

# NOTE TECHNIQUE

## Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Porteur de projet	Métropole Aix-Marseille-Provence
Etape	Arrêt projet – Consultation des PPA
Date de réception du dossier	13/06/2022

Auriol  
Belgentier  
Brignoles  
Cuges-les-Pins  
Évenos  
Garéoult  
Gémenos  
La Cadière d'Azur  
La Celle  
La Roquebrussanne  
Le Beausset  
Le Castellet  
Mazaugues  
Méounes-lès-Montrieux  
Nans-les-Pins  
Néoules  
Plan d'Aups  
Sainte-Baume  
Pourcieux  
Pourrières  
Riboux  
Roquevaire  
Rougiers  
Saint-Maximin-  
la-Sainte-Baume  
Saint-Zacharie  
Signes  
Sollies-Toucas  
Tourves  
Trets

*Préambule : La présente note s'attache à vérifier la compatibilité du projet de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avec la Charte et le Plan du Parc naturel régional de la Sainte-Baume. L'analyse technique porte donc exclusivement :*

- En totalité sur les communes de Cuges-les-Pins et de Saint-Zacharie,
- En partie sur les communes d'Auriol et de Roquevaire.

### Réserves liées à la compatibilité du projet avec la Charte du Parc

- « Pôle Vie Santé Provence » sur le secteur du Col de l'Ange à Cuges-les-Pins (Zone 2AUM et zone Nt)

D'une emprise foncière globale de 47ha, dont 17ha autorisant l'accueil de nouvelles constructions (zone 2AUM), le projet de « Pôle Vie Santé Provence » prévoit d'accueillir de multiples équipements (Convalescence et rééducation, formation professionnelle, EHPAD, Résidence Services Séniors...) pour un total d'environ 300 hébergements à échéance 20230-2040.

Malgré une dégradation partielle du site du fait de l'activité humaine (karting, paintball, décharge de gravats, tirs...), la zone 2AUM et la zone Nt associées sont concernées par différents enjeux environnementaux et paysagers identifiés par la Charte et le Plan du Parc, à savoir :

- La **zone de sauvegarde du massif drainé par Port-Miou de Priorité 1** identifiée dans le cadre de l'étude zones de sauvegarde des masses d'eau souterraines du territoire de la Sainte-Baume engagée en 2018 et validée par le Comité Syndical du Parc en décembre 2021. Cette étude répond à l'orientation fondamentale 5E-01 du nouveau SDAGE 2022-2027 visant à protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable. Les masses d'eau souterraines de la Sainte-Baume sont classées par le SDAGE comme ressource en eau majeure présentant un intérêt stratégique pour les besoins en eau des populations. **La mesure 6 de la Charte du Parc demande d'assurer une gestion cohérente, économe et concertée de la ressource en eau en protégeant les zones de vulnérabilité du karst et des masses d'eau souterraines définies par le Parc et ses partenaires dans les documents d'urbanisme.** Les préconisations définies dans le cadre de l'étude prévoient de limiter l'étalement urbain sur les zones de sauvegarde pour conserver des zones naturelles et boisées, voire des zones agricoles jugées moins menaçantes pour la qualité des eaux souterraines. Du fait de leur proximité avec les champs captants (infiltrations directes puis migration rapide et non atténuée d'éventuelles pollutions), **il est particulièrement recommandé d'éviter l'extension urbaine au-delà de l'enveloppe existante (zones AU ou STECAL) dans les zones de sauvegarde de priorité 1, l'objectif étant de limiter la création de nouveaux réseaux d'eaux usées et de nouvelles voiries sur ces zones. Par défaut, toutes les mesures doivent être prises afin d'éviter tout risque de pollution de la nappe. Or, tel que présenté actuellement, le projet ne garantit pas la prise en compte de cet enjeu ni la préservation de la qualité de la ressource ;**
- **Un réservoir de biodiversité terrestre** à l'extrémité Sud de la zone Nt et de la zone 2AUM. Or, selon la Charte du Parc, les réservoirs de biodiversité n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation. Peuvent néanmoins être envisagés, à titre exceptionnel et sous réserve d'une approche environnementale et paysagère exemplaire : les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités participants au maintien des équilibres écologiques, à la mise en valeur des paysages et à la gestion de la fréquentation et l'accueil du public ; la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions et carrières existantes ; la création d'infrastructures, réseaux ouvrages et équipements techniques

