

# Aix-Marseille-Provence Métropole

## Plan Local D'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

### ENQUÊTE PUBLIQUE

du mercredi 21 septembre 2022  
au jeudi 03 novembre 2022

# *Conclusions motivées*

*Rédigées le 24 janvier 2023*

Tribunal Administratif de Marseille

Dossier n° : E22000036 / 13

Décisions du 23 mai 2022  
et du 07 juin 2022

Commission d'enquête

Président  
DUMARTIN Bernard

Membres :  
MAILLIAT Alain  
DOUCE Gilles  
LABRIAUD Gilles  
BELLANDI Pierre-Noël

# PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

## Conclusions motivées de l'Enquête Publique

### Sommaire

<b>A – Le projet du PLUi PAE</b>	<b>3</b>
<b>B – Modalités et Organisation de l'enquête publique</b>	<b>5</b>
<i>I. Désignation de la commission d'enquête et extension</i>	
<i>II. Arrêté d'ouverture et prolongation de l'enquête publique</i>	
<i>III. Report de la remise du rapport et des conclusions motivées</i>	
<i>IV. Mesure de publicité réglementaire et non réglementaire</i>	
<b>C – Déroulement de l'enquête publique</b>	<b>6</b>
<i>I. Les permanences</i>	
<i>II. Contributions déposées par le public</i>	
<i>III. Synthèse et répartitions des requêtes par thème</i>	
<i>IV. Audition des collectifs et associations pendant l'enquête publique</i>	
<i>V. Clôture de l'enquête</i>	
<b>D – Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse</b>	<b>11</b>
<i>I Remise du PV de Synthèse par la commission d'enquête</i>	
<i>II Remise du mémoire en réponse par l'AMP à la commission d'enquête</i>	
<i>III Précisions apportées le 18 janvier 2023 par la Métropole à son mémoire en réponse.</i>	
<b>E – Commentaires de la commission d'enquête</b>	
<i>I. Trame Verte et Bleue (TVB)</i>	12
<i>II. Loi Résilience – NAF</i>	13
<i>III. Risque inondation – ruissellement</i>	14
<i>IV. Risque incendie</i>	17
<i>V. Eau potable et Assainissement</i>	20
<i>VI. Urbanisation Nh – UM – UD1</i>	21
<i>VII. Mobilités</i>	22
<i>VIII. Nuisances sonores – Qualités de l'air</i>	22
<b>F – Traitement des requêtes</b>	<b>24</b>
<b>G– Avis de la commission d'enquête</b>	
<i>I. Recommandations</i>	25
<i>a ) Thèmes Généraux</i>	
<i>b ) Communaux</i>	
<i>II. Réserves</i>	53
<i>a ) Thèmes Généraux</i>	
<i>b) Communaux</i>	
<b>H – Difficultés Rencontrées</b>	<b>83</b>
<b>I – Conclusions</b>	<b>84</b>

## A – Le projet du PLUi PAE

Lors de la mise à l'enquête publique, les administrés ont été confrontés à sept (7) problématiques.

### a ) Le PLUi en lui même

Il s'agit en effet d'aborder une révision des règles d'urbanisme, non plus au niveau communal mais au niveau inter-communal.

Des zones qui impactent plusieurs communes et surtout des règlements communs à toutes les communes.

Des arbitrages aux niveaux des réalisations des équipements publiques, comme pour les lycées, les zones d'activités.

### b ) La mobilité

La réalisation du Val'Tram qui est une ossature structurante va permettre de redynamiser des villes grâce à ses stations qui vont générer des parkings relais, des zones de bureaux, du logement, du commerce, ainsi que limiter les déplacements individuels.

Pour ouvrir à l'urbanisation certains quartiers il a fallu anticiper l'augmentation du trafic individuel ainsi que la création de nouvelles lignes de transport en commun (Chronobus), d'où la nécessité de prévoir de nouvelles voies et d'élargir les voies existantes, créer des parkings relais. Ceci nécessite la mise en place d'emplacements réservés (ER) et donc l'expropriation partielle de certaines propriétés.

### c ) L'eau potable et l'assainissement

Pour l'eau potable, il y a un double phénomène. D'une part la sécurisation de l'alimentation et, d'autre part la protection des nappes phréatiques.

L'assainissement non collectif qui se voit quasiment interdit dans toutes les communes à l'exception de Belcodène. Cette interdiction étant justifiée par la protection des nappes phréatiques mais également en cas d'inondation pour éviter les « purges » des stations individuelles.

Le retard pris dans la réalisation des réseaux d'adduction d'eau potable, la diversification des approvisionnements, les extensions des stations d'épuration et du réseau d'assainissement, ont eu pour effet de limiter fortement les zones constructibles.

### d ) Les risques

La prise en compte des risques de ruissellement et d'incendie a également fortement impacté les zones constructibles.

Cela a créé un mécontentement quasi général car ces règles n'ont pas été comprises. Opacité dans l'élaboration des règles incendie et en ce qui concerne le ruissellement les études sont partielles et malgré tout le « principe de précaution » a prévalu. D'où des terrains classés inconstructibles dans l'attente d'études plus fines.

### e ) La loi « Climat et résilience » Zéro artificialisation nette des sols (ZAN)

Il s'agit également de la sanctuarisation des terres agricoles. Il est donc demandé aux élus de construire plus mais sur des espaces de plus en plus petits. Ceci va pousser vers une densification des constructions.

Certes cela prend le contre-pied de la politique des dernières décennies où il fallait beaucoup de terrain pour construire peu, d'où le mitage que l'on connaît aujourd'hui et l'augmentation du risque de ruissellement et d'incendie.

### f) Les OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation) Thématiques

Nous avons TROIS OAP thématiques :

- > OAP Ambitions Centre Anciens
- > OAP Cycle de l'eau
- > OAP Qualité d'aménagement et formes urbaines

Une quatrième OAP sera introduite dans le PLUi pour formaliser les « Trames Vertes et Bleues »

Ces OAP sont un support de travail incontournable pour les professionnels de la construction, ces pièces du PLUi posent en effet les principaux repères réglementaires à partir desquels les acteurs de la filière pourront créer, concevoir et réaliser leurs projets. Bien définis par le règlement et les OAP, ces repères peuvent favoriser une meilleure prise en compte par les pétitionnaires du contexte urbain et des enjeux environnementaux.

Pour le public, la problématique de ces OAP Thématiques c'est qu'elles s'imposent au règlement du PLUi.

### g) OAP Sectorielles

Les OAP sectorielles viennent définir et préciser le développement d'une zone ou d'un quartier.

Deux types d'OAP, celles qui sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation et celles qui nécessiteront une modification ou une révision des documents d'urbanisme.

39 OAP sectorielles ont été inscrites dans le PLUi.

Pour le public, deux incompréhensions qu'elles soient ou non immédiatement ouverte à l'urbanisation. Il s'agit d'une part qu'elles viennent perturber l'équilibre d'un quartier, que le règlement de l'OAP s'impose au règlement du PLUi et d'autre part qu'elles ne sont généralement pas assez précises en terme de projet.

## **B – Modalités et Organisation de l'enquête publique**

### ***I. Désignation de la commission d'enquête et extension***

Par décision n° E2200036/13 en date du 23 mai 2022 complétée de la décision en date du 7 juin 2022 et sur demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 9 mai 2022, Madame la 1<sup>ère</sup> Vice-présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné une commission d'enquête composée de 5 commissaires enquêteurs.

### ***II. Arrêté d'ouverture et prolongation de l'enquête publique***

L'arrêté de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête a été signé le 10 août 2022 pour la Présidente et par délégation par Pascal Montécot Vice-Président de la Métropole. L'arrêté de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant sur la prolongation de l'enquête a été signé le 27 octobre 2022 pour la Présidente et par délégation par Pascal Montécot Vice-Président de la Métropole.

Au total 62 permanences ont été programmées sur les 13 lieux d'enquête entre le 21 septembre 2022 à 9 heures et le 3 novembre 2022 à 17 heures.

5 réunions ont été organisées entre la commission et les services de la Métropole pour préparer l'enquête publique dont une visite de terrain. 12 réunions avec chacun des Maires des 12 communes concernées ont également été organisées.

### ***III. Report de la remise du rapport et des conclusions motivées***

Compte-tenu de la complexité du dossier, le Président de la commission a demandé par courrier en date du 9 novembre 2022 à la Présidente de la Métropole de reporter au 25 janvier 2023 la date limite de remise du rapport d'enquête et des conclusions motivées.

### ***IV. Mesure de publicité réglementaire et non réglementaire***

La commission d'enquête a vérifié que le maître d'ouvrage 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 de publicités complémentaires .

La commission considère que la préparation de l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, les services de la Métropole ayant répondu à ses questionnements et à ses attentes.

## C - Déroulement de l'enquête publique

### I. - Les permanences

La commission a assuré au total 44 permanences de 3 heures au moins, l'affluence ayant parfois entraîné une prolongation de la permanence d'une à deux heures.

A la permanence d'Aubagne à 2 reprises, il a été nécessaire d'apporter le renfort d'un 2<sup>o</sup> commissaire enquêteur pour recevoir le public.

Vu la complexité et le volume du dossier (5 caisses cartonnées), la Métropole a décidé d'engager des vacataires pour aider le public à repérer leurs points d'intérêt sur les planches graphiques et à trouver des précisions dans les différentes pièces du dossier. Un vacataire était donc présent très régulièrement tout au long de l'enquête sur chaque lieu d'enquête et un commissaire enquêteur était là pour les permanences prévues.

Les visites préalables ont permis aux commissaires enquêteurs de demander quelques aménagements pour améliorer l'accueil du public.

L'enquête publique s'est déroulée dans une bonne ambiance et sans incident dans tous les lieux de permanence. Le nombre de personnes reçues est difficile à préciser car dans de nombreux cas, les commissaires enquêteurs ont reçu des groupes, difficiles à dénombrer.

Par ailleurs le nombre de personnes venues rencontrer les commissaires enquêteurs est nettement plus important que le nombre de requêtes déposées sur les registres-papier, car ces personnes repartaient en indiquant qu'elles avaient eu l'information souhaitée ou en disant qu'elles préféreraient envoyer leur requête par courriel.

La fréquentation a été forte (+ de 15 personnes en moyenne) au Siège de l'enquête publique ainsi que dans les permanences d'Aubagne, Cuges les Pins, Peypin, Auriol et St Zacharie

Elle a été plus faible dans les autres communes, tout particulièrement Belcodène et La Penne sur Huveaune

### II. - Contributions déposées par le public

Le public avait à sa disposition un large éventail de possibilités pour déposer ses observations depuis le premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 17h00 : Sur le registre papier d'enquête, par courrier postal, par courrier ou sur le registre dématérialisé.

Les 6 semaines d'enquête ont permis d'enregistrer de nombreuses contributions :

- 597 contributions ont été inscrites dans les 13 (12 communes et le siège de l'enquête) registres papiers (373 inscriptions sur registres et 224 courriers) selon le détail ci-dessous
- 1258 contributions ont été déposées sur le registre numérique (1007 E-contributions et 251 E-mail).

Les statistiques concernant le registre numérique montrent que 17057 visiteurs se sont connectés, 14180 ayant téléchargé une partie des documents.

Cette enquête publique a donc donné lieu à de nombreuses remarques, ce qui montre que le public a été correctement informé du projet, grâce à la publicité réglementaire vérifiée par la commission d'enquête, mais aussi par toute la publicité complémentaire déployée par les communes et la Métropole.

### III. - Synthèse et répartitions des requêtes par thème

Les vacataires de la Métropole ont numérisé les observations déposées sur les registres papiers ou adressées par courrier, pour mise à la disposition du public sur le registre

numérique.

En complément, la Métropole a fait développer par l'AGAM (Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Marseille) un logiciel « E-PLUI » dans lequel sont déversées toutes les observations. Chacune des observations est synthétisée et affectée à des thèmes qu'elle interroge, la liste des thèmes ayant été préalablement établie en accord entre la Métropole et la Commission d'Enquête. Cet outil nous a permis de faire des classements et des synthèses par thématique, de préparer les réponses à apporter et de faciliter la rédaction du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête.

L'analyse des requêtes par commune montre que la plupart des requêtes ont concerné les communes d'Aubagne, de Cuges les Pins, de Peypin, d'Auriol et de St Zacharie, ces 5 communes représentant 4/5 environ des requêtes.

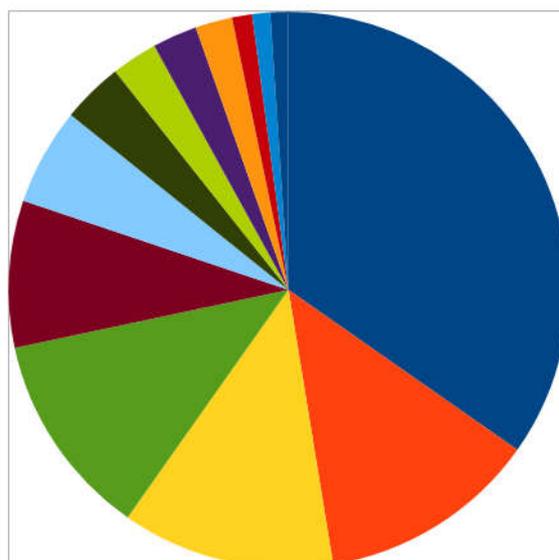
L'objet principal de la requête a concerné principalement des problèmes de zonage (44,1% des requêtes), d'emplacements réservés (12,2% des requêtes), de risques (6,7% des requêtes) mais aussi des questionnements sur les OAP sectorielles (12,8% des requêtes) ou de simples demandes de renseignements (8,6% des requêtes), les autres requêtes ne représentant que 15,6% des requêtes comme le montre le tableau ci-après. Le thème principal de la requête bénéficie quant à lui d'une répartition plus homogène même si la modification de zonage ou des problèmes de voirie (souvent remise en cause d'un emplacement réservé pour voirie nouvelle ou élargissement d'une voirie existante) représentent les thèmes principaux.

## Tableaux

Les observations écrites ou orales enregistrées durant l'enquête sont rappelées en (Annexes Statistiques)

L'analyse des requêtes par commune montre que la plupart des requêtes ont concerné les communes d'Aubagne, de Cuges les Pins, de Peypin, d'Auriol et de St Zacharie, ces 5 communes représentant 4/5 environ des requêtes.

Requêtes par commune



Commune concernée	Nombre de requêtes	%
Aubagne	537	34,76%
Cuges-les-Pins	196	12,69%
Peypin	190	12,30%
Auriol	184	11,91%
Saint-Zacharie	132	8,54%
La Bouilladisse	87	5,63%
Roquevaire	55	3,56%
Cadolive	41	2,65%
La Destrousse	40	2,59%
Saint-Savournin	33	2,14%
Belcodène	18	1,17%
La Penne-sur-Huveaune	16	1,04%
Divers	16	1,04%
<b>Total</b>	<b>1 545</b>	<b>100,00%</b>

L'objet principal de la requête a concerné principalement des problèmes de zonage (44,1% des requêtes), d'emplacements réservés (12,2% des requêtes), de risques (6,7% des requêtes) mais aussi des questionnements sur les OAP sectorielles (12,8% des requêtes) ou de simples demandes de renseignements (8,6% des requêtes), les autres requêtes ne représentant que 15,6% des requêtes comme le montre le tableau ci-après.

Objet principal de la requête	Nombre	%
Zonage	681	44,08%
Patrimoine	6	0,39%
OAP QAFU	1	0,06%
Risques	103	6,67%
OAP ACA	1	0,06%
Mixité sociale	10	0,65%
EBC, EVP, TCP...	41	2,65%
OAP sectorielle	197	12,75%
Autres servitudes	73	4,72%
Annexes	32	2,07%
NR	17	1,10%
Emplacements réservés	189	12,23%
Règlement	61	3,95%
Demande de renseignements	133	8,61%
<b>Total</b>	<b>1 545</b>	<b>100,00%</b>

Le thème principal de la requête bénéficie quant à lui d'une répartition plus homogène même si la modification de zonage ou des problèmes de voirie (souvent remise en cause d'un emplacement réservé pour voirie nouvelle ou élargissement d'une voirie existante) représentent les thèmes principaux (cf tableau ci-dessous)

<b>Thème principal de la requête</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
Voirie / Transport / Mobilité	161	10,42%
Règlement urbanisme	53	3,43%
Demande de renseignements	88	5,70%
Agriculture	28	1,81%
Urbanisme (Orientation générale)	18	1,17%
Protection de l'environnement	33	2,14%
Patrimoine urbain	7	0,45%
Urbanisme opérationnel (ZAC, ...)	22	1,42%
Autre ou sans thème particulier	151	9,77%
Modification zonage Cas général	34	2,20%
Risques	107	6,93%
Environnement / Eau / Bruit / Pollution	121	7,83%
Economie / Activité / Commerce	44	2,85%
OAP Sectorielle	104	6,73%
Habitat / Mixité logement	29	1,88%
Modification Zonage Cas particulier	204	13,20%
Equipements (hors voirie)	29	1,88%
Modification de zonage	296	19,16%
NR	16	1,04%
<b>Total</b>	<b>1 545</b>	<b>100,00%</b>

#### **IV. - Audition des collectifs et associations pendant l'enquête publique**

23 associations se sont présentées lors des permanences afin d'échanger avec le commissaire présent (Fondation Abbé Pierre, Ministère des Armées, Associations de protection de l'environnement, collectifs de propriétaires ou de riverains, CIQ, AMAP...)  
Des échanges ont eu lieu également avec plusieurs collectifs, associations en dehors des permanences (DDTM 13, FNE, collectif des voisins de Camp-Major) Il convient également de noter environ 35 collectifs, associations qui se sont manifestées directement sur le registre papier ou sur le registre dématérialisé.

