un petit vallon, est dans une zone arborée devenue **Nh** (ex Ns) dans le PLUi approuvé en 2023. Il est dans **une zone Rouge du PPRN** avec risque feu de forêt important qui interdit toute nouvelle construction, il est dans une zone traversée par des **eaux de ruissellement** (Classe « Maitrise » avec des **aléas allant de très fort à résiduel**), il est dans une **zone de sauvegarde des eaux souterraines priorité 1** (source SPL Eaux des collines).

Dans la modification n°1 du PLUi PAE, il est prévu de créer pour ce hameau un NSTEMCAL3 « contraint » interdisant l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments. Les constructions existantes entourées par des polygones au droit des murs, matérialisés sur les planches graphiques 27 et 28 par des hachures ne pourraient pas faire l'objet d'extensions autres que « limitées ».

Ce projet a fait l'objet d'un certain nombre d'observations et de requêtes :

- Un double avis défavorable du Préfet des Bouches-du-Rhône (CDPENAF et DDTM 13) repris dans le chapitre « AVIS DES PPA, MRAe et CDPENAF) de ce rapport
- 16 requêtes de particuliers dont 13 favorables et 4 défavorables dont une lettre du 20 mai 2025 adressée au Maire de Roquevaire avec une « menace d'action contentieuse » , elle est jointe au Rapport en annexe.
- Un avis favorable du Maire de Roquevaire dans un courrier du 26 mai 2025. A ce dernier courrier est jointe une pièce précisant que ce NSTEMCAL3 tiendra compte :

-Du respect du PPRN

-Du respect des servitudes liées au ruissellement

-De la contrainte de l'utilisation et de la transformation des sols



**La commission d'enquête publique s'interroge sur la façon de respecter les trois points ci-dessus, les constructions étant existantes et non autorisées dans l'environnement décrit ci-dessus.**

- Un avis favorable du Maire de La Destrousse qui est aussi Conseiller Métropolitain, délégué à la planification, à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire. Il a remis à la commission d'enquête un petit dossier joint en annexe à ce Rapport.

Les administrés, propriétaires de parcelles dans le hameau émettent un avis favorable sur ce NSTEMCAL3, par écrit ou verbalement, pour que leur situation soit régularisée sur le plan juridique, pour pouvoir envisager l'avenir plus sereinement, pour pouvoir reconstruire leur maison si un incendie la détruisait...et pour qu'ils puissent bénéficier de tous les services publics et d'une assurance de leurs biens en cas d'incendie ou de catastrophe naturelle. Pas mal d'entre eux disent et (ou) écrivent que les deux Mairies ont accompagné ces développements dans ce vallon au fil des ans. Pour certains d'entre eux, lors d'un achat, ni le notaire ni le vendeur les a informés que la construction n'avait jamais fait l'objet d'un permis de construire.

Les administrés opposés à ce NSTEMCAL3, résidant hors de la zone concernée, considèrent de leur côté que le danger incendie est bien réel, qu'il faut conserver et protéger ce « coin de nature » , **que ce serait une injustice de valider des constructions illégales alors que d'autres respectent scrupuleusement la loi.** L'un d'entre eux a écrit au Maire de Roquevaire (lettre du 26 mai susvisée) pour lui signifier que des travaux bien identifiés sur certaines parcelles sont en cours et lui demander de les faire arrêter en dressant procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme. Si cette demande n'était pas suivie d'effet, il l'informe, qu'il contesterait par voie contentieuse.

#### Avis de la Commission d'Enquête

La Commission d'Enquête constate que la situation **des administrés propriétaires de parcelles et de constructions associées sans autorisation de construire est fragile et compliquée à gérer. Il s'est établi un mode de fonctionnement non réglementaire sur le secteur de Laouvas situé à Roquevaire au fil des ans.**

**Le dossier NSTEMCAL3 est donc très complexe sur le plan juridique :** PPRN Risque incendie rouge, Risque Ruissellement, Zone de sauvegarde des eaux souterraines priorité 1, jugement en appel d'un administré propriétaire non suivi d'effet, pour une extension sans autorisation avec rejet en cassation en 2023, voie contentieuse envisagée par un administré dans un courrier récent au Maire de Roquevaire...