Une autre vie s'invente ici

lorsqu'elle est nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens notamment en prévenant un risque, ou lorsqu'elle est imposée par des contraintes géographiques ou techniques. A ce titre, **il apparaît opportun d'exclure le secteur concerné du projet** ;

- Un **corridor écologique terrestre** sur la majeure partie de la zone Nt mais également sur certains secteurs de la zone 2AUM. La Charte du Parc prévoit de définir au cas par cas un zonage adapté aux aménagements des corridors écologiques et respectant leur fonctionnalité. Elle prévoit également de définir des orientations d'aménagement et de programmation d'actions nécessaires à l'entretien et/ou la restauration des continuités écologiques sur la base des précisions apportées à la trame verte et bleue communale. **En l'état actuel, l'OAP ne permet pas d'assurer la prise en compte de cet enjeu ni la préservation des fonctionnalités écologiques du corridor. Il semblerait notamment important d'éviter toute artificialisation des sols sur les secteurs concernés.** Il est à noter la présence connue d'une espèce à enjeu sur l'Ouest de la zone Nt (Tomares ballus) qui ne semble pas avoir été prise en considération ;
- Une **porte d'entrée sensible de la montagne Sainte-Baume** au niveau du Col de l'Ange sur la D8N. La Charte prévoit de veiller à la qualité des aménagements sur ces secteurs afin de marquer qualitativement l'identité du Parc. Or, **telle que définie actuellement, l'OAP ne permet pas de garantir l'intégration du projet dans son environnement notamment depuis la RD8n.**

Au-delà de cette analyse au regard de la Charte et du Plan du Parc, nous avons noté que les documents constitutifs du PLUi mettent en avant la reconquête et la valorisation d'un site dégradé et dénaturé, l'approvisionnement en eau par l'arrivée du Canal de Provence, ainsi que l'opportunité de traiter le risque feu de forêt en offrant des équipements aujourd'hui inexistant dans ce secteur. Ces justifications interrogent, notamment au regard :

- Du rapport d'évaluation environnementale (p.167) qui, malgré une dénaturation partielle du site, présente ce secteur comme accueillant « divers habitats, dont des habitats agro-naturels très fonctionnels d'un point de vue écologique. On retrouve des boisements, des friches, des prairies et des fourrés ». Il est ajouté que « la majorité du secteur est constitué d'un boisement dense qui sera en partie impacté par les aménagements » et qu'« à l'échelle du territoire, ce secteur de projet appartient à de vastes espaces naturels pouvant être identifiés comme réservoirs de biodiversité ». Concernant les aspects paysagers, l'évaluation environnementale précise que « ce vaste secteur surplombe la commune de Cuges-les-Pins, il offre ainsi un cône de vue intéressant sur celle-ci, ainsi que sur les massifs voisins. Le paysage naturel interne au secteur est également intéressant » ;
- Des cartes d'aléa feux de forêt issues du PAC de l'Etat. Selon ces dernières, **le terrain d'assiette du projet est concerné par un aléa feux de forêt très fort voire exceptionnel.** Or, « dans les zones d'aléa très fort et exceptionnel, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement pour les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public [...] plus généralement » ;
- De **l'absence de justification quant à la nécessité du projet et à sa localisation en déconnexion de l'urbanisation existante** au sein du massif forestier ;
- De **l'absence de justification quant à la cohérence du projet avec le PADD**, notamment avec les orientations stratégiques de l'axe 2 relatives à la TVB (« Préserver les massifs naturels emblématiques en limitant les extensions urbaines », « Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité », « Maintenir les coupures à l'urbanisation et assurer le fonctionnement des continuités et corridors écologiques »...), au cycle de l'eau (« Préserver et valoriser la nappe d'eau souterraine du massif de la Sainte-Baume », « Maîtrise l'urbanisation des secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif »...) ou encore au patrimoine (« Valoriser les paysages traversés sur les axes à fort trafic et les itinéraires de randonnées... ») ;
- De **l'incertitude quant à l'arrivée du Canal de Provence dans la plaine de Cuges-les-Pins.** En dehors de ce scénario incertain, aucune autre option ne semble avoir été étudiée pour assurer l'alimentation en eau potable des divers équipements.