On trouvera en annexe la liste exhaustive des contributions déposées quelque-soit les modalités et la qualité du contribuable ( extrait e-plui)

#### **V. - Clôture de l'enquête**

L'enquête publique a été clôturée le jeudi 3 novembre 2022 à 17h00.

Les treize registres d'enquête papier ont été mis à la disposition de la commission d'enquête en date du 4 novembre 2022.

*Le 14 novembre 2022, dans le délai des huit jours, et conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, la commission a communiqué les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le mémoire en réponse au procès-verbal a été remis par la Métropole qui nous l'a présenté le 30 novembre au siège de la Métropole.*

## **VI - Conclusion**

*La commission considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, les services de la Métropole :*

- ayant facilité le déroulement de cette dernière dans de bonnes conditions grâce aux vacataires*
- ayant permis l'utilisation du logiciel « E-PLUI » développé par l'AGAM dans lequel sont déversées toutes les observations, outil permettant de faire des classements et des synthèses par thématique, de préparer les réponses à apporter et de faciliter la rédaction du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête.*
- ayant répondu rapidement aux questionnements et aux attentes de la Commission d'Enquête.*

## D – Procès verbal de synthèse (PVS) et mémoire en réponse

### **I. Remise du PV de Synthèse par la commission d'enquête**

Le rapport de synthèse a été remis en main propre à l'AMP le 14 novembre 2022. Une réunion s'est tenue le jour même au siège de l'enquête publique à Aubagne. Un accusé de réception a été remis à la commission d'enquête.

Ces documents sont joints au présent rapport en Annexes PVS.

### **II. Remise du mémoire en réponse par l'AMP à la commission d'enquête**

L'AMP a remis son mémoire en réponse à la commission d'enquête le 30 novembre 2022.

Une réunion s'est tenue le jour même au siège de la Métropole Immeuble Méditerranée. Un accusé de réception a été remis par la commission d'enquête à la Métropole.

### **III – Précisions apportées le 18 janvier 2023 par la Métropole à son mémoire en réponse.**

La commission fut informée oralement le 11/01/2023, à l'occasion d'une visio-conférence avec les services de la métropole, que les résultats de la nouvelle étude de ruissellement Huveaune \* Aygalades ne seraient pas disponibles. Ceci en contradiction avec l'annonce dans le mémoire en retour du 29/11/2022, page 33, de leur intégration dans le PLUi avant son approbation programmée pour juin 2023.

La commission d'enquête a demandé à recevoir une confirmation écrite de cette non disponibilité. La réponse fournie par les services de la Métropole (courrier électronique le 18 janvier en annexe PVS) ne permet pas de conclure quant à la disponibilité ou non disponibilité de l'étude

On retient, à ce sujet :

*« Je vous réponds en vous livrant notre position technique sur le sujet du ruissellement. Après réflexion et échanges sur l'avancée des études il nous paraît important : De prendre le temps de travailler techniquement avec le Bureau d'Etudes la nouvelle étude ruissellement avec la connaissance fine des aléas, dont les côtes des plus hautes eaux et la vitesse. Ces données permettront pour les administrés de pouvoir développer leur projet avec la connaissance de tous les paramètres et d'adapter les projets en conséquence »*

La commission d'enquête, eu égard au texte qu'elle souligne, en déduit que cette étude est engagée mais ne sera pas suffisamment aboutie avant juin 2023.

Ensuite, la commission d'enquête entend procéder en émettant des réserves susceptibles d'être levées aussi vite que possible afin de minimiser les conséquences pour les administrés du retard de ces études et, de surcroît, en accroître la visibilité et la transparence pour la population.

Ces documents sont joints au présent rapport en Annexes PVS.

## E – Avis et Commentaires de la commission d'enquête

### I - Trame Verte et Bleue (TVB)

Compte-tenu de la richesse écologique du territoire, de la proximité de zones sensibles protégées réservoirs de biodiversité (PN des Calanques, PNR Ste Baume...) nous avons indiqué à la Métropole qu'il serait souhaitable d'intégrer une OAP thématique pour la Trame Verte et Bleue qui pourrait s'articuler avec l'OAP Thématique Gestion intégrée du Cycle de l'eau.

La Métropole a rappelé le caractère réglementaire et la méthode d'élaboration de cette trame verte et bleue dans le PLUi calée sur :

- les réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques que représentent le massif des Calanques, l'Etoile et le Garlaban, la forêt du Défens, le massif du Grand Caunet, de la Sainte-Baume, la montagne du Regagnas... ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique : Fleuve Huveaune, ruisseaux du Merlançon, de la Vède, de Roux, torrent du Fauge...

- les corridors écologiques qui sont pour la plupart des espaces d'interconnexion entre les massifs auxquels contribuent, pour partie, certains espaces agricoles.

La TVB du PLUi qui prend appui sur ses « grands principes » de continuité définis par la TVB du SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (SCOT Grenelle), elle-même élaborée sur la base du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE PACA), actuellement annexé au SRADDET PACA a été décliné à l'échelle parcellaire par le PLU et complétée par les espaces de nature en ville, au croisement des enjeux de biodiversité, mais aussi d'adaptation au changement climatique (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur), de santé et de cadre de vie.

L'ensemble des composantes de la TVB trouve donc une traduction réglementaire à travers les pièces opposables (règlement, zonage, OAP) et la Métropole a accepté l'intérêt de traduire tout cela dans une nouvelle OAP thématique TVB pour aller plus loin dans la démarche en précisant que dans la continuité des ambitions portées par le PADD, et en cohérence avec le zonage, les prescriptions graphiques et l'OAP Cycle de l'eau, une nouvelle OAP thématique transversale viendra préciser la spatialisation de la Trame Verte et Bleue à travers des orientations opérationnelles.

Cette OAP, élaborée en vue de l'approbation du PLUi pourra décliner :

- La traduction de la TVB et son croisement avec le zonage et les OAP ;
- Le rappel des différentes prescriptions permettant de préserver et renforcer les corridors écologiques et leur traduction réglementaire au sein des projets ;
- L'ajout d'orientations complémentaires afin de permettre la préservation - voire le développement - de la nature en ville, en complémentarité avec celle des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

L'objectif de cet outil supplémentaire sera de donner davantage de visibilité aux ambitions de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la préservation de l'environnement et du bien-être des habitants.

Selon les dernières indications orales de la Métropole cette OAP fait déjà l'objet de groupe de travail avec les services métropolitains concernés et les communes pour intégrer ce document en vue de l'approbation.

*La commission d'enquête note la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'élaboration du PLUi ainsi que l'accord de la Métropole à poursuivre cette démarche par*

*une nouvelle OAP thématique TVB en lien étroit avec l'OAP Cycle de l'eau comme proposé par la Commission d'enquête.  
Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

## **II - Loi Climat et Résilience – Consommation espace NAF**

Le PADD du projet de PLUi affiche des objectifs chiffrés de la maîtrise de la consommation d'espace à savoir 120 ha de consommation foncière à l'horizon 2030 auquel s'ajoute 60 ha sur la période 2030-2040.

Ces objectifs s'inscrivent bien dans le cadre de la loi Climat et Résilience qui vise à limiter l'artificialisation des sols sur le long terme et tendre vers une zéro artificialisation des sols à l'horizon en 2050.

La commission d'enquête salue cette volonté stratégique mais constate que la Métropole ne s'impose aucune contrainte réglementaire qui permet de cadrer la consommation d'espace NAF dans le temps et l'espace, et de s'assurer in fine de l'atteinte des objectifs qu'elle s'est fixée.

Ces objectifs s'appuient sur le tableau du paragraphe 4.3.3.2. « Consommation foncière des zones AU » de la note « Explications des choix retenus pour le PADD ». Le tableau des pages 86 et 87 liste, zone AU par zone AU des différentes OAP, la consommation foncière réelle de chacune d'entre elle. Soit un total de 231 ha de zone AU pour une consommation foncière réelle estimée à 147 ha.

La commission d'enquête note que la Métropole oublie de prendre en compte les 45 ha de zones NAF directement basculées en zones urbaines.

La commission d'enquête note également qu'au cours de l'enquête publique, les mairies par courrier ont revu leurs OAP, certaines ont été annulées, d'autres diminuées et d'autres augmentées. Ces éléments sont confirmés par la Métropole dans un tableau intitulé « La réduction des zonages à constructibilité » joint au mémoire en réponse au PV de synthèse. Au final les 147 ha estimés de zones AU réellement consommées sont passés à 139 ha.

Cette évolution montre bien la nécessité de cadrer réglementairement dans le PLUi les limites à respecter en matière l'artificialisation des sols.

Concernant les 45 ha de zones NAF directement passées en zone urbaine, là aussi il y a eu des évolutions au cours de l'enquête publique et comme précisé dans le rapport la commission d'enquête estime, compte tenu des éléments dont elle dispose, à 25 ha l'artificialisation des sols due au basculement direct de zones NAF en zone urbaine. Cette estimation prend en compte en particulier le maintien en zone agricole des secteurs des Adrechs et des Lagets à Auriol, de La Curasse à Cuges-les-Pins et de Beaudinard à Aubagne.

On obtient donc une consommation effective totale des zones NAF et d'artificialisation des sols correspondante de 139 ha + 25 ha = 164 ha (dont 97 ha de zones 2AU).

*La commission d'enquête considère que cette consommation est en adéquation avec la loi Climat et Résilience et avec les objectifs que s'est fixée la Métropole dans le PADD.*

*L'ensemble de ces éléments conduisent la commission à faire une réserve d'ordre général concernant les limites d'artificialisation des sols à ne pas dépasser pour les zones AU.*

*Cette réserve est complétée par*

- 1 réserve concernant l'abandon de zones urbaines à Auriol et Cuges-les-Pins.
- 1 recommandation concernant le secteur de Beaudinard à Aubagne.

### III Risque inondation – ruissellement

#### a ) Le contexte des administrés

Le projet de PLUi du PAE intègre une prise en compte de la gestion des risques naturels tels les incendies de forêts, les inondations, les risques liés à la présence d'argile, d'anciennes mines et autres. Ceci se traduit par un zonage du territoire auquel est associé pour les propriétaires des contraintes, voire des conséquences patrimoniales importantes selon l'importance du risque.

Compte tenu de la détresse d'administrés, que les commissaires ont rencontrés, il importe de s'assurer que les dispositions prises pour la gestion des risques et la délimitation des zones inconstructibles dans le PLUI du PAE sont soigneusement documentées et, si besoins, corrigées. Les ressentiments portés à la connaissance des commissaires peuvent se résumer pour l'essentiel aux éléments qui suivent.

. Maison venant à être détruite, par le feu ou par l'inondation : Il n'est pas possible reconstruire. Ruine des personnes ayant déjà beaucoup perdu de la destruction de leur bien, de surcroît, ne sont pas autorisées à reconstruire.

. \* Mesure qui traite identiquement tous les propriétaires d'une même zone : un habitant sinistré ne peut pas reconstruire sa maison dans une zone nouvellement classée inconstructible tandis que les habitations voisines, non sinistrées, seront occupées comme si le risque était acceptable. Deux poids deux mesures selon certains administrés.

. \* Les habitations devenues inconstructibles sont fortement dévalorisées, alors qu'elles ont bénéficié d'un permis de construire instruit favorablement par les services de l'État.

. \* Très lourdes conséquences financières pour les personnes ayant acheté un terrain constructible au prix fort, souvent en s'endettant, et qui, avec le PLUI, devient inconstructible.

\* Enfin, certains ont évoqué la possibilité du caractère non constitutionnel consistant à faire comme si la zone avait toujours été inconstructible alors qu'elle l'est devenue, procédé qui semble contrevenir au principe de non rétroactivité de la loi.

#### b ) La démarche du plui du pays d'aubagne et de l'étoile.

Au moment de la préparation du PLUI du PAE et de sa version arrêtée le 5 mai 2022 pour l'enquête publique les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) institués par la loi du 2 février 1995 (dite loi Barnier) modifiant la loi du 22 juillet 1987 et codifiés à l'article L 562-1 du Code de l'Environnement approuvés sont peu nombreux. Le tableau ci-dessous en fournit une synthèse.

	Inondation	Incendies de forêts	Mouvement de terrain	Argiles	Technologique
<b>Aubagne</b>	<b>24/02/2017</b>	-	<b>Carrière de gypse : 17/11/2000</b>	<b>14/04/2014</b>	-
<b>Auriol</b>	<b>02/01/2020</b>	<b>28/05/2013</b>	<b>Chutes de blocs, glissement/effondrement :</b>	<b>14/02/2012</b>	-
<b>Belcodène</b>	-	-	<b>Pierre à ciment : 22/10/2009</b>	<b>27/02/2017</b>	-

Cadolive	-	-	Pierre à ciment : 22/10/2009 PPR minier en cours	27/02/2017	-
Cuges les Pins	-	-	-	-	-
La Bouilladisse	-	-	PPR minier en cours	14/04/2014	-
La Destrousse	08/01/2020	-	-	27/02/2017	-
La Penne sur Huveaune	24/02/2017	-	-	26/07/2007	Arkema : 04/11/2013
Peypin	-	-	Pierre à ciment : 07/09/2000 PPR minier en cours	27/02/2017	-
Roquevaire	10/12/2019	24/04/2017	Effondrement : 05/05/1999	08/02/2010	-
Saint Savournin	-	-	Pierre à ciment : 22/10/2009 PPR minier en cours	27/02/2017	-
Saint Zacharie	-	-	-	-	-

*On constate que les PPRN absents sont surtout ceux relatifs à l'incendie et à l'inondation pour les communes de Aubagne Belcodène, Cuges les Pins, La Bouilladisse, Peypin, Saint Savournin et Saint Zacharie et La Destrousse et la Penne sur Huveaune pour l'incendie.*

### **c ) Méthodologie de l'AMP pour le risque inondation par ruissellement**

*Afin de répondre à la demande de l'État, le territoire du PAE s'est engagé à réaliser les études d'inondation manquantes. La mise en œuvre de l'étude inclus dans la version arrêtée du PLUi a été faite avec un outil de simulation d'écoulement dans les cours d'eau et les canaux.*

*Le modèle 2D réalisé avec le logiciel HEC-RAS (logiciel gratuit distribué par Hydrologic Engineering Center de l'US army Corps of Engineers) représente le territoire avec des mailles de 25 par 25 mètres. La méthode de transformation de la pluie en débit -Soil Conservative Service (SCS) du département de l'agriculture nord-américain- est un modèle empirique applicable principalement à des bassins versants ruraux et peu urbanisés.*

*Les auteurs de l'étude attirent l'attention sur les limites de l'approche mise en œuvre :*

*· « Le modèle du SCS ne permet pas de bien simuler ces différentes phases tels que pourraient sans doute mieux le réaliser les modèles hydrologiques de type conceptuels à plusieurs réservoirs ».*

*· « Ici, le paramètre topographie est fortement dégradé par rapport à la donnée de base. Il est important d'avoir bien en tête qu'il s'agit là d'un modèle qu'on dit simplifié parce que les éléments de topographie existant sont plus fins que ceux utilisés pour la modélisation, mais aussi parce que les ouvrages hydrauliques n'ont pas été pris en compte. Il s'agit donc d'une information qualitative du risque (présence ou non d'un risque). Cependant, compte tenu des fortes incertitudes liées notamment à la topographie, il n'est pas possible d'assurer les résultats en termes quantitatifs. Enfin, nous remarquons qu'aux confluences,*

*le logiciel Hec-Ras a du mal à représenter la zone inondable. Dans ces secteurs, en particulier, la règle sera à la prudence. »  
Le soulignement de parties du texte est le fait de la commission d'enquête.*

*Malgré les limitations nettement explicitées par l'auteur de l'étude du ruissellement dont certaines sont rappelées ci-dessus, les services du PAE ont utilisé ces résultats pour délimiter des zones inconstructibles ayant parfois des dimensions de quelques mètres alors que l'information de l'étude a une définition par secteur carré de 25 mètres de côté et est donnée par l'auteur de l'étude comme non quantitative mais seulement qualitative. Dans son procès-verbal de synthèse la commission d'enquête a fourni de nombreuses mises en évidences des difficultés de compréhension des administrés liées à ces questions de taille et de distribution des zones inconstructibles dues au ruissellement, particulièrement pour des administrés de La Bouilladise et de Saint Zacharie. Dans son mémoire en réponse la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) informe la commission d'enquête qu'elle a commencé à réaliser un travail homogène à l'échelle d'Huveaune / Aygalades, afin d'uniformiser la connaissance du risque par ruissellement sur tout le territoire. Le service GEMAPI, compétent sur le sujet affirme que : « les études sont en cours de réalisation, les conditions de calage seront établies avec plus de soin et de rigueur, ainsi que des événements plus représentatifs seront choisis ». Le soulignement de parties du texte est le fait du commissaire.*

### **Etudes de ruissellement sur l'Huveaune / Aygalades**

La commission fut informée oralement le 11/01/2023, à l'occasion d'une visio-conférence avec les services de la métropole, que les résultats de la nouvelle étude de ruissellement Huveaune \* Aygalades ne seraient pas disponibles. Ceci en contradiction avec l'annonce dans le mémoire en retour du 29/11/2022, page 33, cf. plus haut, de leur intégration dans le PLUi avant son approbation programmée pour juin 2023.