**Ce dossier est aussi très complexe sur le plan de sa définition :** Qu'est-ce qu'un NSTEMCAL3 « contraint » ? Ce NSTEMCAL3 contraint peut-il empêcher toute construction eu égard aux lois Grenelle , Alur et ELAN, ce n'est pas sûr si la loi l'emporte sur le règlement et les planches graphiques. Le cadastre n'est pas à jour, des différences d'implantations entre cadastre et

polygones STECAL hachurés sur les planches graphiques 27 et 28 sont sources de litiges, la rédaction dans le dossier prête à confusion et nous semble manquer de cohérence... les réseaux et équipements publics ne sont pas pris en compte dans le dossier.

### **Réponse de la Métropole :**

Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) ont été instaurés par la loi Grenelle II (n°2010-788 du 12 juillet 2010) afin d'autoriser les constructions en zones naturelles, agricoles ou forestières « à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». Des précisions ont été apportées par la loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014).

*La loi ALUR restreint le recours aux STECAL en renforçant leur caractère exceptionnel et fixe une liste non exhaustive des constructions autorisées dans ces secteurs :*

- Aire d'accueil des gens du voyage
- Résidences démontables constituant un habitat permanent
- Constructions

L'article L151-13 du CU est complété par un alinéa suite à la promulgation de la loi ELAN : « Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Le NSTEMCAL3 du Laouvas répond à ces critères du fait de l'existence de ce quartier urbanisé depuis de nombreuses années ; il est « contraint » en raison de l'existence d'un PPRif, ainsi que d'un risque ruissellement mais aussi par l'intégration de la règle du NSTEMCAL3 dans le document d'urbanisme qui précise que : les constructions ou les évolutions des constructions existantes sont autorisées uniquement à l'intérieur des polygones constructibles matérialisés sur la planche graphique (Polygone établi au droit des façades des habitations-évolutions très limitées).

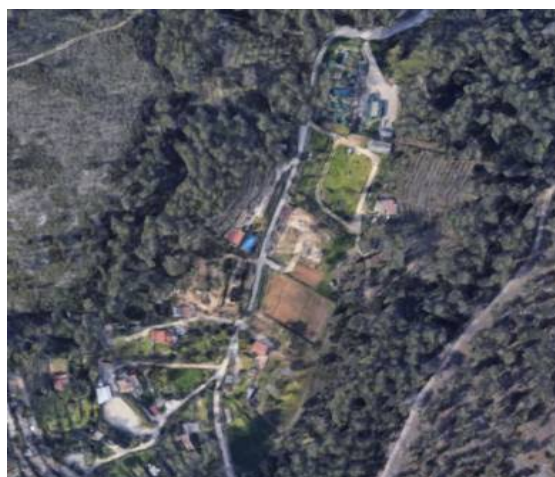
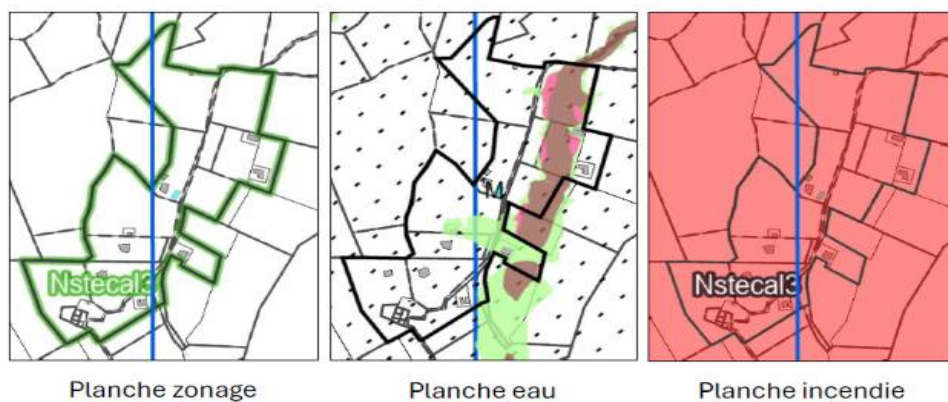
La définition du polygone constructible est définie dans l'article 4.3 des dispositions générales du PLUi.

En ce qui concerne les différences d'implantations entre le cadastre et les polygones constructibles sur les planches graphiques, il faut préciser que le cadastre n'a pas de valeur juridique, il s'agit d'un document administratif notamment pour établir les impositions foncières. Toutefois, celui-ci peut être supprimé de la cartographie qui répond à des gabarits et des fonds inscrits dans des processus et des normes métropolitaines communes.