- **Préservation des espaces agricoles**

Il apparaît que **certaines zones U et AU définies dans le projet de PLUi impactent des espaces agricoles identifiés en tant que secteurs agricoles sanctuarisés par le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile**, approuvé le 18 décembre 2013, à savoir :

- La zone AUQ sur la commune de Cuges-les-Pins au sud du village, à vocation d'équipements (école, gymnase, équipements sportifs et parc public). Même si la création de ces équipements à proximité de l'école existante peut paraître opportune, l'aménagement de cette zone se fait au détriment de près de 5,6ha d'espaces agricoles en AOP Côte de Provence ;
- Les parcelles situées à l'extrémité Est de la Zone d'activité du Pujol à Auriol (parcelles n°60 et 89 section KN et la parcelle n°116 section CS), classées en zone UEa1 et UQp et vouées notamment à accueillir la relocalisation des services techniques et un parc relais ;
- Les parcelles en bordure d'Huveaune situées à l'extrémité Ouest de l'enveloppe urbaine de Saint-Zacharie (parcelles n°1908 et 352 section A), classées en zone UD1.

**L'urbanisation de ces secteurs s'oppose aux prescriptions du DOO du SCoT du Pays d'Aubagne applicables sur ces zones : « Les PLU protègent les espaces agricoles sanctuarisés, délimités dans le présent DOO. Dans les espaces agricoles sanctuarisés, les PLU ne peuvent autoriser que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. [...] Les PLU ne font pas de, ou ne déterminent pas, dans ces espaces agricoles sanctuarisés, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels ils autoriseraient les constructions. ».**

**L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles s'avère également aller à l'encontre de la mesure 8 de la Charte du Parc naturel régional de la Sainte-Baume qui prévoit d'assurer une protection renforcée du foncier agricole dans les documents d'urbanisme et de l'objectif de préservation de 100% de la SAU à l'échelle du territoire.**

## **Points de vigilance**

---

- **Calculs de la consommation future réelle du projet de PLUi**

**Les objectifs de modération de la consommation d'espace et la consommation réelle future du PLUi semblent se baser uniquement sur les zones AU projetées (1AU et 2AU).**

Or, comme évoqué précédemment dans le chapitre relatif à la protection du foncier agricole, certains espaces naturels ou agricoles situés en marge des zones urbanisées et classés en zone A ou en zone N dans les PLU en vigueur ont été basculés en zone U. De ce fait, malgré leur localisation en extension urbaine et les possibilités d'urbanisation induites sans délai, ces secteurs ne semblent pas avoir été intégrés aux calculs de la consommation future réelle du projet de PLUi. Il en est de même pour les STECAL qui, bien qu'autorisant certaines constructions ou aménagements en espace naturel ou agricole, ne semblent pas avoir été pris en considération dans les calculs.

Il est également à noter qu'au regard de leur ouverture à l'urbanisation, l'ensemble de ces secteurs auraient mérités d'être considérés dans l'évaluation environnementale à l'instar des zones AU.

- **OAP Cycle de l'eau**

L'OAP « Cycle de l'eau » permet d'apporter des prescriptions et des recommandations sur différentes thématiques (eau ressource, eau patrimoine, eau écologique et paysage et ville perméable) en fonction du type d'espace dans lequel se situe le projet. Elle intègre la délimitation des zones de sauvegarde des masses d'eau souterraines telles qu'identifiées par l'étude du Parc finalisée en décembre 2021. **Afin de garantir la préservation de la ressource et dans la mesure du possible selon la portée juridique de l'OAP, certaines prescriptions mériteraient d'être renforcées.**

Concernant les usages autorisés, l'OAP formule notamment la prescription suivante : « [...] Tout prélèvement d'eau sur une nappe d'eau souterraine dans une zone de protection secondaire (P2) ou une zone de ruissellement (P3) doit faire l'objet d'une étude hydro-géomorphologique avant sa création, afin d'éviter tout risque de pollution. » Or, tel que préconisé dans l'étude du PNR, il serait préférable d'interdire tout forage domestique en zone de sauvegarde de priorité 1 (sauf exception) et de prescrire la réalisation d'une étude des impacts hydrogéologiques pour tout nouveau forage agricole ou industriel en zone de sauvegarde de priorité 2 ou 3.