La commission d'enquête a demandé à recevoir une confirmation écrite de cette non disponibilité. La réponse fournie par les services de la Métropole (courrier électronique le 18 janvier en annexe PVS) ne permet pas de conclure quant à la disponibilité ou non disponibilité de l'étude

On retient, à ce sujet :

*« Je vous réponds en vous livrant notre position technique sur le sujet du ruissellement. Après réflexion et échanges sur l'avancée des études il nous paraît important : De prendre le temps de travailler techniquement avec le Bureau d'Etudes la nouvelle étude ruissellement avec la connaissance fine des aléas, dont les côtes des plus hautes eaux et la vitesse. Ces données permettront pour les administrés de pouvoir développer leur projet avec la connaissance de tous les paramètres et d'adapter les projets en conséquence »*

La commission d'enquête, eu égard au texte qu'elle souligne, en déduit que cette étude est engagée mais ne sera pas suffisamment aboutie avant juin 2023.

Ensuite, la commission d'enquête entend procéder en émettant une réserve susceptibles d'être levées aussi vite que raisonnablement possible afin de minimiser les conséquences pour les administrés du retard de ces études et, de surcroît, en accroître la visibilité et la transparence pour la population.

### **Etudes de ruissellement pour Belcodène**

La commission d'enquête note encore que cette étude prévue pour début 2023 n'apportera pas de solutions aux questions de ruissellement dans la commune de Belcodène qui n'est pas incluse dans le territoire Huveaune / Aygalades.

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage apporte la réponse qui suit.

« Un autre projet métropolitain, va se développer dans le courant de l'année 2023, dans le cadre d'une convention avec le CEREMA. Entre 2023 et 2024, sera établie une cartographie complète de l'aléa ruissellement sur le territoire de la MAMP. Dès 2023, des tests en conditions nominales seront réalisés localement. Les choix pourront être arbitrés en fonction d'impératifs. Mais ce critère de temporalité ne sera pas le seul. Le critère d'enjeux sera considéré tout autant. La question de Belcodène pourra bien entendu être abordée ».

La commission d'enquête pose ainsi une RECOMMANDATION que les résultats qui seront obtenues dans cette seconde étude concernant Bélcodène soit intégrés au PLUI dans les meilleurs délais.

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

##### **Huveaune / Aygalades :**

*Réserve : La commission d'enquête, demande à la Métropole de s'engager par écrit lors de l'approbation du PLUi PAE, à ce que la nouvelle étude de ruissellement soit intégrée à la première modification du PLUi avec une enquête publique dont elle assurera la publicité à la hauteur des enjeux.*

**Belcodène :** La commission d'enquête pose ainsi une RECOMMANDATION pour que les résultats qui seront obtenues dans cette seconde étude soit intégrés au PLUI dans les meilleurs délais.

## **IV Risque incendie**

### **a ) Méthodologie de l'AMP pour le risque incendie**

La question de la gestion du risque incendie par le PAE pour le projet de PLUi est comparable à celle du risque inondation, à savoir l'absence de PPR en bonnes et dues formes pour la majorité des communes. Seules les communes d'Aubagne et de Roquevaire disposent d'un PPRif approuvé tandis que celui de Belcodène est en cours d'élaboration.

\* Pour délimiter les zones affectées d'un risque incendie et en particulier celles qui définissent des parties inconstructibles des communes, Le PAE utilise le porter à connaissance incendie (PAC) du 23 mai 2014 consistant en une carte d'aléas au 1/25 000ème, assortie de principes réglementaires adaptés aux types de zones. Il appartient ensuite au PLUi de traduire réglementairement ces aléas afin de générer une carte incendie exploitable pour les administrés, et ce dans les 9 communes non couvertes par un PPRif.

\* Il est important de noter que la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) écrit dans sa note sur le PAC incendie 20140523\_pac\_fdf\_note.pdf:  
« La possibilité d'agrandissement offerte par le SIG (système d'informations géographiques) et le choix d'application sur le scan 25 ( au 25millième) peuvent donner l'impression d'une bonne définition, mais qui n'est pas pour autant synonyme de bonne précision des résultats. Ainsi la cartographie ici produite a pour vocation d'être utilisée à l'échelle du 1/25 000e. Elle n'a pas vocation à fournir un niveau d'aléa à la parcelle. »  
Le soulignement de parties du texte est le fait de la commission d'enquête.

La méthode employée consiste à combiner la cartographie des aléas du PAC et la présence des zones urbanisées. L'idée directrice étant de réduire le risque en fonction de l'importance du bâti. Le PAC définit l'aléa par des pixels de grande dimension (900 m<sup>2</sup>). Cette cartographie bien que perfectible, donne une notion des aléas qui pèsent sur le territoire et qu'il est nécessaire de prendre en compte. Ces aléas sont classés en catégories allant de « très faible » à

« exceptionnel ». Le PAC ne tient pas forcément compte de projets récents qui ont fait reculer la limite de massifs boisés, ont fait apparaître des voiries, des bâtis et des équipements nouveaux pouvant modifier les zones d'aléas.

Parallèlement à ce premier élément de diagnostic de l'aléa, une analyse de la distribution des surfaces urbanisées dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile est définie grâce aux données cadastrales de 2019. Elle consiste à identifier tous les bâtis de plus de 30m<sup>2</sup>, élargis d'une surface contour de 25m de large autour de chacun d'eux. La tache urbaine utilisée par le PLUi est constituée par l'union de toutes ces surfaces élargies à laquelle une bande périphérique de 15m est soustraite.

Cette méthode fournit un zonage initial qu'il convient d'affiner pour de reclasser certains secteurs :

· Tout d'abord, tous les aléas présents dans les zones naturelles « N » sont réaffectés en rouge inconstructible au titre de l'incendie. Cela n'a aucun impact en terme de droits à construire dans la mesure où les zones naturelles strictes « Ns » sont de fait inconstructibles, et les zones naturelles habitées « Nh » n'autorisent que des extensions limitées, ce qui est totalement accord avec la réglementation rouge incendie.

· Ensuite, les secteurs présentant un aléa « moyen » ou « fort » mais situés à l'extérieur de la tache urbaine vont être retraités. Ces secteurs présentent des aléas qui ne sont pas les plus élevés, ont parfois des tailles importantes tout en étant non construits ce qui les fait apparaître hors tache urbaine et donc en rouge inconstructible, alors qu'ils sont bien insérés dans le tissu urbain et que toutes les conditions d'urbanisation sont réunies. Ce travail s'effectue à la marge, et il ne s'agit pas d'un arbitrage automatique mais d'un arbitrage manuel, en présence des élus. Ce reclassement s'effectue sur toutes les zones urbaines « U », sauf les zones UM pour lesquelles le zonage rouge ou bleu n'a aucune incidence dans la mesure où seules les extensions limitées sont autorisées dans ce zonage. Le reclassement de certains secteurs pourra s'effectuer lors d'une modification de PLUi, si des secteurs UM rebasculent dans des zonages proposant des droits à construire supérieurs.

## **b ) Les Requêtes des administrés**

La majorité des requêtes déposées par les administrés concernant l'incendie avait pour but de modifier le zonage incendie lorsque les parcelles étaient entachées de rouge inconstructible.

L'examen apporté par le PAE consiste à vérifier les aléas présents sur les parcelles des demandeurs. L'analyse fine des aléas pourrait permettre ou non le reclassement incendie, sans modifier pour autant les classes d'aléas inscrits au PAC :

- Des secteurs rouges en aléas « très forts » ou « exceptionnels » ne pourraient pas faire l'objet d'un reclassement dans la mesure où il s'agit là des aléas les plus élevés et la délivrance d'un permis sur une parcelle où le risque est connu entraînent la responsabilité pénale du signataire du permis. Le zonage incendie restera donc rouge inconstructible.
- Des secteurs en aléas « moyens » ou « forts », qui correspondent à des aléas modérés, qui seraient zonés en rouge au risque incendie PLUi du fait de leur positionnement hors tache urbaine, pourraient être rebasculés en zonage incendie bleu, constructibles sous

conditions.

• Cet examen du reclassement incendie ne peut cependant être mené que si au préalable, le zonage apposé sur la parcelle permet de la constructibilité, ou si la requête du demandeur sur l'incendie est accompagnée d'une demande de changement de zonage qui pourrait être arbitrée favorablement.

Concernant la méthode du PAE pour bâtir le zonage incendie, résumée ci-dessus, la commission d'enquête tient à faire deux observations.

\* Tout d'abord, l'utilisation des cartes d'aléas élaborées à dire d'expert nécessite pour être mis en œuvre dans un document d'urbanisme une transposition en passant de l'évaluation de l'aléa à celui de la vulnérabilité d'un secteur urbanisé. On se souviendra de la remarque de la DDTM reproduite plus haut quant à l'applicabilité au niveau de la parcelle. Une transposition trop brute ou automatisée à l'aide d'algorithmes sans suffisamment de travail sur le terrain pour prendre en compte les lisières et une hiérarchie des enjeux entraînent le risque de voir un contentieux se développer avec les maires ou avec des pétitionnaires sur la finesse de la cartographie, voire sur le niveau de l'aléa dont la détermination repose uniquement sur du dire d'expert. Seule la procédure du PPRN permet de disposer des moyens techniques et financiers pour mener des études fines de l'aléa et des enjeux ainsi que de donner un cadre juridique indiscutable aux contraintes et interdictions associées aux zones à risques.

\* Ensuite, à l'égard de la méthode mise en place par le PAE pour arriver à un règlement graphique opposable à partir des PAC basée sur une transposition de l'aléa en risque à partir d'une sorte de « taux » d'urbanisation, la commission d'enquête tient à faire connaître les éléments suivants.

Les seules zones débroussaillées en dehors des coupures sont les zones habitées. La forêt n'est aujourd'hui quasiment plus entretenue par les activités pastorales. Le débroussaillage obligatoire autour des habitations constitue un des derniers moyens de l'entretenir. Autoriser un « mitage raisonné » sur certaines zones tout en faisant appliquer un débroussaillage strict peut permettre de débroussailler d'amples zones et diminuer le risque.

De plus, une habitation en forêt garantit un accès (avec débroussaillage) à des endroits autrement inaccessibles ;

- x pour un certain nombre, une activité en forêt qui permet d'entretenir une plus grande surface ;
- x la possibilité de points d'eau utilisables par les moyens de lutte : piscines, forages etc.
- x la protection éventuelle des pompiers durant la lutte.

Notons encore que le PAC incendie utilisé par le PAE est celui de mai 2014 construit donc à partir d'informations qui, aujourd'hui, datent de presque dix ans. Dix années pendant lesquelles la couverture forestière et végétale des terrains a pu changer, les équipements, les voiries et les bâtis ont pu être modifiés.

Enfin la démarche qui consiste à mettre systématiquement en rouge inconstructible tous les aléas présents dans les zones naturelles Ns a un impact en terme de droits à construire – contrairement à ce qu'écrit le PAE- car il existe des zones bâties qui ont été classées en Ns et dont la reconstruction en cas de sinistre ne serait plus possible, comme nous l'avons fait remarquer dans la section précédente « contexte des administrés ».

La commission d'enquête considère comme un pis-aller la procédure qui consiste à utiliser le porter à connaissance sur l'incendie de 2014 pour bâtir le zonage des risques incendies du PLUI. Elle souhaite que l'État fasse rapidement le nécessaire pour mettre en œuvre la procédure des PPRN par la loi du 2 février 1995 (Loi Barnier) pour les 10

communes privées d'un PPRif.

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

*La commission d'enquête RECOMMANDE qu'à chaque fois qu'un PPRN sera approuvé que les nouveaux zonages soient mis à jour dans le PLUI sous le meilleur délai.*

*La commission d'enquête RECOMMANDE qu'en l'absence d'un PPRif approuvé le SDIS soit consulté au cours de la procédure d'attribution des permis de construire.*

## **V Eau potable et assainissement**

### **> Eau Potable**

Réponse AMP :

*Le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service Public de l'Eau potable et de l'Assainissement du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (RPQS), est un document qui permet de démontrer la mise en œuvre et les principes de gouvernance des services d'eau et d'assainissement, il est destiné à l'information du public et des élus.*

*Pour information, la mission du service public de l'eau potable consiste à assurer la protection de la ressource et à délivrer une eau propre à la consommation au robinet des usagers, selon les critères du code de la santé publique. Pour cela l'eau est prélevée dans le milieu naturel (nappe phréatique, nappe alluviale ou source) ou puisée dans le canal de Marseille, le canal de Provence ou le canal de Craponne. Cette eau brute est traitée afin de la rendre potable, puis distribuée sur l'ensemble du Territoire à travers un réseau de canalisation et de stockage intermédiaire.*

*Le RPQS détaille les modes de gestion sur ces sujets. Concernant l'eau potable il expose des éléments sur la production, le traitement, le stockage, le réseau de distribution, la qualité de l'eau, entre autres.*

*AMP : Commune en cours d'étude de sécurisation : Cuges-les-Pins, validation du projet de réalisation d'un nouveau forage sur le site de Puyricard pour renforcer la production et sécuriser la ressource.*

*La thématique sur l'aspect diversification de la ressource, sera étudiée dans le cadre du Schéma Directeur métropolitain en cours.*

### **> Assainissement Collectif**

Réponse AMP

*En ce qui concerne l'assainissement collectif, les grands objectifs du service public sont de garantir les enjeux de santé publique liés au transport et au traitement des effluents, et de préserver les milieux naturels en limitant les rejets polluants. La qualité des rejets doit satisfaire aux normes imposées par les arrêtés préfectoraux d'autorisation des différents systèmes d'assainissement. L'eau, une fois consommée, est ainsi dépolluée dans une des stations d'épurations gérées par la Métropole Aix-Marseille-Provence.*

*Au sujet de l'assainissement collectif le document détaille des éléments concernant la collecte, le traitement, l'état des réseaux, les ouvrages d'épuration, la gestion des déchets, parmi d'autres sujets.*

### **> Assainissement NON Collectif**

*Sur l'assainissement non collectif les missions du service public consistent à contrôler le bon fonctionnement des installations privatives d'assainissement non collectif, afin de garantir l'efficacité du traitement des eaux usées et préserver ainsi la qualité des milieux*

récepteurs.

*Il est prévu une classification pour le classement des zones de sauvegarde des masses d'eaux souterraines .*

*Priorité de 1 à 3*

*P1 : Inconstructible*

*P2 : Urbanisation très limitée*

*P3 : Développement permissif*

*NB : En parallèle le Schéma Directeur Aix Marseille Provence de l'Eau et de l'Assainissement est en cours d'étude, sur la totalité du territoire métropolitain. Le cahier des charges et des présentations des missions a été réalisé.*

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

*La réponse de la Métropole est satisfaisante.*

#### **Recommandation :**

*Il faut que la Métropole reprenne la méthodologie exposée ci dessus dans le règlement ou les Dispositions Générales pour expliquer les choix de classement.*

### **VI - Urbanisation Nh – UM – UD1**

*Réponse de la Métropole*

#### **\* Définitions**

*Les espaces urbains à maîtriser sont des « secteurs présentant des contraintes urbanistiques qui justifient une préservation de l'urbanisation pour des raisons de paysages, de risques majeurs, de voies étroites ou encore de réseaux peu développés. Le PLUi fait le choix de limiter fortement l'urbanisation de ces secteurs et de les préserver des futurs aménagements ».*

*Les orientations stratégiques de l'axe 2 indiquent qu'il faut « conditionner le développement urbain et l'ouverture à l'urbanisation à l'extension du réseau d'assainissement collectif ».*

*Afin de répondre aux enjeux du PADD, deux zonages ont été créés selon le contexte de ces secteurs de limitation de l'urbanisation :*

- Zone UM – Urbain de Maîtrise : Zone caractérisée comme urbaine, car déjà bâtie, mais dans lesquelles la constructibilité reste limitée pour des raisons environnementales ou du fait de l'absence de réseaux.*
- Zone Nh – Naturel habité : Zones couvrant des secteurs naturels qui sont occupés par un habitat diffus dans lesquels est notamment admise l'extension des constructions existantes, dans les proportions limitées.*

#### **\* Méthodologie établie pour la délimitation du zonage dans les secteurs de franges urbaines :**

*Pour établir le zonage UM et Nh, trois données sont utilisées :*

- Le zonage d'assainissement collectif ;*
- La définition de deux zones tampon de 100m et 200m autour de l'assainissement collectif ;*
- Un isochrone établissant les distances effectuées en 10 minutes, à pied, autour des centres et les principaux équipements.*

*Ces trois données permettent ainsi de distinguer le :*

- Zonage UD pour les secteurs situés dans l'isochrone et dans le tampon de 100m autour de l'assainissement collectif (2 critères cumulatifs). Ces secteurs classés dans un zonage UD à faible densité (UD1) comprennent des terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif mais qui sont, de fait de leur proximité avec le réseau, facilement raccordables ;

- Zonage UM pour les secteurs situés au-delà de la zone tampon des 100m et en deçà de la zone tampon des 200m autour de l'assainissement collectif. Ce sont des secteurs où les nouvelles constructions sont proscrites dans la mesure où la distance par rapport au réseau d'assainissement génère des coûts de raccordement trop élevés. Cela reste cependant de la zone urbaine (U) qui pourra, dans le futur, et au gré des évolutions du réseau public d'assainissement collectif (extension du réseau et des capacités adaptées de traitement des effluents) et de l'arbitrage politique, rebasculer dans un zonage urbain offrant plus de droits à bâtir;

- Zonage Nh pour les secteurs situés au-delà de la zone tampon des 200m autour de l'assainissement collectif. Ces secteurs se trouvent dans des secteurs à dominante naturelle où les risques, les problèmes d'accès et la distance importante par rapport aux différents réseaux empêchent d'offrir des droits à bâtir importants, autre que de la simple extension limitée des constructions existantes.