Des relevés sur le terrain ainsi que l'utilisation de photographies aériennes ont permis d'établir ces polygones constructibles.

Ainsi, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions sont respectées conformément à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme.

## ILLUSTRATION DU PROJET DE NSTECAL3 CHEMIN DE LAOUVAS A ROQUEVAIRE



## 6.11 SAINT SAVOURNIN

Nombre total de requêtes pour la commune : 11 dont 1 quintuplon.

**Parcelles concernées : AD0002 / AD0003 / AE0122 / AH0193 / AK0012 / AM0017**

Une requête a été déposée par la Mairie de Saint-Savournin et 10 par des administrés.

### **Requête de la Mairie de Saint-Savournin**

Afin de pouvoir mieux utiliser le foncier disponible en zone UA lorsque la profondeur des parcelles par rapport à une voie ou une emprise publique est supérieure à 35 m, la requête propose la création d'une 5<sup>e</sup> règle alternative à incorporer dans l'article 4 – emprise au sol des constructions.

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*La règle alternative proposée étant incompatible avec l'article 6a des zones UA du règlement écrit qui précise que les constructions sont implantées en limite de voie ou des emprises publiques existantes ou futures, la création de polygones de construction (voir l'article 4.3 des dispositions générales et particulières du règlement écrit) sur les planches graphiques du règlement devrait permettre d'atteindre le même objectif.*

*La solution passant par la création de polygones de construction, il serait donc nécessaire d'identifier toutes les parcelles potentiellement concernées afin de les modifier graphiquement ce qui pourrait vite devenir fastidieux en cas de nombre important de parcelles concernées. Dans une telle hypothèse, ne serait-il pas plus efficace de modifier l'article 6a précédemment évoqué pour intégrer cette exception des 35 m?*

### **Réponse de AMP :**

Cette règle n'est pas compatible avec l'article 6a du PLUi qui précise que les constructions sont implantées en limite de voie ou des emprises publiques existantes ou futures, elle n'est pas non plus compatible avec l'OAP thématique « Ambition Centre Ancien » qui complète le règlement de la zone UA.

L'objectif de l'OAP « ACA » est de créer de la qualité urbaine, l'urbanisme ne peut être uniquement réglementaire et opérationnel. Il est nécessaire en centre urbain d'apprécier le rôle du bâtiment dans le paysage de la rue pour préserver la qualité de celle-ci et éviter la banalisation du paysage urbain.

Les centres urbains représentent en général une séquence homogène, le bâtiment constitue souvent un élément d'une continuité harmonieuse qu'il ne faut pas interrompre.

La possibilité de construire un autre bâtiment au-delà des 14 mètres réglementaires de profondeur ne répondrait pas à ces objectifs de qualité urbaine.

### **Requêtes des administrés**

Deux requêtes concernant la modification de zonage de parcelle pour permettre une extension ou une nouvelle construction. Sont ainsi demandés des passages de zone Nh en zone UM ou UD1 (AM0017) ou bien de zone Nh en zone UD2 (AH0193).

#### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*Les requêtes visant à reclasser des parcelles situées en zone naturelle ou agricole en zone moins contraignante sont irrecevables, la procédure de modification ne le permettant pas. C'est le cas des parcelles AH0193 et AM0017. En revanche, ces requêtes pourraient être considérées à l'occasion d'une révision du PLUi.*

Un administré (AK0012) demande à ce que l'extrémité sud de la parcelle de l'administré située en zone UD2 mais frappée d'un risque incendie fort (zone rouge) voit son niveau de risque abaisser pour tenir compte du risque incendie limité selon l'administré d'une part et de l'autorisation récente de constructions sur des zones similaires d'autre part.

#### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*Les requêtes visant à une redéfinition des zonages ruissellement ou incendie en vue de rendre constructibles des parcelles ne sont également pas recevables, sauf celles pouvant faire l'objet d'un examen spécifique. C'est en particulier le cas de la parcelle AK0012.*

**Réponse de AMP :**

Dans le cadre de la modification n°1, la méthodologie de zonage incendie a subi quelques ajustements mineurs. Conformément aux critères définis avec le pôle Risques de la DDTM, seules les parcelles présentant des aléas modérés au titre du Porter à Connaissance de l'Etat (moyens et forts), non situées dans les zones naturelles et agricoles, présentant des droits résultant d'une autorisation d'urbanisme délivrée sous PLU communal) pourront obtenir un passage de rouge inconstructible vers une zone bleue constructible avec prescriptions.