Concernant la gestion pluviale intégrée, l'OAP ne prévoit pas de prescriptions quant à la collecte des eaux de voirie ni sur les rejets dans les embuts. Il semblerait donc opportun de formuler les prescriptions suivantes :

- Sur les axes routiers en zone de sauvegarde de priorité 1 d'une fréquence journalière > 10 000 véhicules/jour, collecter et traiter les eaux de voirie par des systèmes adaptés,
- Sur les axes routiers en zone de sauvegarde de priorité 1 d'une fréquence journalière > 20 000 véhicules/jour ou en cas de transport de matières dangereuses, mettre en place un système de rétention des pollutions accidentelles,
- Dans l'ensemble des zones de sauvegarde, si rejet direct dans les embuts ou ponors, réaliser une étude de caractérisation de la qualité des eaux pour dimensionner si nécessaire un traitement.

Enfin, concernant la gestion des eaux usées, il apparaît nécessaire de formuler des prescriptions en dehors de celles portant sur l'assainissement non collectif, notamment :

- Privilégier le raccordement au réseau d'assainissement collectif en zones de priorité 1 et 2. A défaut, requérir la mise en place d'un système semi-collectif pour les équipements accueillant du public (ex : campings, parcs d'attraction...),
- Assurer la réhabilitation des systèmes d'assainissement autonome non conformes en zone de priorité 1 ;
- Interdire les rejets de STEP dans l'ensemble des zones de sauvegarde ou, par défaut, adopter une démarche de traitement optimale au regard des techniques existantes.

- **Parc d'attractions OK Corral à Cuges-les-Pins (Zone UPa)**

Une zone spécifique UPa est consacrée au Parc d'attractions OK Corral. Le règlement associé autorise les destinations de commerces, restauration, hôtellerie, équipements sportifs et de spectacle « à la condition de lier ces destinations à l'activité et aux besoins du parc d'attraction ». Le parking est quant à lui classé en zone Ns correspondant aux zones naturelles « strictes » avec constructibilité limitée.

Telle que délimitée dans le projet de PLUi, la zone UPa occupe une emprise plus grande que la zone AUeL instaurée dans PLU communal en vigueur. La partie du site localisée à l'Ouest de la D8N initialement limitée à l'emprise des installations, a été étendue aux limites parcellaires augmentant ainsi l'emprise de la zone de près de 4ha. Il en est de même pour l'extrémité Nord de la parcelle n°44 section R et l'extrémité Sud de la parcelle n°23 section AT, initialement classées en zone N.

Le site est concerné par différents enjeux environnementaux et paysagers identifiés par la Charte et le Plan du Parc :

- Près de la moitié de la zone UPa est concernée par un corridor écologique terrestre du Plan du Parc. Comme évoqué précédemment, la Charte du Parc prévoit de définir au cas par cas un zonage adapté aux aménagements des corridors écologiques et respectant leur fonctionnalité. Elle prévoit également de définir des orientations d'aménagement et de programmation d'actions nécessaires à l'entretien et/ou la restauration des continuités écologiques sur la base des précisions apportées à la trame verte et bleue communale ;
- L'extrémité Nord de la parcelle n°44 est concernée par un réservoir de biodiversité. Selon la Charte du Parc, les réservoirs de biodiversité n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation. Peuvent néanmoins être envisagés, à titre exceptionnel et sous réserve d'une approche environnementale et paysagère exemplaire : les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités participant au maintien des équilibres écologiques, à la mise en valeur des paysages et à la gestion de la fréquentation et l'accueil du

public ; la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions et carrières existantes ; la création d'infrastructures, réseaux ouvrages et équipements techniques lorsqu'elle est nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens notamment en prévenant un risque, ou lorsqu'elle est imposée par des contraintes géographiques ou techniques ;