A noter que les secteurs classés en zone naturelle N dans les PLU communaux sont en zones naturelles dans le PLUi. Idem pour les secteurs classés en Nh dans les PLU dans une préoccupation de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

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

*La réponse de la Métropole est satisfaisante.*

*Il faut, toutefois, que la Métropole reprenne la méthodologie exposée ci dessus dans le règlement ou les Dispositions Générales pour expliquer les choix de classement.*

*Cela fera l'objet d'une RECOMMANDATION*

## **VII – Mobilités**

### **AMP : Informations données par la Métropole**

- x Val Tram : Plus de précisions seront sûrement apportées lors de l'enquête publique prévue 1er semestre 2023.
- x Cuges les Pins : Le contournement de Cuges-Les-Pins n'est à ce stade qu'une intention.
- x Saint Zacharie : Le contournement de Saint-Zacharie devra faire l'objet d'un contrat Plan État/Région à l'initiative de l'Etat. Pas encore d'études lancées.
- x Auriol : barreau permettant de rejoindre directement la direction d'Aix en Provence depuis Auriol. A priori, Escota serait déjà propriétaire des parcelles qui sont incluses dans le 1/2 échangeur existant.

## **VIII - Nuisances sonores – Qualité de l'air**

L'ARS remarque que de nombreuses OAP sectorielles prévoient l'implantation de nouvelles populations (habitants, usagers, employés) le long d'axes routiers très fréquentés, donc dans des zones accusant une dégradation importante de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, les exposant ainsi à des risques sanitaires avérés.

La commission d'enquête note la difficulté d'allier densification urbaine, nuisance sonore et qualité de l'air. Dans ces conditions il est nécessaire que toutes les OAP et leurs zones à

urbaniser associées soient plus précises et contraignantes sur ce sujet dans un chapitre dédié.

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

La commission d'enquête recommande que toutes les OAP aient un chapitre dédié à la pollution de l'air et aux nuisances sonores.

Ce chapitre doit :

- Préciser les périmètres concernés,
- Signaler les impacts sanitaires de la pollution de l'air et des nuisances sonores,
- Recommander les marges de recul à prévoir,
- Proposer les mesures de protection à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets.

## F – Traitement des requêtes

Toutes les requêtes individuelles relatives à une demande de modification de zonage n'a pas été notée et prise en compte dans les suivants :

- absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif ce qui constitue un préalable pour permettre la constructibilité
- préservation des espaces naturels et des qualités paysagères et écologiques,
- consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaires,

Les thèmes repris ci-dessous ne sont pas détaillées. Les réponses sont développées dans le titre « E Commentaires de la commission d'enquête ».

L'avis de la commission d'enquête est indiqué en face de chaque thème.

### Thèmes Généraux

### Avis de la commission d'enquête

- <i>Trame Verte et Bleue</i>	<i>Réserve</i>
- <i>Zones Naturelles Agricoles et Forestières (NAF)</i>	<i>Réserve</i>
- <i>Risque inondation – ruissellement</i>	<i>Réserve et Recommandation</i>
- <i>Risque incendie</i>	<i>Recommandation</i>
- <i>Eau potable et Assainissement</i>	<i>Recommandation</i>
- <i>Urbanisation Nh – UM – UD1</i>	<i>Recommandation</i>
- <i>Mobilités</i>	<i>AMP</i>
- <i>Nuisances sonores – Qualités de l'air</i>	<i>Réserve</i>

Réserve : La commission d'enquête émet une réserve

Recommandation : La commission d'enquête émet une recommandation

AMP : La commission d'enquête valide la décision de la Métropole.

## G – Avis de la commission d'enquête

### I -RECOMMANDATIONS

#### a ) Thèmes Généraux

##### 1 ) Urbanisation Nh – UM - UD1

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

*La commission d'enquête suit l'avis de la Métropole et ne donne pas suite aux requêtes correspondantes.*

*Il faut que la Métropole reprenne la méthodologie exposée ci-dessus, au paragraphe E – VII, dans le règlement ou dans les Dispositions Générales du PLUi pour expliquer les choix de classement.*

##### 2 ) Eaux Potable – Assainissement

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

*La commission d'enquête suit l'avis de la Métropole et ne donne pas suite aux requêtes correspondantes. Il faudrait que la Métropole reprenne la méthodologie exposée ci-dessus dans le paragraphe E – VI, règlement ou les Dispositions Générales pour expliquer les choix de classement.*

##### 3 ) Risque incendie

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

*La commission d'enquête RECOMMANDE qu'à chaque fois qu'un PPRN sera approuvé que les nouveaux zonages soient mis à jour dans le PLUi sous le meilleur délai.*

*La commission d'enquête RECOMMANDE qu'en l'absence d'un PPRif approuvé le SDIS soit consulté au cours de la procédure d'attribution des permis de construire.*

#### b ) Par commune

**NB: Toutes les requêtes individuelles qui concernent les trois thèmes généraux ci-dessus ne sont pas reprises ci-dessous.**

## AUBAGNE

La commission d'enquête fait les **RECOMMANDATIONS** qui suivent.

---

1 - Le propriétaire des parcelles BY 0136, 0137 et 0255 dit être raccordé au réseau d'assainissement collectif et demande à ce que ses parcelles changent de zonage de UM vers UD.

Les services de la Métropole précisent que seules ces parcelles, à proximité de la zone UG (zone militaire du Quartier Viénot), sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, mais situées dans un secteur non raccordé et donc en zone UM.

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

*La commission note un avis favorable à la requête de la part des services de la Mairie. Elle recommande, sous réserve de vérification technique, le basculement en zone UD des parcelles effectivement raccordées au réseau.*

---

2 - Plusieurs propriétaires de parcelles situées entre la Route d'Eoures et le Chemin de la Louve demandent un changement de zonage de UM vers UD.

Les services de la Métropole précisent que ces parcelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement.

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

*La commission note que cette zone est contiguë à une zone UD1 et que la Mairie donne un avis favorable sous réserve de vérification. La commission d'enquête recommande après vérification du raccordement de ce secteur au réseau d'assainissement que la zone bascule en zone UD.*

---

3 - Le propriétaire des parcelles BD 121, 124 et 125 demande un changement de zonage de UM vers UD de ses parcelles. La zone est proche de la station de Val'tram et le tissu environnant autour du chemin des Solans et de la Carreirade d'Allauch est classé en UD3 et UD1, par contre la zone est soumise au risque ruissellement et pour partie au risque incendie.

Les services de la Métropole précisent que le secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, qu'il est grevé par des aléas importants selon le porter à connaissance (PAC) de l'Etat sur le risque incendie et impacté également par le ruissellement des eaux pluviales.

Toutes ces raisons ont poussé à ne pas autoriser de nouvelles constructions sur le secteur, mais le classement dans une zone UM afin de permettre l'extension limitée des constructions existantes (+30% de SDP sans excéder 200m<sup>2</sup> de SDP au total).

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

*Compte tenu de l'avis favorable de la Mairie, de la proximité de la station du Val-Tram, et en fonction du résultat des études de ruissellement qui doivent être approfondies, la commission d'enquête recommande de réétudier l'affectation de ce secteur.*

---

4 - La société propriétaire des parcelles AX 0019, 20, 85 et 86 situées chemin de la Sabatière d'en haut et complètement enclavées entre 2 zones UC, souhaite un changement de zonage - passage de UM à UC.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les services de la Mairie précisent le contraire.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*Sous réserve du raccordement effectif au réseau d'assainissement collectif, la commission d'enquête recommande un basculement de la zone en UD ou UC.*

5 - Les propriétaires des parcelles 189-190-191 situées chemin de l'Argile, souhaitent que leurs parcelles classées Nh soient intégrées au zonage A2 limitrophe (terrain en friche et non boisé qui a un potentiel agricole). L'administré précise qu'il s'engage à faire exploiter ces terres par un chevrier ou en pâtures et à l'appui d'un agent de la chambre d'agriculture.

Les services de la Métropole précisent que les secteurs historiquement en zone naturelle et rebasculés en zone agricole "A2" ont fait l'objet d'une étude d'identification et de sanctuarisation des espaces naturels à vocation agricole dans le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Les parcelles de l'administré n'ont pas été identifiées en tant que tel.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*Compte tenu de la contiguïté avec la zone A2 et sous réserve de la vérification du soutien de la chambre d'agriculture pour ce projet de pâturage, la commission d'enquête recommande le basculement de la zone correspondante de Nh à A2.*

6 - Le propriétaire de la parcelle DE0804 de 5 ha située en limite sud de la zone urbaine d'Aubagne demande un changement de zonage de Ns en A2, pour pouvoir y planter une oliveraie.

Les services de la Métropole sont favorables à un classement en zone agricole mais au vu du projet, plantation d'oliviers, il considère plus judicieux d'apposer une zone A3 plutôt qu'un zonage A2 comme demandé.

Les services de la Mairie n'y sont pas favorables considérant que le zonage Nh n'interdit pas la plantation d'oliviers.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande d'attribuer le zonage qui permette de planter l'oliveraie.*

7 - Le propriétaire de la parcelle CH0017 de 1 ha située chemin du Bec Cornu demande un changement de zonage de Ns en A2, pour pouvoir y planter une oliveraie.

Les services de la Métropole sont favorables à un classement en zone agricole mais au vu du projet, plantation d'oliviers, il considère plus judicieux d'apposer une zone A3 plutôt qu'un zonage A2 comme demandé.

Les services de la Mairie ne se prononcent pas.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande d'attribuer le zonage qui permette de planter l'olivieraie.*

8 - L'association « La Varappe » souhaite un reclassement des parcelles situées chemin du Charrel et cadastrées BP0200, 0096 et 0094 de zonage A2 en un zonage UM. Les services de la Métropole précisent que ces parcelles ont été identifiées comme espace naturel d'intérêt agricole dans le cadre du SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

La commission note l'avis favorable de la Mairie et constate que ces parcelles sont bâties, artificialisées et entourées de zone UM.

Il n'y a donc aucune raison pratique de la maintenir en zone agricole.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande de basculer ces parcelles en zonage A2 et de classer en EVP la bande boisée le long du canal de Provence.*

9 - Le propriétaire des parcelles DX 0003 - 4 et 5 classifiées en UD1 souhaite un reclassement en UD2 comme le quartier de la Penne-sur-Huveaune tout proche. Les services de la Métropole précisent que l'indice de zonage UD est positionné en fonction des accès et des capacités constructives. Il n'est pas prévu de densifier davantage.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission s'interroge sur la cohérence entre le secteur UD2 de La Penne et le secteur voisin UD1 d'Aubagne dont les accès et les capacités constructives semblent identiques, et recommande de réexaminer les zonages de ses secteurs.*

10 - Plusieurs requêtes concernent les parcelles AM0022, 0023 et 0029 situées impasse des Mésanges à proximité du centre-ville et classifiées UD1, promoteur et particulier souhaitent que les parcelles gardent des droits à bâtir supérieurs. Les services de la Métropole précisent que ces parcelles constituent une poche de logements individuels entourée de logements collectifs. Le zonage UD1 correspond bien à la typologie du bâti présent sur le secteur, il n'y a pas de volonté de venir densifier davantage. L'avis est partagé par les services de la Mairie.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*Compte tenu de la nécessité de densifier de façon maîtriser les centres-villes, la commission recommande de réexaminer l'indicateur UD de ce secteur.*

11 - Le propriétaire des parcelles DE 1388 et 0024 situées avenue de la Paix demande l'agrandissement de la zone UC1 au-delà du zonage cadastral car il existe une limite physique qui fait la séparation (haie).

Les services de la Métropole précisent que la délimitation du zonage est réalisée de manière globale sur tout le territoire en fonction du cadastre. Toutefois des ajustements

sont possibles en fonction du contexte et des limites de propriété.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande un réexamen de la limite entre les secteurs UC1 et UD1 pour tenir compte de la réalité physique du terrain.*

12 - Une requête demande de passer la zone située à l'est de l'OAP centre ancien Napollon de UC1 à UC2 afin de pallier à la baisse de l'emprise au sol (de 50% à 30%) entre le PLU et le PLUi.

Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'un secteur stratégiquement placé à l'entrée de l'ancien hameau de Napollon. Les vues sur les massifs sont très présentes. La hauteur générale du hameau est de R+1. La parcelle est couverte aussi par l'OAP Napollon qui indique une densité de 40 log / ha. Il est vrai que la parcelle est très proche du futur arrêt du Val'Tram. Augmenter d'un étage impliquera une densification plus importante et permettra de mieux répondre à la disposition de cohérence d'urbanisme transport, le choix appartient à la commune d'arbitrer sur l'équilibre entre densification, augmentation du flux des voitures et les enjeux paysagers.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande un réexamen du zonage de la zone pour tenir compte de la proximité de l'arrêt du Val'Tram.*

13 - L'ASL « le Clos Cinsault – les Solans » souhaite que pour le stationnement non prévu dans la résidence située au Boyers, l'emplacement réservé numéro Z 14 ayant pour objet « Equipement public du quartier Les Solans : modifié par modification n°10 POS » et comme bénéficiaire la commune, soit utilisé comme parking.

Les services de la Métropole précisent que l'emplacement réservé Z-14 n'a pas forcément pour objet un parking mais plutôt la création d'un équipement public.

C'est à la commune de proposer la destination de l'ER si nécessaire, laquelle n'a pas fait de commentaire.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande de tenir compte de l'observation et de préciser l'objet de cet emplacement réservé.*

14 - Une requête demande un aménagement de l'ER ABG-151-8 qui frappe l'ensemble des parcelles du chemin de la Croix.

Les services de la Métropole précisent que la méthodologie des emplacements réservés utilisée a été de prendre le centre de la voie pour tracer des élargissements de part et d'autre de la voie. Mais si la commune souhaite modifier l'ER suite à la requête de l'administré, il est possible de le reprendre.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande de tenir compte de l'observation.*

15 - Le Collectif citoyen « Les solans- Longuelance- Durande- Arnauds » souhaite que l'écran végétal de la voie de Valdonne (arbres de haute tige) soit préservé afin d'atténuer le bruit.

Les services de la Métropole précisent que ce point pourra être examiné au cours de

L'Enquête Publique relative au Val'tram qui se tiendra fin 2022 / début 2023.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission note un avis favorable de la Mairie et recommande que ce point soit examiné au cours de l'Enquête Publique relative au Val'tram.*

16 - Le Collectif citoyen " Les solans- Longuelance- Durande- Arnauds" souhaite que la parcelle BE0094 soit protégée (EVP ou EBC). La parcelle est étroite, tout en longueur et coincée entre la voie de Valbonne et canal.

Les services de la Métropole précisent que cette parcelle non bâtie, est classée en zone UM qui n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes. Elle ne bénéficie donc pas de droit à construire.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission note un avis favorable de la Mairie et recommande que ce point soit examiné au cours de l'Enquête Publique relative au Val'tram.*

17 - L'administré a déposé un PC sur les parcelles AR0106/0107 chemin Saint-Joseph mais s'est vu prononcer un sursis à statuer pour cause d'espace vert protégé qui n'existe pas.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande à la Mairie de vérifier ce point, l'EVP se trouve de l'autre côté de la rue.*

18 - Le propriétaire des parcelles B0 0071/0072/0073 Allée Auguste Charcot souhaiterait la suppression d'une partie d'EBC à proximité de sa maison pour des raisons de sécurité incendie.