Or, ce n'est pas le cas de la parcelle citée par la commission d'enquête. Celle-ci présente des aléas très forts et exceptionnels, ce n'est pas compatible avec une reprise de la méthodologie de traduction incendie. Le zonage rouge inconstructible est confirmé.

Cependant, une refonte totale de la méthodologie incendie est envisagée dans le cadre d'une future modification de PLUi.

6 requêtes dont 5 concernant le même administré (AE0122) concernant l'aléa ruissellement.

La première requête (AD0002 et AD0003) précise que l'aléa ruissellement très fort (zone marron) qui frappe ses deux parcelles est incompréhensible compte tenu de la topologie des lieux (surélévation du terrain par rapport à la route en particulier).

Commentaires de la Commission d'Enquête

*Dans le cas des parcelles AD0002 et AD0003, la requête est sans objet puisque l'aléa ruissellement frappant les parcelles a été supprimé à l'occasion de la modification n°1 du PLUi.*

Les autres requêtes concernent également une parcelle exposée à un aléa ruissellement très fort rendant impossible toute extension ou construction compte-tenu de la classe (Prolonger). La présence en partie basse de la parcelle d'un ancien canal d'évacuation des eaux d'exhaure d'une ancienne mine prolongé par un collecteur enterré de forme hémisphérique (diamètre = 130 cm et hauteur = 70 cm) a toujours permis l'évacuation des eaux de ruissellement sans phénomène d'inondation de la zone selon l'administré. D'autres parties interrogées (Maire de Saint-Savournin, SDIS local) ne se rappelleraient pas d'interventions de secours consécutives à de fortes pluies toujours selon l'intéressé.

Commentaires de la Commission d'Enquête

*Concernant les 5 requêtes relatives à la même parcelle (AE0122), le service GEMAPI consulté a confirmé le niveau d'aléa très fort sans prendre en considération l'ouvrage de collecte et d'évacuation au motif qu'il serait insuffisant sans cependant apporter d'éléments factuels (profil*



*des vitesses et des hauteurs). Il pourrait être judicieux que le service GEMAPI développe plus son argumentaire quitte à faire une visite terrain avec l'administré si nécessaire.*

Une dernière requête s'oppose à la bétonisation ainsi qu'à la consommation des espaces de nature agricole.

#### Commentaires de la Commission d'Enquête

*La requête relative à la consommation d'espace agricole est pour sa part sans objet puisqu'aucune consommation d'espace agricole n'est possible dans le cadre d'un projet de modification de PLUi.*

#### **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

La Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM) et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) relèvent que les prescriptions devant permettre de limiter l'exposition des riverains à la pollution de l'air et aux nuisances sonores dans les zones fortement impactées (zone rouge = bandeau de 50 m de part et d'autre de la voirie responsable des nuisances) ne sont pas respectées pour la partie nord de l'OAP de composition urbaine « entrée de ville nord – le château » compte-tenu de la future présence de logements dans cette zone.

#### **Réponse de AMP :**

Les nuisances sonores et la pollution de l'air sont des enjeux primordiaux à prendre en compte afin de développer les territoires favorisant la cohérence «urbanisme-transport». L'approfondissement du sujet sera développé à l'échelle métropolitaine. Les résultats seront traduits dans une prochaine procédure de planification pour le Pays d'Aubagne et de l'Étoile.



## 6.12 SAINT ZACHARIE

Deux requêtes ont été déposées par le Maire de la commune, trois par des acteurs économiques et douze par des administrés.

### **Requêtes du Maire de la commune de St-Zacharie**

Une première requête de la Mairie concerne, dans sa première partie, deux parcelles (A2750 et A2757) qui constituaient l'assiette foncière du projet d'OAP « Peygros » dans la version initiale du PLUi, avant que cette OAP soit supprimée suite au Porter à Connaissance de la DDTM du Var sur le risque incendie ; les terrains sont actuellement classés 1AUM et la modification n°1 vise à les classer en zone A2. La Commune souhaite qu'ils soient classés en zone 2AUM afin d'entreprendre les études préalables à l'inscription d'une nouvelle OAP tenant compte de l'ensemble des risques.