- L'ensemble du site est localisé au sein de la zone de sauvegarde des masses d'eau souterraines du massif drainé par Port-Miou de Priorité 1. Tel que précédemment évoqué, il est recommandé d'éviter l'extension urbaine au-delà de l'enveloppe existante dans les zones de sauvegarde de priorité 1, l'objectif étant de limiter la création de nouveaux réseaux d'eaux usées et de nouvelles voiries sur ces zones.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, **la nouvelle délimitation de la zone UPa mériterait d'être justifiée et considérée dans les calculs de consommation futures réelle. La partie concernée par un réservoir de biodiversité du Plan du Parc devra en tout état de cause être exclue.**

**Considérant l'étendue de la nouvelle zone UPa et des enjeux environnementaux et paysagers existants sur ce secteur, il apparaît nécessaire de garantir une exemplarité des aménagements, notamment en matière de :**

- **Gestion des eaux usées. Une mise aux normes des installations s'avère indispensable compte tenu de la haute fréquentation du site et des enjeux de préservation de la ressource en eau.** Pour ce faire, un raccordement au réseau public d'assainissement ou la mise en place de système d'assainissement semi-collectif doivent être programmés à court terme ;
- **Gestion des eaux pluviales.** Pour rappel, sur les axes routiers en zone de sauvegarde de priorité 1, il est notamment préconisé de collecter et traiter les eaux de voirie par des système adaptés (fréquence journalière > 10 000 véhicules/jour), voire de mettre en place un système de rétention des pollutions accidentelles (fréquence journalière > 20 000 véhicules/jour ou en cas de transport de matières dangereuses) ;
- **Préservation des continuités écologiques.** La Charte du Parc prévoit de définir au cas par cas un zonage adapté aux aménagements des corridors écologiques et respectant leur fonctionnalité. Elle prévoit également de définir des actions nécessaires à l'entretien et/ou la restauration des continuités écologiques sur la base des précisions apportées à la trame verte et bleue communale ;
- **Prise en compte du risque incendie.** La bonne gestion du stationnement et la libre circulation sur la RD 602 doivent notamment être garantis.

Par conséquent, **une Orientation et d'aménagement et de programmation sectorielle** sur l'intégralité sur site (parc d'attraction, hébergements, parkings...) mériterait d'être élaborée pour assurer la prise en compte de l'ensemble des enjeux précédemment cités.

- **Zone 1AUM Saint Zacharie sur le secteur de Peygros à Saint-Zacharie**

Localisée au sein d'un secteur pavillonnaire au Nord-Est de l'enveloppe urbaine de Saint-Zacharie, la zone 1AUM a pour vocation d'accueillir un établissement à vocation médico-sociale. Classée en zone A au PLU en vigueur et d'une superficie de 1,4ha, elle est composée d'anciennes restanques plantées d'oliviers.

La mesure 8 de la Charte du Parc demande d'assurer une protection renforcée du foncier agricole sur son territoire. Par conséquent, **si l'urbanisation de cet espace ne peut être évitée, un processus de compensation mériterait d'être défini** à l'instar de la démarche mise en place dans le cadre du SCoT Provence Verte Verdon. Le cas échéant, il semblerait opportun d'envisager en priorité la restitution de terres agricoles dans les paysages agricoles sensibles identifiés au Plan du Parc.

En tout état de cause, au regard de son relief prononcé et de sa qualité paysagère, il apparaît nécessaire de préserver de l'urbanisation la partie haute de la parcelle. Afin de s'en assurer, la zone AU pourrait être redimensionnée et circonscrite à sa partie basse.

- **Zone UEa1 au lieu-dit la Curasse à Cuges-les-Pins**

Localisée en entrée de ville Est de Cuges-les-Pins sur une parcelle d'environ 2,6ha, la zone UEa1 projetée est dédiée au développement d'activités industrielles et logistiques. Actuellement libre de construction et classée en zone AU au PLU en vigueur, cette parcelle est située en entrée de ville et est concernée par la zone de sauvegarde des masses d'eau souterraine du massif drainé par Port-Miou de Priorité 3.