Les services de la Métropole précisent qu'un arrêté préfectoral précise bien que les coupes réalisées dans un but de défense des forêts contre les incendies (catégorie 8) sont dispensées de déclaration préalable liée à l'article L130-1 du code de l'urbanisme (définition des EBC). En conséquence il n'est pas nécessaire de réduire l'EBC.

La Mairie note que le cas est à étudier.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande d'examiner le cas avec les services spécialisés pour limiter les risques incendie.*

19 - Un cabinet d'architectes demande la suppression de l'espace vert protégé pour réaliser un programme immobilier sur la parcelle DT0313 de la maison FERRONI.

La Mairie précise que le projet de PLUi tient compte du projet global présenté par la maison FERRONI mais pour autant l'EVP peut être ajusté en limite Ouest de la propriété où est envisagée la boutique. Un nouvel EVP pourrait être proposé sur le parc situé devant le château des Creissauds.

Concernant les axes de ruissellement, une modélisation à venir du risque permettra d'ajuster si besoin le zonage inconstructible inscrit au PLUi.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission recommande de tenir compte des observations de la Mairie.*

---

20 - OAP de composition urbaine « Centre-Ville – Gare » d'Aubagne et OAP Le Charrel/La Tourtelle

La commission d'enquête note la volonté de la Métropole de construire des logements locatifs sociaux, de favoriser la mixité sociale et de densifier autant que faire se peut les centres urbains. Elle note malgré tout l'absence d'objectifs chiffrés dans les zones AU et UP des 2 OAP d'Aubagne Centre-Ville – Gare et Le Charrel/La Tourtelle.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête recommande de préciser les secteurs et (ou) emplacements réservés de mixité sociale à prévoir dans les zones AU et UP de ces 2 OAP.*

---

21 - OAP de composition urbaine « Centre-Ville – Gare » d'Aubagne et OAP Le Charrel/La Tourtelle

La commission d'enquête note l'absence d'information sur les hauteurs de bâtiment, l'emprise au sol, la part des espaces verts sur les 3 secteurs de projet (zone UP) : les îlots Barthélémy, Aristide Boyer et Bras d'Or de l'OAP d'Aubagne Centre-Ville – Gare.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*Pour éviter toutes contestations lors de l'instruction des permis de construire, la commission d'enquête recommande de fixer une hauteur minimale et maximale en précisant que la hauteur du bâtiment devra être en harmonie avec les bâtiments déjà existants.*

---

22 - OAP de composition urbaine « Centre-Ville – Gare » d'Aubagne et OAP Le Charrel/La Tourtelle

La commission d'enquête note la difficulté d'allier densification urbaine, nuisance sonore et qualité de l'air. La commission d'enquête note que L'OAP Le Charrel/La Tourtelle pourrait malgré tout être plus contraignante dans le chapitre dédié.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête recommande de définir les périmètres des zones où la pollution de l'air et les nuisances sonores nécessitent l'application de normes spécifiques correspondantes.*

---

23 - OAP Zone économique Est – Secteur des Gargues – AUBAGNE

La commission d'enquête remarque qu'en matière d'artificialisation des sols, la consommation d'espace augmente de façon très sensible entre la prévision initiale de 17 ha (Cf Explication des choix du PADD page 86) et l'engagement pris in fine 27ha. Cette augmentation peut certainement s'expliquer par la décision de construire un nouvel

hôpital.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête estime que c'est aussi une opportunité de construire un certain nombre de logements sociaux ne serait-ce que pour loger les personnels hospitaliers et les étudiants, éléments à introduire dans l'OAP.*

---

24 - Le propriétaire des parcelles BY 0136, 0137 et 0255 dit être raccordé au réseau d'assainissement collectif et demande à ce que ses parcelles changent de zonage de UM vers UD.

Les services de la Métropole précisent que seules ces parcelles, à proximité de la zone UG (zone militaire du Quartier Viénot), sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, mais situées dans un secteur non raccordé et donc en zone UM.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête note un avis favorable à la requête de la part des services de la Mairie. Elle recommande, sous réserve de vérification technique, le basculement en zone UD des parcelles effectivement raccordées au réseau.*

---

25 - Plusieurs propriétaires de parcelles situées entre la Route d'Eoures et le Chemin de la Louve demandent un changement de zonage de UM vers UD.

Les services de la Métropole précisent que ces parcelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête note que cette zone est contiguë à une zone UD1 et que la Mairie donne un avis favorable sous réserve de vérification.*

*La commission d'enquête recommande après vérification du raccordement de ce secteur au réseau d'assainissement que la zone bascule en zone UD.*

---

26 - Le propriétaire des parcelles BD 121, 124 et 125 demande un changement de zonage de UM vers UD de ses parcelles. La zone est proche de la station de Val'tram et le tissu environnant autour du chemin des Solans et de la Carreirade d'Allauch est classé en UD3 et UD1, par contre la zone est soumise au risque ruissellement et pour partie au risque incendie.

Les services de la Métropole précisent que le secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, qu'il est grevé par des aléas importants selon le porter à connaissance (PAC) de l'Etat sur le risque incendie et impacté également par le ruissellement des eaux pluviales.

Toutes ces raisons ont poussé à ne pas autoriser de nouvelles constructions sur le secteur, mais le classement dans une zone UM afin de permettre l'extension limitée des constructions existantes (+30% de SDP sans excéder 200m<sup>2</sup> de SDP au total).

**Recommandations de la commission d'enquête**

*Compte tenu de l'avis favorable de la Mairie, de la proximité de la station du Val-Tram, et*

*en fonction du résultat des études de ruissellement qui doivent être approfondies, la commission d'enquête recommande de réétudier l'affectation de ce secteur.*

---

27 - La société propriétaire des parcelles AX 0019, 20, 85 et 86 situées chemin de la Sabatière d'en haut et complètement enclavées entre 2 zones UC, souhaite un changement de zonage - passage de UM à UC.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les services de la Mairie précisent le contraire

***Recommandations de la commission d'enquête***

*Sous réserve du raccordement effectif au réseau d'assainissement collectif, la commission d'enquête recommande un basculement de la zone en UD ou UC*

---

28 - Les propriétaires des parcelles 189-190-191 situées chemin de l'Argile, souhaitent que leurs parcelles classées Nh soient intégrées au zonage A2 limitrophe (terrain en friche et non boisé qui a un potentiel agricole). L'administré précise qu'il s'engage à faire exploiter ces terres par un chevrier ou en pâtures et à l'appui d'un agent de la chambre d'agriculture.

Les services de la Métropole précisent que les secteurs historiquement en zone naturelle et rebasculés en zone agricole "A2" ont fait l'objet d'une étude d'identification et de sanctuarisation des espaces naturels à vocation agricole dans le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Les parcelles de l'administré n'ont pas été identifiées en tant que tel.

***Recommandations de la commission d'enquête***

*Compte tenu de la contiguïté avec la zone A2 et sous réserve de la vérification du soutien de la chambre d'agriculture pour ce projet de pâturage, la commission d'enquête recommande le basculement de la zone correspondante de Nh à A2.*

---

29 - Le propriétaire de la parcelle DE0804 de 5 ha située en limite sud de la zone urbaine d'Aubagne demande un changement de zonage de Ns en A2, pour pouvoir y planter une oliveraie.

Les services de la Métropole sont favorables à un classement en zone agricole mais au vu du projet, plantation d'oliviers, il considère plus judicieux d'apposer une zone A3 plutôt qu'un zonage A2 comme demandé.

Les services de la Mairie n'y sont pas favorables considérant que le zonage Nh n'interdit pas la plantation d'oliviers.

***Recommandations de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête recommande d'attribuer le zonage qui permette de planter l'oliveraie.*

---

30 - Le propriétaire de la parcelle CH0017 de 1 ha située chemin du Bec Cornu demande

un changement de zonage de Ns en A2, pour pouvoir y planter une oliveraie.  
Les services de la Métropole sont favorables à un classement en zone agricole mais au vu du projet, plantation d'oliviers, il considère plus judicieux d'apposer une zone A3 plutôt qu'un zonage A2 comme demandé.  
Les services de la Mairie ne se prononcent pas.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête recommande d'attribuer le zonage qui permette de planter l'oliveraie.*

---

31 - L'association « La Varappe » souhaite un reclassement des parcelles situées chemin du Charrel et cadastrées BP0200, 0096 et 0094 de zonage A2 en un zonage UM.  
Les services de la Métropole précisent que ces parcelles ont été identifiées comme espace naturel d'intérêt agricole dans le cadre du SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

La commission d'enquête note l'avis favorable de la Mairie et constate que ces parcelles sont bâties, artificialisées et entourées de zone UM.  
Il n'y a donc aucune raison pratique de la maintenir en zone agricole.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête recommande de basculer ces parcelles en zonage A2 et de classer en EVP la bande boisée le long du canal de Provence.*

---

32 - Le propriétaire des parcelles DX 0003 - 4 et 5 classifiées en UD1 souhaite un reclassement en UD2 comme le quartier de la Penne-sur-Huveaune tout proche.  
Les services de la Métropole précisent que l'indice de zonage UD est positionné en fonction des accès et des capacités constructives. Il n'est pas prévu de densifier davantage.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête s'interroge sur la cohérence entre le secteur UD2 de La Penne et le secteur voisin UD1 d'Aubagne dont les accès et les capacités constructives semblent identiques, et recommande de réexaminer les zonages de ses secteurs.*

---

33 - Plusieurs requêtes concernent les parcelles AM0022, 0023 et 0029 situées impasse des Mésanges à proximité du centre-ville et classifiées UD1, promoteur et particulier souhaitent que les parcelles gardent des droits à bâtir supérieurs.  
Les services de la Métropole précisent que ces parcelles constituent une poche de logements individuels entourée de logements collectifs. Le zonage UD1 correspond bien à la typologie du bâti présent sur le secteur, il n'y a pas de volonté de venir densifier davantage. L'avis est partagé par les services de la Mairie.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*Compte tenu de la nécessité de densifier de façon maîtriser les centres-villes, la commission d'enquête recommande de réexaminer l'indiciage UD de ce secteur.*

34 - Le propriétaire des parcelles DE 1388 et 0024 situées avenue de la Paix demande l'agrandissement de la zone UC1 au-delà du zonage cadastral car il existe une limite physique qui fait la séparation (haie).

Les services de la Métropole précisent que la délimitation du zonage est réalisée de manière globale sur tout le territoire en fonction du cadastre. Toutefois des ajustements sont possibles en fonction du contexte et des limites de propriété.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande un réexamen de la limite entre les secteurs UC1 et UD1 pour tenir compte de la réalité physique du terrain.*

35 - Une requête demande de passer la zone située à l'est de l'OAP centre ancien Napollon de UC1 à UC2 afin de pallier à la baisse de l'emprise au sol (de 50% à 30%) entre le PLU et le PLUi.

Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'un secteur stratégiquement placé à l'entrée de l'ancien hameau de Napollon. Les vues sur les massifs sont très présentes. La hauteur générale du hameau est de R+1. La parcelle est couverte aussi par l'OAP Napollon qui indique une densité de 40 log / ha. Il est vrai que la parcelle est très proche du futur arrêt du Val'Tram. Augmenter d'un étage impliquera une densification plus importante et permettra de mieux répondre à la disposition de cohérence d'urbanisme transport, le choix appartient à la commune d'arbitrer sur l'équilibre entre densification, augmentation du flux des voitures et les enjeux paysagers.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête recommande un réexamen du zonage de la zone pour tenir compte de la proximité de l'arrêt du Val'Tram.*

36 - L'ASL « le Clos Cinsault – les Solans » souhaite que pour le stationnement non prévu dans la résidence située au Boyers, l'emplacement réservé numéro Z 14 ayant pour objet « Equipement public du quartier Les Solans : modifié par modification n°10 POS » et comme bénéficiaire la commune, soit utilisé comme parking.

Les services de la Métropole précisent que l'emplacement réservé Z-14 n'a pas forcément pour objet un parking mais plutôt la création d'un équipement public.

C'est à la commune de proposer la destination de l'ER si nécessaire, laquelle n'a pas fait de commentaire.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête recommande de tenir compte de l'observation et de préciser l'objet de cet emplacement réservé.*

37 - Une requête demande un aménagement de l'ER ABG-151-8 qui frappe l'ensemble des parcelles du chemin de la Croix.

Les services de la Métropole précisent que la méthodologie des emplacements réservés utilisée a été de prendre le centre de la voie pour tracer des élargissements de part et d'autre de la voie. Mais si la commune souhaite modifier l'ER suite à la requête de l'administré, il est possible de le reprendre.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête recommande de tenir compte de l'observation.*

---

38 - Le Collectif citoyen « Les solans- Longuelance- Durande- Arnauds » souhaite que l'écran végétal de la voie de Valdonne (arbres de haute tige) soit préservé afin d'atténuer le bruit.

Les services de la Métropole précisent que ce point pourra être examiné au cours de l'Enquête Publique relative au Val'tram qui se tiendra fin 2022 / début 2023.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête note un avis favorable de la Mairie et recommande que ce point soit examiné au cours de l'Enquête Publique relative au Val'tram.*

---

39 - Le Collectif citoyen " Les solans- Longuelance- Durande- Arnauds" souhaite que la parcelle BE0094 soit protégée (EVP ou EBC). La parcelle est étroite, tout en longueur et coincée entre la voie de Valbonne et canal.

Les services de la Métropole précisent que cette parcelle non bâtie, est classée en zone UM qui n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes.

Elle ne bénéficie donc pas de droit à construire.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête note un avis favorable de la Mairie et recommande que ce point soit examiné au cours de l'Enquête Publique relative au Val'tram.*

---

40 - L'administré a déposé un PC sur les parcelles AR0106/0107 chemin Saint-Joseph mais s'est vu prononcer un sursis à statuer pour cause d'espace vert protégé qui n'existe pas.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête recommande à la Mairie de vérifier ce point, l'EVP se trouve de l'autre côté de la rue.*

---

41 - Le propriétaire des parcelles B0 0071/0072/0073 Allée Auguste Charcot souhaiterait la suppression d'une partie d'EBC à proximité de sa maison pour des raisons de sécurité incendie.

Les services de la Métropole précisent qu'un arrêté préfectoral précise bien que les coupes réalisées dans un but de défense des forêts contre les incendies (catégorie 8) sont dispensées de déclaration préalable liée à l'article L130-1 du code de l'urbanisme (définition des EBC). En conséquence il n'est pas nécessaire de réduire l'EBC.

La Mairie note que le cas est à étudier.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête recommande d'examiner le cas avec les services spécialisés*

*pour limiter les risques incendie.*

---

42 - Un cabinet d'architectes demande la suppression de l'espace vert protégé pour réaliser un programme immobilier sur la parcelle DT0313 de la maison FERRONI. La Mairie précise que le projet de PLUi tient compte du projet global présenté par la maison FERRONI mais pour autant l'EVP peut être ajusté en limite Ouest de la propriété où est envisagée la boutique. Un nouvel EVP pourrait être proposé sur le parc situé devant le château des Creissauds. Concernant les axes de ruissellement, une modélisation à venir du risque permettra d'ajuster si besoin le zonage inconstructible inscrit au PLUi.

***Recommandations de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête recommande de tenir compte des observations de la Mairie.*

---

43 - Les parcelles basculées UD1 et UD2 du secteur de Beaudinard à Aubagne sont sanctuarisées par le SCOT, elles sont irriguées et de haute qualité pour l'agriculture, elles sont cultivées ou cultivables, les photos satellites ne montrent pas une anthropisation excessive.

***Recommandations de la commission d'enquête***

*Pour toutes ces raisons, la commission recommande de maintenir les parcelles concernées en Zone Agricole. Cette recommandation s'inscrit dans le cadre des éléments développés au chapitre E-II du présent document.*

---

La commission d'enquête fait les **RECOMMANDATIONS** qui suivent.

---

#### 1 - OAP Chemin de la Ste Baume

Les Élus de l'opposition indiquent que l'implantation d'un hôtel de 100 personnes dans ce secteur soumis à de multiples contraintes (inondation, incendie, ruissellement...) pose un problème d'accès via une route sinueuse et étroite dépourvue de trottoirs (avec une double courbe en venant d'Auriol très accidentogène) déjà utilisée par les habitants du quartier de la Vède et de la commune du Plan d'Aups.

Demande de justification du choix de construction dans ce secteur ou des mesures prévues pour limiter ces risques.

La Métropole indique que le secteur du « Chemin de la Sainte-Baume » est situé aux abords de la départementale n°45A, dite route de la Sainte-Baume. La réflexion consiste à valoriser ce secteur à travers de l'hébergement hôtelier permettant ainsi à la clientèle de bénéficier du parc paysager. Afin de garantir la pérennité du site mais aussi son caractère, il est nécessaire d'intégrer deux grands enjeux dans les réflexions d'aménagements :

-Les enjeux paysagers et patrimoniaux avec la mise en valeur de la bastide, les restanques, les alignements d'arbres, les murs et murets en pierre, la chapelle, perspectives vers la bastide et les principaux éléments de patrimoine ... Le parti pris d'aménagement devra s'insérer avec délicatesse dans ce contexte.