La deuxième partie de la même requête municipale concerne une parcelle communale (A3287) qu'elle souhaite voir rattachée à l'OAP « Secteur Nord de l'Ecole », afin d'y réaliser une opération de logements (dont des logements sociaux) en tenant compte des contraintes de ruissellement.

Enfin, la seconde requête de la Mairie concerne une voirie récemment réalisée, sur le foncier de laquelle (parcelle A3274) la Commune souhaite qu'un emplacement réservé de 8 m soit inscrit à son bénéfice.

### **Réponse AMP :**

Il est proposé de rattacher un nouveau sous-secteur : l'OAP Nord de l'Ecole, dans sa partie Nord. Il s'agit d'un secteur très impacté par le risque d'inondation par ruissellement. La modification porte :

- l'intégration d'une opération d'habitat existante,
- ainsi que sur l'urbanisation de sa parcelle mitoyenne, à vocation d'habitat afin de réaliser une couture urbaine.

Vu les enjeux du risque, le projet devra s'adapter aux dispositions générales du règlement qui concerne la classe «Secteurs de Projet (S)».

Une étude de résilience hydraulique pourra être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*La première requête du Maire de St-Zacharie vise à autoriser la réalisation d'opérations de logements, notamment sociaux, permettant de satisfaire aux besoins de la commune, actuellement en situation de carence ; elle est recevable, à l'exception de la demande de rattachement de la parcelle A3287 à l'OPA « Secteur Nord de l'École » qui peut difficilement être satisfaite : la parcelle est éloignée d'environ 600 m à vol d'oiseau de l'OAP, et il n'y a donc aucune cohérence urbaine à ce*

*rattachement. D'autres moyens devront être recherchés (création d'une nouvelle OAP intégrant des parcelles voisines, par exemple). La réponse apportée par la Métropole dans son Mémoire transmis le 24/06/2025, consistant à « rattacher un nouveau sous-secteur à l'OAP » n'apparaît pas satisfaisante, dans la mesure où elle viendrait étendre de manière très conséquente le périmètre de l'OAP « Secteur Nord de l'Ecole », et donc redéfinir complètement le programme et les intentions urbaines de la Métropole sur cette OAP. Cette évolution substantielle ne pourra être envisagée que dans une modification ultérieure du PLUi.*

*En ce qui concerne la seconde requête (emplacement réservé), elle apparaît peu compréhensible, la voirie récemment réalisée étant de largeur satisfaisante et installée sur un foncier dédié, si bien que l'utilité d'un emplacement réservé apparaît peu fondée.*

### **Requêtes des acteurs économiques**

Deux requêtes concernent le projet d'OAP Peygros, et rejoignent la requête de la Mairie dans le souhait de voir requalifier le foncier concerné en maintenant le classement actuel 1AUM :

- La première émane de la société COGEDIM
- La seconde émane de la SCI Les Peygros et de la SCI Paradis Les Garrigues

Une requête de la société PACA ZAC concerne le foncier (7 850 m<sup>2</sup> au total sur les parcelles C0537 à 539, C0883, C0891 et C0892) situé autour du supermarché Super U de la commune, actuellement classé pour partie en zone UT1 et pour partie en zone UV2, en demandant le classement en zone UEc2a, ce qui permettrait l'extension du supermarché que le requérant souhaite entreprendre.

### **Commentaires de la Commission d'Enquête**

*Les deux premières requêtes concernant l'ex-OAP Peygros sont recevables, sauf sur le souhait de maintien du classement actuel (1AUM) ; seul un classement en 2AUM permettra d'entreprendre les études nécessaires à la redéfinition d'une OAP.*

*En ce qui concerne la troisième requête, elle apparaît peu fondée, aucun argumentaire économique ne venant l'appuyer ; de plus, il est à noter qu'une partie importante des terrains concernés par la demande est située en zone inconstructible du PAC Huveaune.*

Le SCOT de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui sera approuvé le 26 juin 2025 en Conseil de Métropole en son DAACL (Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique) s'inscrit pleinement en appui de ce développement

### **Réponse AMP :**

Le supermarché Super U situé en entrée de ville de Saint-Zacharie dispose d'une attractivité commerciale importante à l'échelle de ce territoire.