Considérant l'absence totale d'urbanisation sur la parcelle, **il apparaît nécessaire de :**

- **Reclasser la zone UEa1 en zone AU et réaliser une OAP garantissant une gestion optimisée des eaux pluviales et l'intégration paysagère des équipements et des constructions depuis la RD8N;**
- **Modifier la vocation de la zone** (« développement d'activités industrielles et logistiques ») **et adapter le règlement** afin de prendre en compte les enjeux de préservation de la ressource en eau et d'être en cohérence avec les objectifs annoncés dans le rapport de présentation (p.194 Justification des choix : « permettre aux artisans un lieu de stockage »)

- **Aménagement d'un parking au Col de l'Ange à Cuges-les-Pins (Emplacement réservé P-93)**

Au bénéfice de la commune, l'emplacement réservé P-93 projeté au Col de l'Ange vise à aménager une aire de stationnement sur une surface de 1,6ha. En l'état actuel, un grand délaissé occupe une surface d'environ 0,4ha. Ce secteur est concerné par un réservoir de biodiversité inscrit au Plan du Parc, localisé au niveau d'une porte d'entrée sensible du Parc et traversé par le GR98

Selon la Charte du Parc, les réservoirs de biodiversité n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation. Peuvent néanmoins être aménagés à titre exceptionnel et sous réserve d'une approche environnementale et paysagère exemplaire les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires aux activités participant au maintien des équilibres écologiques, à la mise en valeur des paysages et à la gestion de la fréquentation et de l'accueil du public. La Charte du Parc demande également de veiller à la qualité des aménagements des « portes sensibles » de la montagne Sainte-Baume.

Au regard de ces éléments, **il apparaît nécessaire de fournir davantage de précisions sur les ambitions du projet. Il serait également opportun de réaliser une OAP sectorielle de manière à garantir l'exemplarité du projet et veiller à limiter l'emprise de l'aire de stationnement au délaissé existant.** Dans le cadre de son Plan de Paysage, le Parc a étudié la requalification paysagère de cette porte d'entrée sensible du territoire. Il peut être intéressant de se baser sur le schéma d'aménagement réalisé à cette occasion pour élaborer ladite OAP.

- **Création de bassins de rétention à Cuges-les-Pins**

Un total de 13 emplacements réservés sont projetés sur le territoire communal de Cuges-les-Pins au bénéfice de la commune ou de la Métropole Aix-Marseille-Provence ayant pour vocation l'aménagement de bassins de rétention ou de réservoirs. Le rapport de présentation (rapport de justification des choix) ne donne que peu de précisions sur la création de ces emplacements réservés.

Huit d'entre eux semblent concerner des espaces agricoles (77, 79, 83, 85, 86, 91, 92, 94), six seraient concernés par les secteurs sanctuarisés du SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (94, 83, 86, 91, 92, 85) et trois seraient envisagés dans le périmètre de la Zone Agricole Protégée (73, 83 et 85).

Certains emplacements réservés sont également concernés par des zones de sauvegarde des masses d'eau souterraine, un paysage agricole sensible et/ou un corridor écologique terrestre du Plan du Parc.

**Considérant leur emprise sur les espaces agricoles, il semblerait opportun de justifier la localisation et l'emprise de ces emplacements réservés, et de les prendre en compte dans l'évaluation environnementale du PLUi.**

Il semble également important de rappeler qu'en cas de rejet direct dans les embuts, il est préconisé de réaliser une étude de caractérisation de la qualité des eaux pour dimensionner si nécessaire un traitement.

- **Zone d'activités de Pujol en entrée de ville Est d'Auriol**

Considérant sa localisation en entrée de ville, la forte visibilité des bâtiments depuis la RD560, **la zone d'activités de Pujol mériterait de faire l'objet d'une OAP sectorielle afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions depuis la RD560 et de garantir la qualité des aménagements routiers.**

Il apparaît notamment essentiel de s'attacher à favoriser l'intégration des constructions au Nord de la route. Il semblerait également opportun de veiller à préserver les boisements existants au Sud de la RD compte tenu de leur rôle d'écran visuel et de transition avec l'espace agricole.