-La prise en compte des multiples risques naturels dans l'aménagement du site : feu de forêt, inondation, ruissellement, tassements différentiels et aléa de retrait-gonflement argile. C'est à partir de ces éléments de contexte que sont définis les possibilités de construction et le parti-pris d'aménagement. Le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation couvre une superficie de 1,9 ha.

Les aménagements sont conditionnés à l'amélioration de l'accessibilité notamment afin de casser la courbe de la route départementale. La clôture existante devra être déplacé, le virage adouci pour des raisons de sécurité et les gabarits de la voie élargis. Un accès supplémentaire au site pourra être créé au sud du périmètre soumis aux orientations d'aménagement. Cet accès devra être traité qualitativement, en harmonie avec l'enceinte préexistante.

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

*La réponse de la Métropole n'est pas complètement satisfaisante. Nous recommandons la réalisation d'une étude de sécurité spécifique (risques accidentogènes) intégrant notamment les risques naturels et les caractéristiques de la voirie vis-à-vis des différents types d'usagers.*

#### 2 - OAP Chemin du Clos

Les Élus de l'opposition indiquent que le site est très contraint en partie Sud du Chemin du Clos (risque d'inondation).

Demande de justification du choix de construction dans ce secteur.

La Métropole indique :

**UN MAILLAGE VIAIRE À OPTIMISER**

Le chemin du Clos constitue la principale voie de desserte du site actuellement. Au nord-

est du secteur, l'impasse des Lauriers devra être élargie afin de permettre la densification des parcelles environnantes. Au sud du secteur, une nouvelle voie de desserte d'axe est-ouest permet de créer un bouclage entre la voie du « Jardin d'Emile » et l'entrée ouest du chemin du Clos, à proximité de la RD 560. Cette voie constituera un accès au nouvel espace de stationnement, qui sera aménagé à proximité des berges de l'Huveaune et améliorera la desserte du secteur.

#### DES MOBILITÉS DOUCES À DÉVELOPPER À PROXIMITÉ DE L'HUVEAUNE

Concernant les cheminements doux :

-un cheminement doux devra être aménagé le long des berges de l'Huveaune, sur la partie ouest du secteur ;

-une traversée piétonne, pouvant prendre la forme d'une passerelle, sera aménagée de manière à connecter le quartier du chemin du Clos avec celui de Confluence.

#### DES BESOINS EN STATIONNEMENT À ANTICIPER

Une aire de stationnement publique sera aménagée à proximité des berges de l'Huveaune. Elle permettra d'assurer une liaison immédiate au centre-ville.

L'urbanisation de la partie sud du chemin du Clos est minime dans la programmation d'équipements publics. Ces aménagements sont conformes à la présence du PPRi Huveaune et à ses prescriptions.

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

*La réponse de la Métropole n'est pas complètement satisfaisante. Nous recommandons la réalisation d'une étude hydraulique spécifique sur la partie Sud du Chemin du Clos avant de permettre l'ouverture à la construction de ce secteur.*

### 3 - ER P56

Opposition à l'ER P56 pour stationnement à Moulin de Redon. Avis favorable pour la suppression de l'ER P56 actuellement occupé par des jardins familiaux. D'autres solutions existent pour améliorer le stationnement à Moulin de Redon (ex stationnement le long de la voie entrée ouest à aménager).

La Métropole indique que le hameau de Moulin de Redon connaît une véritable problématique de stationnement. En effet les capacités sont fortement contraintes, avec peu de foncier public et une saturation en heures de rentrées-sorties du groupe scolaire. Les solutions techniques ont été étudiées afin de positionner le stationnement le long de la voirie existante. Or l'étroitesse des voies et le besoin de réaliser des cheminements doux sécurisés ne permettent pas de positionner des places de stationnement.

Cette opportunité foncière est une anticipation pour l'évolution du hameau. Ce secteur en entrée stratégique pourra évoluer vers un projet urbain et la collectivité valoriser le foncier pour l'organisation du stationnement et de l'entrée de Moulin de Redon.

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

*La réponse apportée par la Métropole n'est pas complètement satisfaisante. D'autres emplacements pour des jardins partagés devront avoir été trouvés au préalable si le projet voit le jour.*

## **BELCODENE**

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

*La commission d'enquête pose ainsi une RECOMMANDATION pour que les résultats qui seront obtenues dans cette seconde étude de l'ARC soit intégrés au PLUI dans les meilleurs délais.*

---

La commission d'enquête fait la **RECOMMANDATION** suivante :

1 - Le propriétaire de la parcelle AN0029 conteste le classement de celle-ci en zone Ns, non constructible, qui était dans le PLU actuel en zone AU et qui dispose pourtant des réseaux à proximité et des services, voies bus...

Les services de la Métropole précisent que son classement en zone Ns est justifié par la préservation de cette parcelle non-bâtie, qui constitue, à l'entrée Nord du village une zone naturelle à préserver du fait de ses qualités paysagères et écologiques. Un cône de vue a également été positionné afin de préserver les vues en direction de la Sainte-Victoire et du Haut-Var.

Pour la commune, cette parcelle représente un espace vert non boisé protégé qu'elle désire maintenir dans le cadre de la limitation de la consommation d'espaces naturels et protéger dans le cadre des enjeux paysagers et écologiques.

***Recommandations de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête note l'importance de la préservation de cet espace naturel avec la mise en place d'un cône de vue en direction de la Sainte-Victoire.*

*La planche graphique indique en limite de propriété avec la D7 la présence d'un talus qui n'est pas présent sur les lieux car la parcelle n'est pas surélevée par rapport à la route.*

*La carte graphique est à modifier sur ce point.*

La commission d'enquête **ne donnera pas suite** aux requêtes ci-après :

**Parcelle AM 109 en zone A2**

Demande passage en UD1

*AMP : Pas de modification de zonage envisageable. Secteur sanctuarisé par le SCOT.*

**Parcelle SO0128 Création d'un secteur N Stecal**

AMP : La présence du risque en zone de feux de forêt « Rouge » sur le secteur demandé, veut qu'il ne soit pas souhaitable que plus de personnes (ou biens) soient en situation de péril, pour cette raison il ne peut être envisagé de permettre l'accueil de nouvelles constructions, une N STECAL n'est pas souhaitable.

**Règlement zone UD1**

Les services de l'Etat demande la densification de ce secteur directement concerné par la mixité sociale.

*AMP : Les élus maintiennent leur position relative à la densification souhaitée, l'absence de la ressource en eau potable, de réseaux d'assainissement collectif, ainsi que les risques présents dans la commune justifient cette décision*

**Zone 1AUq**

*AMP : Le secteur est traité dans l'OAP Sud centre ville . L'équilibre financier est pris en compte dans les choix stratégiques.*

*Par ailleurs il s'agit de la restructuration du quartier avec les écoles, gymnase et parc.*

**N0033 Parcelle** de 3ha5 classée en Ns => Ne

*AMP : L'absence d'information sur le projet ne permet pas d'avoir un regard analytique.*

**Parcelle N0064** : Demande que la pointe Sud de sa parcelle soit en zone Nh

AMP : Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est un élément essentiel qui peut déterminer une future urbanisation.

**Secteur Up**

Des administrés demandent des précisions sur l'aménagement.

*AMP : Le règlement est défini dans l'OAP. Les parkings sont prévus dans l'aménagement de la parcelle.*

**AN0228 et 0229 Caserne de pompiers. Pollution**

AMP : À la connaissance de la commune, aucune déchetterie a été implantée dans ce secteur, les bâtiments des services municipaux existants depuis les années 1970 et les centres de secours depuis les années 1985.

**OK Corral : Demande de modification du règlement ou de zonage**

Parcelle AW 39 Rattachement au zonage Nt.

Règlement

Art 11 c : Parking non concerné par la nouvelle réglementation.

Art 13 I : Parking non imperméabilisé.

La commission d'enquête fait la **RECOMMANDATION** qui suit.

1 ) *Délimitation du zonage UD1a, UM,Nh*

*Le zonage UD1a est essentiellement réservé pour la commune de Belcodène.*

***Recommandations de la commission d'enquête :***

*Il serait souhaitable que la méthodologie pour les secteurs de franges urbaines soit rappelée au niveau du chapitre « Dispositions Générales »*

## LA BOUILLADISSE

La commission d'enquête fait les **RECOMMANDATIONS** qui suivent.

1 ) Parcelle AC 36-37-38-39-40-41-parcelles au nord et à l'est desquelles 2 bornes incendie se trouvent à moins de 25 m. demande la suppression de l'incendie rouge.

---

2 ) Parcelle AA 0099 terrain aujourd'hui en Nh avec aléa incendie inconstructible. Cette parcelle jouxte une parcelle où un promoteur a bâti 4 maisons l'an dernier.

a/ le risque incendie est donc diminué de la présence de ces nouveaux bâtis et par le fait que le terrain de la parcelle est totalement déboisé.

b/ A l'occasion de cette opération de lotissement l'administré a fait réaliser à ses frais la prolongation de l'assainissement jusqu'à la limite sud de sa parcelle pour pouvoir bâtir. L'opération ayant pris du retard, de par le surcoût de l'opération assainissement, la parcelle constructible a été reclassée en Nh dans le projet de PLUi. La parcelle étant en UD dans le précédent PLU. Demande passer d'incendie rouge à bleu et de reclasser le terrain en UD.

---

3 ) Parcelle AH 114-115-119. demande le passage de la parcelle AH 115 de Ns en Nh.

---

4 ) Parcelle BK 540 et 543. Il y a emplacement réservé voirie LBD N° 25 sur les deux parcelles. Demande de la suppression de cette réservation ancienne dont les services de 2 mairies consécutives auraient déclaré l'inutilité

---

5 ) Parcelles AO 0102 et 0105. Un assainissement est disponible sur la parcelle 102. Demande le passage en UD2. La commission d'enquête recommande un passage en UD1.

---

6 ) Parcelle AH 118-116-117. Demande la suppression de l'incendie en rouge sur la parcelle en UD2 AH 118. Demande le passage de la parcelle AH116 de Ns en Nh.

---

## LA DESTROUSSE

La commission d'enquête fait les **RECOMMANDATIONS** qui suivent.

1 ) Parcelle AA 343 en Ns. Demande passage en UD1 et la suppression incendie rouge sur la partie déboisée d'environ 1000m<sup>2</sup> au nord de la parcelle qui à l'ouest et au nord-est se trouve encadrée par des zones UD1 et qui possède un tout à l'égout à proximité immédiate ainsi que les réseaux eaux

---

2 ) Parcelle AS 0023 la parcelle en est UM est à demi en incendie rouge. La fraction en rouge est très peu boisée et du type verger entretenu. Demande le retour en incendie bleu

---

3 ) Parcelle AM 0049 en Nh. Demande l'extension du bâti pour réalisation d'une salle d'eau sur fosse septique au titre d'une action sociale.

---

4 ) Parcelle AS 0400 en UM et incendie rouge. La zone incendie rouge est trop découpée pour correspondre à une démarche logique de plus la parcelle est bâtie. Au nord elle est jointive d'une zone en UD. Demandes de suppression de l'incendie rouge et le retour en UD1.

---

5 ) Parcelles AV 0402 0405 0400 0395 0403 autrefois en Ud mises en UM avec incendie rouge. Terrain très peu arboré et à comparer au voisin en incendie bleu avec la même végétation. Demande retour en UD1 et suppression incendie rouge.

---

*Pas de RECOMMANDATION*

La commission d'enquête fait les **RECOMMANDATIONS** qui suivent.

1 ) Parcelles L0086-85-84 en Ns et incendie rouge. Les parcelles sont déjà bâties. Demande le passage en Nh des parcelles.

---

2 ) Parcelle AW 328 une fraction de parcelle en UD2 : demande le retrait des zones Ns et Incendie qui empiètent une partie de sa parcelle.  
Parcelle mise en incendie rouge et Ns alors qu'entièrement entourée de zones incendie bleu et UD. La mairie est d'accord pour le reclassement pour peu que l'administré puisse construire.

---

3 ) Parcelle AX 142 en Ns incendie rouge. Le SDIS13 a rendu un avis écrit favorable au passage en constructible eu égard à des éléments techniques consignés dans les documents fournis à l'enquête. En particulier borne incendie à moins de 50 mètres de la parcelle. La parcelle jouxte un incendie bleu et se trouve en UD1. Demande le passage incendie bleu et UD1.

---

4 ) Parcelle AX 0143 en Ns incendie rouge. Le SDIS13 rend un avis écrit favorable au passage en constructible eu égard à des éléments techniques consignés dans les documents fournis à l'enquête. En particulier borne incendie à moins de 50 mètres de la parcelle. La parcelle jouxte un incendie bleu et se trouve en UD1. Demande passage incendie bleu et UD1.

---

5 ) Parcelle AX 104 actuellement en AM et incendie rouge. Demande le retour en constructible UD1.

---

6 ) Parcelles AN 301, 302, 303 en Ns et incendie rouge. Ces parcelles déboisées jouxtent sur leur côté Est une parcelle en UD1. Demande passage en UD1 et le retrait de l'incendie.

---

7 ) Parcelle E112 la parcelle est adossée au sud-est d'une voie par feu et il existe une bouche incendie au nord (à 25 m de la parcelle). Demande la suppression incendie.

---

8 ) Parcelle AN 0049 actuellement en Nh et incendie rouge la parcelle jouxte une zone UD1 et elle est peu boisée et déjà bâti. Demande passage en incendie bleue et UD1.

---

## ROQUEVAIRE

La commission d'enquête fait les **RECOMMANDATIONS** qui suivent.

1 - Le propriétaire des parcelles AT0423 et AT0420 chemin départemental 43D d'environ 7000 m<sup>2</sup> partiellement construit demande un basculement de Nh à UD1, a minima un détachement de parcelle de 1500 ou 2000 m<sup>2</sup>.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles sont en secteur en Nh au regard de l'absence des réseaux, de la faible desserte, des nuisances dues à la proximité de l'autoroute, des risques naturels et de l'éloignement de la zone urbaine.

La Mairie précise qu'il est possible de classer en UD1, les parcelles étant enclavées entre le secteur UD1 contigu et l'autoroute, les réseaux sont présents, il n'y a pas de nuisances liées à l'autoroute et peu de risques.

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

*La commission d'enquête considère que la situation particulière de ces parcelles, mérite d'être examinée.*

2 - Les propriétaires des parcelles BR0022, 24, 25, 26, BR0162 chemin du clavier souhaitent un basculement de UM en UD1 pour pouvoir construire.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, ce qui constitue un préalable pour la définition d'un zonage constructible.

La Mairie précise qu'il est possible de classer cette poche UM en UD1 compte tenu de son enclavement au sein du secteur UD1 contigu.

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

*La commission d'enquête considère que la situation particulière de ces parcelles, mérite d'être examinée.*

3 - Plusieurs administrés demandent le maintien de l'EVP de la parcelle BP0522 avenue Elsa Triolet à l'instar du PLU en cours.

Les services de la Métropole précisent que la partie réellement boisée est inscrite sur le schéma de l'OAP comme "Boisement à conserver/réhabiliter".

La Mairie propose de marquer des EBC autour des constructions pour sécuriser les espaces verts.

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

*En complément de la partie réellement boisée inscrite sur le schéma de l'OAP comme "Boisement à conserver/réhabiliter", la commission recommande de suivre la proposition de la Mairie et de marquer des EBC ou EVP autour des constructions pour sécuriser les espaces verts.*

4 - Le propriétaire des parcelles AT0423 et AT0420 chemin départemental 43D d'environ 7000 m<sup>2</sup> partiellement construit demande un basculement de Nh à UD1, à minima un détachement de parcelle de 1500 ou 2000 m<sup>2</sup>.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles sont en secteur en Nh au regard de l'absence des réseaux, de la faible desserte, des nuisances dues à la proximité de l'autoroute, des

risques naturels et de l'éloignement de la zone urbaine.

La Mairie précise qu'il est possible de classer en UD1, les parcelles étant enclavées entre le secteur UD1 contigu et l'autoroute, les réseaux sont présents, il n'y a pas de nuisances liées à l'autoroute et peu de risques.

***Recommandations de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête considère que la situation particulière de ces parcelles, mérite d'être examinée.*

---

5 - Les propriétaires des parcelles BR0022, 24, 25, 26, BR0162 chemin du clavier souhaitent un basculement de UM en UD1 pour pouvoir construire.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, ce qui constitue un préalable pour la définition d'un zonage constructible. La Mairie précise qu'il est possible de classer cette poche UM en UD1 compte tenu de son enclavement au sein du secteur UD1 contigu.

***Recommandations de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête considère que la situation particulière de ces parcelles, mérite d'être examinée.*

---

6 - Plusieurs administrés demandent le maintien de l'EVP de la parcelle BP0522 avenue Elsa Triolet à l'instar du PLU en cours.