En effet, il intègre une exception permettant la création d'une surface de vente allant jusqu'à 3000m<sup>2</sup> de surface de vente au sein de la polarité commerciale. Cette disposition ouvre la possibilité d'une nouvelle implantation commerciale dans le périmètre centre-ouest, offrant ainsi une réelle alternative d'accueil pour un acteur structurant tel que SUPER U.

La présence du PAC Huveaune sera pris en compte dans le traduction règlementaire du projet ainsi que lors de la phase opérationnelle d'instruction du permis de construire.

*Le Mémoire en Réponse transmis par la Métropole le 24/06/2025 donne à l'inverse un avis favorable au projet d'extension de la surface de vente, permise par le SCOT approuvé le 26/06/2025. Pour autant, **la Commission d'Enquête maintient son avis défavorable à la requête, pour les raisons suivantes :***

- *la démonstration que le projet d'extension est nécessaire sur le plan économique n'est pas apportée, et le « chantage à la délocalisation » exercé par la société requérante dans sa requête est particulièrement déplacé*
- *aucun projet architectural ne vient conforter la requête, ni démontrer que les parcelles visées par le changement de zonage sont réellement indispensables à la réalisation du projet d'extension, ni justifier ce choix par comparaison avec des solutions alternatives*
- *mais surtout, le projet s'inscrit sur des parcelles qui, à notre connaissance, ne sont pas la propriété de la société requérante : il est donc surprenant qu'une société privée s'arroge le droit de décider du zonage de telle ou telle parcelle ne lui appartenant pas, à son seul profit (le « déclassement » d'une parcelle peut en effet générer une réduction de la valeur du foncier, ce qui permettrait à la société d'acquérir ces parcelles à un prix inférieur au prix actuel)*
- *enfin, la Commission regrette que la société requérante n'ait pas pris la peine de venir rencontrer le Commissaire Enquêteur à l'une de ses permanences, ce qui lui aurait permis de poser toutes les questions nécessaires auxquelles les réponses apportées auraient pu éclairer son jugement*

### **Requêtes des administrés**

Cinq requêtes concernent le zonage de parcelles :

- Une relative à l'inscription jugée indue d'un emplacement réservé (C0211)
- Deux pour un reclassement de parcelles situées en zone naturelle Nh (A2936 et A1837)
- Deux pour un reclassement de parcelles situées en zone UM (A2209 et A2858)

Deux requêtes concernent le règlement :

- L'une pour demander une modification du règlement de la zone Nh (parcelles A0096, A2893 et A2895)
- L'autre (parcelle C0955) pour demander une distinction entre extensions *horizontales* (qui augmentent l'emprise au sol) et extensions *verticales* (sans accroissement de

l'emprise au sol) dans le règlement en zone d'aléa de ruissellement moyen à forte hauteur ou très fort, de manière à autoriser les extensions verticales qui, outre qu'elles n'accroissent pas l'emprise au sol, offrent aux résidents un refuge en cas d'inondation

Deux requêtes concernant les risques :

- L'une pour demander une modification des aléas ruissellement (parcelle C0791)
- L'autre pour demander que le calcul de ces aléas tienne mieux compte des ouvrages présents sur la parcelle et en bordure (parcelles B0050 et 51)

Une requête conteste le projet d'OAP « Les Esplantades » et le projet de déviation routière de la commune.

Une requête concerne une modification textuelle dans le programme de l'OAP « Secteur Nord de l'Ecole » (remplacer le terme « EHPAD » par la locution « EHPAD ou logements »).

Enfin, une requête (parcelle A2372) vise l'installation de haies sur une parcelle voisine susceptible d'être construite afin de préserver l'intimité des habitants.

#### Commentaires de la Commission d'Enquête

*La requête concernant l'inscription induite d'un emplacement réservé semble légitime, cette inscription résultant d'une erreur de report cartographique.*

*Les requêtes relatives aux parcelles classées en UM devront être prises en compte dans une prochaine modification du PLUi.*

*La distinction entre extensions horizontales et verticales doit pouvoir être inscrite dans le règlement de la présente modification n°1. De ce point de vue, on ne peut que regretter que le Mémoire en Réponse de la Métropole transmis le 24/06/2025 traduise une position inflexible dommageable sur l'évolution du règlement.*

*La demande de modification textuelle dans le programme de l'OAP « Secteur Nord de l'Ecole » semble également recevable.*