## **Recommandations**

---

- **Extension de la STEP à Cuges-les-Pins (ER U-81)**

L'emplacement réservé U-81 au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence a pour vocation d'étendre la STEP existante. **Localisé dans la zone de sauvegarde des masses d'eau souterraines du Massif drainé par Port Miou de Priorité 3, il est important de rappeler les préconisations suivantes :**

- Interdire les rejets de STEP dans les zones de sauvegarde ou, par défaut, adopter une démarche de traitement optimale au regard des techniques existantes ;
- Eviter les rejets d'effluents non traités en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

- **Projet d'hôtellerie et de restauration au château Perrier à Auriol (zone 1AUM)**

Une zone 1AUM d'une superficie de 1,9ha a été délimitée sur les abords du château Perrier sur la route de la Sainte-Baume (RD 45A) dans l'objectif d'accueillir un projet d'hôtellerie et de restauration. Ce secteur fait l'objet d'une OAP dans l'objectif de préserver le patrimoine paysager et architectural du site.

La RD 45A est identifiée en tant que route pittoresque au Plan du Parc. La Charte du Parc prévoit de préserver la qualité paysagère de ces routes. L'objectif est de prendre en compte les caractéristiques des infrastructures (gabarit, ouvrages hydrauliques, murets, soutènements, plantations) mais également la scénographie de découverte des paysages (échappées visuelles, panoramas, seuils, séquences d'itinéraire...) afin d'adapter qualitativement les travaux d'entretien sans rompre les ambiances qui participent pleinement à la mise en scène de la découverte de la Sainte-Baume.

A ce titre et afin de garantir l'intégration paysagère et architecturale des aménagements, particulièrement depuis la route de la Sainte-Baume, **l'OAP mériterait d'être approfondie sur différents points :**

- L'OAP fait mention de différents types d'hébergements (architecture de type « traditionnelle » ou contemporaine, hébergements insolites...) d'une capacité totale d'environ 100 personnes. Il semblerait opportun de préciser le type de constructions ou d'aménagements envisagés sur le site ;
- Des perspectives visuelles depuis la RD45a ont été identifiées. Néanmoins, le positionnement des constructions ne semble pas prendre en compte ces perspectives ;
- S'assurer de la prise en compte des risques, notamment du risque feux de forêt, au regard de la destination des constructions (ERP) ;
- S'assurer de la possibilité de créer un nouvel accès sur la RD 45A, route très sinueuse.

- **Création d'un carrefour et d'un bassin de rétention et aménagement paysager en entrée de ville Ouest de Cuges-les-Pins (Emplacement réservé B/T/V-94)**

Un emplacement réservé de 4,1ha à vocation d'équipements (carrefour, bassin de rétention et aménagement paysager) au bénéfice de la commune et de la Métropole Aix-Marseille-Provence est projeté en entrée de ville Ouest de Cuges-les-Pins.

**En complément des remarques précédentes relatives à la protection renforcée du foncier agricole et à la consommation d'espace réelle, il est à noter que le Plan du Parc identifie plusieurs espaces à enjeux sur ce secteur :**

- Un **cône de vue** sur la RD 8N. A l'instar des autres cônes de vue identifiés à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, ce dernier mériterait d'être repris dans les documents graphiques du projet de PLUi. En effet, la Charte du Parc prévoit de transcrire les cônes de vue identifié au Plan du Parc dans les documents d'urbanisme, de préserver la qualité des premiers plans et des grands paysages perçus à partir de ces cônes de vue ;
- Un **paysage agricole sensible**. La Charte du Parc prévoit de protéger les paysages agricoles sensibles, qui n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation. Peuvent néanmoins être envisagés, à titre exceptionnel et sous réserve d'une approche environnementale et paysagère exemplaire la création d'infrastructures, réseaux, ouvrages et équipements techniques lorsqu'elle est nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens notamment en prévenant un risque, ou lorsqu'elle est imposée par des contraintes géographiques ou techniques.

Au regard de ces éléments, il apparaît opportun de **porter une attention particulière sur le dimensionnement des ouvrages et la qualité paysagère des aménagements projetés.**

NOTE TECHNIQUE