Les services de la Métropole précisent que la partie réellement boisée est inscrite sur le schéma de l'OAP comme "Boisement à conserver/réhabiliter".

La Mairie propose de marquer des EBC autour des constructions pour sécuriser les espaces verts.

En complément de la partie réellement boisée inscrite sur le schéma de l'OAP comme "Boisement à conserver/réhabiliter".

***Recommandations de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête recommande de suivre la proposition de la Mairie et de marquer des EBC ou EVP autour des constructions pour sécuriser les espaces verts.*

La commission d'enquête fait les **RECOMMANDATIONS** qui suivent.

1 - L'intéressé ne comprend pas pourquoi sa parcelle, AN0011 situé chemin de l'Adrech, est classée sur une zone "inconstructible" pour cause d'incendie alors qu'il n'y a pas d'arbres, ni de forêt, tout en l'autorisant à agrandir sa maison de 200M2.

Les services de la Métropole précisent que les données incendies proviennent du porter à connaissance (PAC) de l'Etat qui positionne un aléa exceptionnel (le risque le plus élevé) sur la propriété.

Le rouge inconstructible lui permet tout de même d'étendre sa construction de 30% de SDP supplémentaire sans toutefois dépasser les 200m<sup>2</sup>.

***Recommandations de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête estime que sur cette parcelle, en zone UD1, il n'y a pas plus d'arbres que sur toutes les autres parcelles de la zone UD1, aussi l'aléa exceptionnel positionné sur la propriété doit être revu et précisé*

2 - La propriétaire de la parcelle AB0042, note qu'un emplacement réservé pour agrandissement de la voie, CD46, est tracé sur le plan.

Le bénéficiaire est le Département et l'objet : Elargissement de la RD46 et création d'un cheminement piétonnier.

Cependant aucun numéro n'est indiqué et on ne retrouve pas dans "le règlement-Servitudes d'urbanisme, cet emplacement réservé.

***Recommandations de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête estime que si le Département maintien sa réservation, il faudra rappeler le numéro SSV 4 -16 des deux cotés de la route. En effet quand l'on mesure la largeur de l'ER de la partie droite à la partie gauche nous avons bien les 16 m.*

3 - Le propriétaire de la parcelle AE0231, situé à la Valentine, a obtenu un permis de construire le 7 février 2017. Mais pour des raisons personnelles, il n'a pas pu encore commencer les travaux prévus et dans le nouveau PLUi la parcelle est en Nh.

La parcelle est située dans un environnement d'habitations dont les parcelles sont proposées en zone Nh. Cette zone naturelle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La parcelle considérée comme boisée alors qu'elle ne contient pas d'arbres (terrain bétonné en friche).

Les services de la mairie précisent que la parcelle est non raccordée au réseau d'assainissement collectif, ce qui constitue un préalable pour la définition d'un zonage constructible.

Pas de nouvelles constructions, mais classement dans une zone Nh afin de permettre l'extension limitée des constructions existantes (+30% de SDP sans excéder 200m<sup>2</sup> de SDP au total).

***Recommandations de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête estime qu'une étude plus poussée du cas de ce propriétaire devrait être*

menée.

4 - La parcelle N° 0131 sise au 158 résidence du Grand Jardin, est proposée en zone Nh. Dans cette zone les nouvelles constructions ne sont pas permises mais les agrandissements sont possibles dans une limite de 30% de la surface de la construction existante, sans dépasser 200m<sup>2</sup> et pour une hauteur de 6.50m. Si la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique, la hauteur de façade projetée est augmentée de 5 mètres. (Article 4m emprise au sol et 5m hauteur des constructions).

**Recommandations de la commission d'enquête**

*Au vu des éléments exposés supra, la commission d'enquête d'enquête estime que le projet d'agrandir à l'étage la construction existante dans la limite des surfaces et hauteurs définies dans le règlement semble donc possible, surtout, qu'au vu des plans transmis cet agrandissement ne compromettrait pas la qualité paysagère du site et que la parcelle est reliée à l'assainissement collectif. Ce dossier mérite d'être examiné.*

2 - OAP Le Château

Au sein de cette OAP, le sous-secteur 3 correspond à une poche d'habitat individuel composé d'une partie de la parcelle AM0070 et de la parcelle AM0005. Le zonage proposé est 2AU, zone future d'urbanisation sans droits à construire.

Par contre ce secteur 3 qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation (2AUM) dans une zone agricole avec une densité minimale moyenne de 15 logements/ha soit 20 logements dans la zone concernée avec 50% de logements sociaux appelle des critiques du CDPENAF et de la FNE13 qui demandent de maintenir ces parcelles agricoles telles qu'elles ont été sanctuarisées dans le SCOT en vigueur et définies dans le PLU actuel.

La parcelle AM0005 concernée a été incluse dans la zone 2AU alors qu'elle se trouve être classée en zone agricole au PLU en vigueur.

**Recommandations de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête estime ne pas avoir eu des services de la Métropole d'explications formelles sur le passage, de la parcelle AM0005 de la zone agricole à la zone 2AU. Aussi elle n'est pas favorable à l'intégration de cette parcelle dans l'OAP "Le Château" et son passage de zone agricole à zone 2AU.*

**SAINT-ZACHARIE**

*Pas de RECOMMANDATION*

## II - RÉSERVES

### **Préambule**

La majorité des réserves a déjà fait l'objet d'échanges entre la commission d'enquête et la Métropole, y compris pour les quatre réserves des « Thèmes Généraux »

#### **a ) Thèmes Généraux**

##### **1 ) Etudes de ruissellement**

La commission d'enquête fut informée oralement le 11/01/2023, à l'occasion d'une visio-conférence avec les services de la métropole, que les résultats de la nouvelle étude de ruissellement Huveaune \* Aygalades ne seraient pas disponibles. Ceci en contradiction avec l'annonce dans le mémoire en retour du 29/11/2022, page 33, cf. plus haut, de leur intégration dans le PLUi avant son approbation programmée pour juin 2023.

La commission d'enquête a demandé à recevoir une confirmation écrite de cette non disponibilité. La réponse fournie par les services de la Métropole (courrier électronique le 18 janvier en annexe PVS) e permet pas de conclure quant à la disponibilité ou non disponibilité de l'étude  
On retient, à ce sujet :

*« Je vous répons en vous livrant notre position technique sur le sujet du ruissellement.*

*Après réflexion et échanges sur l'avancée des études il nous paraît important :*

*De prendre le temps de travailler techniquement avec le Bureau d'Etudes la nouvelle étude ruissellement avec la connaissance fine des aléas, dont les côtes des plus hautes eaux et la vitesse. Ces données permettront pour les administrés de pouvoir développer leur projet avec la connaissance de tous les paramètres et d'adapter les projets en conséquence »*

La commission d'enquête, eu égard au texte qu'elle souligne, en déduit que cette étude est engagée mais ne sera pas suffisamment aboutie avant juin 2023.

Ensuite, la commission d'enquête entend procéder en émettant des réserves susceptibles d'être levées aussi vite que raisonnablement afin de de minimiser les conséquences pour les administrés du retard de ces études et, de surcroît, en accroître la visibilité et la transparence pour la population.

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

*:La commission d'enquête, demande à la Métropole de s'engager par écrit lors de l'approbation du PLUi PAE, à ce que la nouvelle étude de ruissellement soit intégrée à la première modification du PLUi avec une enquête publique dont elle assurera la publicité à la hauteur des enjeux.*

##### **2) Loi Climat et Résilience - Consommation d'espace NAF**

L'ensemble des éléments développés au chapitre E-II du présent document conduise la commission à faire la réserve suivante :

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

*Le règlement des zones AU doit préciser clairement en matière d'artificialisation des sols :*

*- Les règles à respecter.*

*- Les limites à ne pas dépasser, limites précisées dans le tableau ci-après et qui seront indiquées dans chacune des OAP sectoriels concernées.*

Cette réserve est complétée par une réserve concernant l'abandon de zones urbaines à Auriol et Cuges-les-Pins.

Par courriers transmis au cours de l'enquête publique, les Maires d'Auriol et de Cuges-les-Pins ont décidé de maintenir en zone agricole les secteurs des Adrechs (0,975 ha) et des Lagets (0,81 ha) à Auriol, et de La Curasse (2,6 ha) à Cuges-les-Pins.

Ces trois secteurs étaient initialement prévus d'être basculés directement de zone agricole en zone urbaine dans le projet de PLUi. Ces décisions sont confirmées et reprises par la Métropole dans un tableau « La réduction des zonages à constructibilité » joint au mémoire en réponse au PV de synthèse.

Ces décisions conduisent la commission à faire la réserve suivante :

***Réserve de la commission d'enquête***

*La commission demande à ce que les secteurs des Adrechs (0,975 ha) et des Lagets (0,81 ha) à Auriol, et de La Curasse (2,6 ha) à Cuges-les-Pins soient maintenus en zone agricole.*

COMMUNE	ZONE	NOM	SURFACE (en m2)	Consom. future réelle en m2 Cf : Explication choix PADD	Consommation maximale d'espace artificialisé à préciser dans l'OAP	OBSERVATIONS
AUBAGNE	2AUM	Camp Major	130 679	126 481	85 000	Réponse PV synth.
	2AUH	La Louve	146 027	52 828	35 000	Réponse PV synth.
	2AUH	Le Charrel	43 930	36 743	36 743	
	2AUH	Les Gargues	423 419	171 378	270 000	Réponse PV synth.
	2AUM	St-Pierre lès Aubagne	71 900	51 629	28 000	Réponse PV synth.
	2AUE	Napollon	57 551	34 252	34 252	
	1AUH	Pin Vert	249 906	143 026	160 000	Réponse PV synth.
AURIOL	1AUH	Sud centre-ville	08 482	01 871	01 871	
	1AUM	Perrier (OAP Ste Baume)	18 728	03 070	03 070	
	2AUE	Gisone (OAP Pont de Joux)	49 997	45 301	45 301	
	1AUH	Raton Nord	08 962	08 217	00 000	Abandon de l'OAP
	1AUH	Raton Sud	10 994	06 646	00 000	
BELCODENE	2AUH	Entrée de Ville	17 944	10 695	10 695	
CUGES-les-Pins	2AUM	Pôle Vie Santé Provence	169 847	153 522	100 000	Réponse PV synth.
	1AUQ	Sud centre-ville	56 456	28 220	28 220	
LA BOUILLADISSE	1AUM	Ancienne usine Meger	68 379	36 174	36 174	
	2AUH	Le Pigeonnier	18 141	18 142	18 142	
	2AUE	Pas de Trets (OAP Term. Val'Tram)	38 399	19 199	19 199	
	2AUM	La Chapelle (OAP Term. Val'Tram)	143 279	134 047	134 047	
LA PENNE sur Huveaune	2AUH	Ancienne carrière Cassar	11 150	05 994	05 994	
	1AUH	Beaussier	30 126	11 218	11 218	
PEYPIN	1AUH	Le Terme Nord	25 228	23 028	23 028	
	1AUM	Vert Clos Ouest	81 356	73 124	111 000	Réponse PV synth.
	1AUM	Vert Clos Est	102 875	71 047		
	2AUE	Zone Eco Term. Val'Tram	170 001	90 977	90 977	
SAINT- SAVOURNIN	1AUH	L'Adrech et Perrusson (OAP E. ville)	14 707	12 687	12 687	
	2AUM	Le Château	32 650	13 937	13 660	
	2AUH	Puits Léonie	11 172	10 751	00 000	
SAINT-ZACHARIE	1AUH	Les Ecoles	32 284	22 505	22 505	
	2AUH	Les Esplantades	48 344	46 571	46 571	
	1AUM	Peygos	13 998	07 741	07 741	
TOTAL DES SURFACES EN M2			2306 911	1471 021	1391 095	
TOTAL DES SURFACES EN HECTARES			231 ha	147 ha	139 ha	

### 3 ) Nuisance sonore – qualité de l'air

L'ARS remarque que de nombreuses OAP sectorielles prévoient l'implantation de nouvelles populations (habitants, usagers, employés) le long d'axes routiers très fréquentés, donc dans des zones accusant une dégradation importante de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, les exposant ainsi à des risques sanitaires avérés.

La commission d'enquête note la difficulté d'allier densification urbaine, nuisance sonore et qualité

de l'air. Dans ces conditions il est nécessaire que toutes les OAP et leurs zones à urbaniser associées soient plus précises et contraignantes sur ce sujet dans un chapitre dédié.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande que toutes les OAP aient un chapitre dédié à la pollution de l'air et aux nuisances sonores.*

*Ce chapitre doit :*

- Préciser les périmètres concernés,*
- Signaler les impacts sanitaires de la pollution de l'air et des nuisances sonores,*
- Recommander les marges de recul à prévoir,*
- Proposer les mesures de protection à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets.*

#### **4 ) Trame Verte et Bleue**

Cette OAP, élaborée avant de l'approbation du PLUi pourra décliner :

- La traduction de la TVB et son croisement avec le zonage et les OAP ;
- Le rappel des différentes prescriptions permettant de préserver et renforcer les corridors écologiques et leur traduction réglementaire au sein des projets ;
- L'ajout d'orientations complémentaires afin de permettre la préservation - voire le développement - de la nature en ville, en complémentarité avec celle des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

L'objectif de cet outil supplémentaire sera de donner davantage de visibilité aux ambitions de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la préservation de l'environnement et du bien-être des habitants.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête note la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'élaboration du PLUi ainsi que l'accord de la Métropole à poursuivre cette démarche par une nouvelle OAP thématique TVB en lien étroit avec l'OAP Cycle de l'eau comme proposé par la Commission d'enquête.*

*La métropole lors de l'approbation du PLUi devra inclure l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue*

**b) Par commune**

**NB: Toutes les requêtes individuelles qui concernent les quatre thèmes généraux ci-dessus ne sont pas reprises ci-dessous.**

**AUBAGNE**

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur chacune des requêtes suivantes :

1 - A l'ouest de l'OAP « Camp major », plusieurs propriétaires demandent un changement de zonage de UM vers UD.

Les services de la Métropole précisent que cette zone bénéficie de tous les réseaux et d'un accès direct à la route départementale et pourrait donc basculer en zonage UD2.

**Réserve de la commission d'enquête**

Sous réserve de la vérification technique que la desserte réseau est satisfaisante et suffisante, la commission demande de basculer la zone en UD.

2 - L'emplacement réservé pour voirie numéro ABG-117-6 ayant pour objet « Aménagement piste DFCI avec une emprise de 6.0 mètres et comme bénéficiaire AMP » empiète sur le bâti d'un administré qui souhaite que le tracé soit déplacé de l'autre côté non construit de la route.

Les services de la Métropole précisent qu'il est possible de modifier l'ER vers l'est afin d'éviter le bâti, la mairie y est favorable.

**Réserve de la commission d'enquête**

La commission d'enquête demande de tenir compte de l'observation.

3 - L'ASL « le Clos Cinsault – les Solans » souhaite que les chênes situés à l'ouest du lotissement soient classés.

Les services de la Métropole précisent qu'une protection paysagère est déjà en place sur l'interface Nord du lotissement pour protéger des chênes. Cette protection peut être prolongée sur la partie Ouest.

La Mairie y est favorable.

**Réserve de la commission d'enquête**

La commission demande de prolonger l'EVP au nord-ouest.

4 - Le Collectif citoyen " Les solans- Longuelance- Durande- Arnauds" et L'ASL « le Clos Cinsault – les Solans » demandent de protéger la parcelle BD0228 en EBC ou EVP.

Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'un terrain à vocation d'agrément de l'ASL des Solans. Le foncier appartient à la ville d'Aubagne. Vu la vocation récréative et paysagère du site une protection peut être envisagée mais au lieu de l'EBC, une protection de type "espace vert protégé" semblerait plus adéquat.

**Réserve de la commission d'enquête**

La commission demande de classer cette parcelle en EVP.

5 - Le propriétaire des parcelles CN2590-2027-2029-2031-2591 Chemin de Lascourt. demande la suppression l'EVP inscrit sur son terrain car il n'y a pas de chênes. Les services de la Métropole précisent qu'en effet, la partie Nord de l'EVP semble inopportune, dans la mesure il ne semble pas y avoir de chênes. Cet EVP pourrait être nettoyé. La Mairie y est favorable.

**Réserve de la commission d'enquête**

La commission demande de-supprimer cet EVP pour tenir compte de la réalité du terrain.

6 - Un administré voisin de la résidence « Campagne Négrel » souhaite l'ajout d'un EBC sur la parcelle BR0404 dans le but de protéger un chêne multi-centenaire. Les services de la Métropole précisent que la parcelle est l'espace de loisir de la copropriété, la mise en place d'un EBC pourrait bloquer l'entretien du site.

**Réserve de la commission d'enquête**

La commission demande à la Métropole de classer le chêne multi-centenaire « *Arbre protégé ponctuel* »

7 - Plusieurs administrés font remarquer que l'emplacement réservé pour voirie numéro ABG-7-12 ayant pour objet Aménagement de la RD 43 B (Les Aubes) avec une emprise de 12.0 mètres et comme bénéficiaire la commune, impacte un platane bicentenaire. Les services de la Métropole précisent qu'il faudra être vigilant sur la présence d'un platane bicentenaire.

**Réserve de la commission d'enquête**

La commission demande que le tracé de l'ER évite le platane.

8 - OAP de composition urbaine « Centre-Ville – Gare » d'Aubagne et OAP Le Charrel/La Tourtelle Comme demandé par la DDTM, la Métropole propose d'affecter un zonage Up au site des Lignières (foncier Etat) de l'OAP Le Charrel/La Tourtelle, permettant de disposer de règles adaptées selon les besoins du projet en cours de définition.

**Réserve de la commission d'enquête**

*Compte-tenu de ces éléments, la commission d'enquête demande que le site des Lignières de l'OAP Le Charrel/La Tourtelle soit affecté d'un zonage Up dans l'OAP et le plan zone correspondant.*

9 - OAP Pin Vert

Les règles définies dans le PAC préfectoral interdisent les ERP sensibles.

**Réserve de la commission d'enquête**

La commission d'enquête demande que cette interdiction soit précisée dans l'OAP Pin Vert.

#### 10 - OAP Camp-Major

La Métropole prévoit que les bâtiments à vocation économique à construire le long de la RD2 seront implantés en retrait et perpendiculaire à la voie, la hauteur réduite pour préserver les perspectives sur Garlaban. Ces bâtiments seront donc en R+2.

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

*La commission d'enquête demande que tous ces éléments soient précisés dans l'OAP Camp-Major d'Aubagne.*

#### 11 - OAP Camp-Major

La commission d'enquête note que la partie nord de la zone 2AUM de l'OAP Camp-Major prévoit une « forme d'habitat mixte » alors que le projet présenté par le collectif des propriétaires abandonne toutes formes d'habitat et tout déboisement sur ce secteur.

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

*La commission d'enquête demande que la zone NS de l'OAP Camp-Major au nord de la zone 2AUM soit étendue à la partie nord de la zone 2AUM pour l'essentiel la parcelle DR0030.*

#### 12 - NStecal 1 – Emplacement de l'ancienne maison de retraite Kallisté

La commission d'enquête prend note des nouvelles dispositions prises par la Métropole telles que proposées dans le courrier du Maire d'Aubagne en date du 3 novembre 2022 concernant la zone NStecal1.

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

*L'ensemble de ces dispositions devront se traduire clairement dans le règlement et la planche de zonage n°45. En particulier la réduction du polygone d'implantation des constructions conformément au schéma joint au courrier et la limitation des constructions nouvelles à R+2.*

#### 13 - NStecal 1 – Emplacement de l'ancienne maison de retraite Kallisté

Pour ce qui concerne l'amélioration des conditions d'accès et l'aménagement de l'ER ABG/161, la commission d'enquête note que son tracé sera modifié pour tenir compte et donc éviter les constructions existantes et que sa largeur initialement de 8m sera réduite moyennant l'aménagement d'aires de croisement (Cf courrier du Maire d'Aubagne en date du 3 novembre 2022).

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

*La commission d'enquête demande que ces éléments soient être pris en compte dans le règlement (servitude d'urbanisme) et la planche de zonage n°45.*

#### 14 - Zones militaires Quartier Viénot et Camp Carpiagne

La métropole précise que :

- Le règlement et le zonage affectés aux activités militaires peuvent être harmonisés (NG) pour

une meilleure gestion des 2 sites.

- Si accord de la DDTM, les Servitudes d'Utilité Publique doivent être corrigées.
- Le règlement pourra être complété pour permettre l'installation d'ICPE et d'équipements d'intérêt collectif.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande que ces 3 éléments soit pris en compte dans le règlement et les plans de zones correspondants.*

15 - Carrière du Vallon de l'Escargot – AUBAGNE

La Métropole propose d'adapter le zonage avec une zone Ne pour permettre le stockage et la valorisation des déchets inertes du BTP, notamment dans la perspective de son aménagement en fin d'exploitation.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande de classer le périmètre d'exploitation de la carrière du vallon de l'Escargot en zone Ne.*

16 - A l'ouest de l'OAP « Camp major », plusieurs propriétaires demandent un changement de zonage de UM vers UD.

Les services de la Métropole précisent que cette zone bénéficie de tous les réseaux et d'un accès direct à la route départementale et pourrait donc basculer en zonage UD2.

**Réserve de la commission d'enquête**

*Sous réserve de la vérification technique que la desserte réseau est satisfaisante et suffisante, la commission d'enquête demande de basculer la zone en UD.*

17 - L'emplacement réservé pour voirie numéro ABG-117-6 ayant pour objet « Aménagement piste DFCl avec une emprise de 6.0 mètres et comme bénéficiaire AMP » empiète sur le bâti d'un administré qui souhaite que le tracé soit déplacé de l'autre côté non construit de la route.

Les services de la Métropole précisent qu'il est possible de modifier l'ER vers l'est afin d'éviter le bâti, la mairie y est favorable.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande de prendre en compte l'observation ci-dessus.*

*La commission d'enquête demande de tenir compte de l'observation.*

18 - L'ASL « le Clos Cinsault – les Solans » souhaite que les chênes situés à l'ouest du lotissement soient classés.

Les services de la Métropole précisent qu'une protection paysagère est déjà en place sur l'interface Nord du lotissement pour protéger des chênes. Cette protection peut être prolongée sur la partie Ouest.

La Mairie y est favorable.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande de prolonger l'EVP au nord-ouest.*

---

19 - Le Collectif citoyen " Les solans- Longuelance- Durande- Arnauds" et L'ASL « le Clos Cinsault – les Solans » demandent de protéger la parcelle BD0228 en EBC ou EVP.

Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'un terrain à vocation d'agrément de l'ASL des Solans. Le foncier appartient à la ville d'Aubagne. Vu la vocation récréative et paysagère du site une protection peut être envisagée mais au lieu de l'EBC, une protection de type "espace vert protégé" semblerait plus adéquat.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande de classer cette parcelle en EVP.*

---

20 - Le propriétaire des parcelles CN2590-2027-2029-2031-2591 Chemin de Lascourt. demande la suppression l'EVP inscrit sur son terrain car il n'y a pas de chênes.

Les services de la Métropole précisent qu'en effet, la partie Nord de l'EVP semble inopportune, dans la mesure il ne semble pas y avoir de chênes. Cet EVP pourrait être nettoyé. La Mairie y est favorable.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande de supprimer cet EVP pour tenir compte de la réalité du terrain*

---

21 - Un administré voisin de la résidence « Campagne Négrel » souhaite l'ajout d'un EBC sur la parcelle BR0404 dans le but de protéger un chêne multi-centenaire.

Les services de la Métropole précisent que la parcelle est l'espace de loisir de la copropriété, la mise en place d'un EBC pourrait bloquer l'entretien du site.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande à la Métropole de classer le chêne multi-centenaire « Arbre protégé ponctuel »*

---

22 - Plusieurs administrés font remarquer que l'emplacement réservé pour voirie numéro ABG-7-12 ayant pour objet Aménagement de la RD 43 B (Les Aubes) avec une emprise de 12.0 mètres et comme bénéficiaire la commune, impacte un platane bicentenaire.

Les services de la Métropole précisent qu'il faudra être vigilant sur la présence d'un platane bicentenaire.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande que le tracé de l'ER évite le platane.*

---

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur chacune des requêtes suivantes.

---

#### 1 - OAP des Adrechs.

Plusieurs personnes se sont déclarées opposées à toutes formes de constructions dans la zone des "Adrechs" et demandent de confirmer le retrait de cette OAP conformément à la demande de Mme le Maire. Les parcelles sanctuarisées au SCOT devraient être basculées en zone A2. L'ensemble des friches agricoles des Adrechs pourraient être ciblées par l'ER ARL-16 qui permettra à la commune de développer un projet agricole. Adaptation de la mixité sociale au regard de la suppression de l'OAP des Adrechs.

La Métropole indique que Mme le Maire d'Auriol s'est engagée à supprimer l'OAP des Adrechs. La partie en UT rebasculera en zone A2 et sera incluse au sein de l'emplacement réservé agricole A59. Le schéma de voirie sera adapté en fonction du nouveau projet. La servitude de logements sociaux sera réduite à 30%.

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

*La commission d'enquête acte le choix de la ville et de la métropole de supprimer cette OAP, et d'apporter les modifications décrites ci-dessus. Ceci sera retranscrit dans le PLUi.*

---

#### 2 - OAP Raton

De nombreux administrés (ex. L'Association des Propriétaires du chemin de Bon Vallon), souhaitent le retrait de l'OAP "Raton" qui impacte fortement leur propriété et demande la confirmation du retrait de cette OAP conformément à la demande de Mme le Maire. Le secteur à urbaniser en 1AUH devrait être basculé en zone naturelle (Ns)

La Métropole indique que Mme le Maire d'Auriol s'est engagée à supprimer l'OAP Raton. Les zones 1AUH seront supprimées pour être classées en Ns. L'ER voirie ARL77 sera conservé mais à destination d'une piste DFCI afin de sécuriser les quartiers de Raton et de Bonvallon.

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

*La commission d'enquête acte le choix de la ville et de la métropole de supprimer cette OAP, et d'apporter les modifications décrites ci-dessus. Ceci sera retranscrit dans le PLUi.*

---

#### 3 - Consommation zone agricole secteurs des Adrechs et des Lagets

Association Terres Fertiles - Le collectif remet en question le PLUi sur la consommation des zones agricoles dans divers secteurs sur la commune d'Auriol notamment aux Adrechs aux Lagets et s'appuie sur les directives de sanctuarisation du foncier agricole émit lors de l'ancien SCOT.

L'association demande la mise en place d'une CAR (Convention d'Aménagement Rural) comme cela a été fait sur le périmètre du CT1.

La Métropole indique que les secteurs des Adrechs et les parcelles plantées situées aux Lagets seront intégrées au zonage agricole (comme vu ci-dessus). La commune d'Auriol a fait un travail fin d'analyse et de protection de l'ensemble des espaces agricoles.

La mise en place d'une Convention d'Aménagement Rural est un outil hors champs du PLUi mais d'animation foncière. Ce processus sera réfléchi et pourra être mis en place par les élus et services compétents après l'approbation du PLUi.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins la commission d'enquête inscrit les modifications relatives aux secteurs des Adrechts et des Lagets (classements en zone agricole) comme réserves pour s'assurer de leur mise en œuvre.*

---

**4 - Parcelle LV333.**

Une administrée d'Auriol, demande la modification de zonage de sa parcelle en vue de construire (NH—UD1). Demande de modification avec positionnement de la limite devant éviter une implantation de nombreux lots à bâtir.

La Métropole indique que la parcelle LV333 est en limite avec la zone urbaine et à proximité de raccordement de l'ensemble des réseaux. Le zonage sera modifié afin de favoriser l'implantation d'une maison en UD1 mais pas sur l'ensemble de la parcelle, compte-tenu de sa superficie et des accès contraints, la densité sera adaptée.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

---

**5 - Parcelle CS 0116- ER X46**

L'administrée demande le retrait de sa parcelle CS116 de la zone UQp ainsi que celui de l'ER.

Retrait de la zone UQp actuellement exploitée mais maintien de l'ER

La Métropole indique que le PLUi évoluera sur ce secteur, concernant la parcelle CS0116, elle sera zonée en A2. En effet celle-ci a été plantée avec de la vigne après l'élaboration du projet de PLUi. L'emplacement X46 concernant un pôle d'échanges et la relocalisation des services techniques n'a plus lieu d'être, vu sa capacité foncière amputée. Il sera donc supprimé.

La zone UQP à l'Est du chemin des Lagets n'a également plus lieu d'être, elle sera basculée en zone UEa1 comme le secteur voisin afin d'accueillir des entreprises en cohérence avec la continuité de la zone d'activités du Pujol et le besoin des entreprises.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

---

**6 - Parcelles LH0034, LH0039** Demande de maintenir les parcelles, le secteur en zone boisée protégée et non en Nh. Maintien des zones en zones naturelles Ns au lieu de Nh.

La Métropole indique que sur ce secteur la problématique relève de la protection de la zone boisée. Un EBC sera positionné sur le boisement identifié sur plusieurs parcelles, sur la base de l'EBC existant au PLU d'Auriol et en cohérence avec les boisements existants de grande qualité sur ce site.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

---

7 - Parcelle LD 25

L'administré demande le changement de zonage - Passage de Ns en Nh de la parcelle LD25. Les constructions existantes y compris les voisins directs pourraient être classés en zone Nh afin de pouvoir gérer les extensions de leur construction.

La Métropole indique qu'une zone Nh sera dessinée pour la version approuvée en cohérence avec les bâtiments existants de façon à ne pas les figer et permettre des évolutions très mesurées.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

8 - Parcelle LD0025

Demande de passer de Ns à Nh. Cohérence de la demande.

La Métropole indique qu'une zone Nh sera dessinée pour la version approuvée en cohérence avec les bâtiments existants de façon à ne pas les figer et permettre des évolutions très mesurées.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

9 - Parcelle KW111.

L'administré souhaite passer de zonage UT2 à UA2 au motif de conserver la forme architecturale historique. La maison serait déjà inscrite au cadastre Napoléonien de 1830. Meilleur classement pour conserver la forme architecturale historique.

La Métropole indique que ce secteur en entrée de ville de Moulin de Redon est stratégique pour l'aménagement de l'entrée du hameau. Un projet urbain pourra être couplé avec l'emplacement réservé pour stationnement.

Le passage en UA2 est accepté, il permettra d'envisager un projet ou une réhabilitation en respectant les caractéristiques patrimoniales prescrites par le règlement et l'OAP Ambition Centres Anciens en introduisant une qualité architecturale renforcée sur cet urbanisme de type «maisons de village».

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

10 - ER ARL 71

Demande de suppression de l'ER ARL71 Demande relayée par l'ASL et l'ensemble des propriétaires. Cohérence de la demande.

La Métropole indique que l'emplacement réservé sera totalement supprimé.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

## 11 - ER ARL 62

Interrogations sur l'emplacement réservé ARL62 à Moulin de Redon interrompu brusquement devant une parcelle privée alors que la voie existante en impasse est à quelques mètres.

La métropole renvoie à l'aménagement du pôle d'échanges et stationnement décrit au sein de l'OAP entrée de ville – Confluence, ce qui n'a rien à voir (erreur) mais indique oralement qu'elle est prête à modifier l'emplacement réservé comme indiqué (prolongation au droit de la parcelle privée).

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

*La réponse orale de la Métropole qui a indiqué une erreur et prendre en compte la demande en prolongeant l'emplacement réservé sur la parcelle concernée est satisfaisante. Celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur chacune des requêtes suivantes.

---

1 - Le propriétaire des parcelles AC 304/305, route de Peynier exprime ses craintes sur le maintien de ses droits à bâtir sur ses parcelles. Celles-ci sont proposées en zone UD1a, où sont autorisées les constructions sous assainissement autonome.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles en UD1a où sont autorisées les constructions sous assainissement autonome. Cependant, visiblement la parcelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif ce qui pourrait justifier un passage en zone UD3, sous réserve de l'acceptation de la commune.

Les services de la commune indiquent que l'assainissement collectif existant sur la parcelle, cela justifie le passage en zone UD3,

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

---

2 - La propriétaire des parcelles C0126, C0123, C0222, C0273, et C0274 situées à la Pomme, demande un changement de zone de Ns en Nh.

Les services de la Métropole précisent que ce choix est renvoyé à la commune pour délimitation d'une zone Nh en face de la zone d'activités, pour permettre des extensions limitées des habitations existantes (+30% de SDP supplémentaire sans dépasser les 200m<sup>2</sup> max).

La commune est d'accord pour une extension des zones Nh à l'ensemble des zones Ns occupées par des constructions légalement édifiées pour en permettre une extension mesurée. Cette disposition est déjà existante dans le PLU de la Commune.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

---

## CADOLIVE

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur chacune des requêtes suivantes.

1 - L'administré demande le retrait de l'Emplacement Réserve pour voirie numéro CDL-5-5 ayant pour objet Élargissement et création de voie chemin de l'oliveraie avec une emprise de 5.0 mètres et comme bénéficiaire Commune.

Le profil accidenté et la présence d'un talus sur leur terrain (coupes et relevé altimétriques joints) montrent la difficulté de pouvoir réaliser une telle voie.

La Métropole et la Commune sont favorables à la suppression de cet ER.

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

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.*

2 - L'administré, propriétaire de la parcelle OC0032, chemin de l'Argelas, demande le changement de zonage - Passage de Ns en zone agricole. Pour justification, l'administré indique qu'il exploite des oliviers sur la parcelle et possède un moulin à huile. Aussi il demande logiquement que ses parcelles passent en zone agricole.

Les services de la Métropole précisent qu'un zonage A3 pourrait être apposé sur le secteur. Il s'agit d'un zonage agricole permettant la reconquête des espaces agricoles au sein ou en frange des massifs (notamment les restanques).

Dans ces secteurs la constructibilité est très fortement limitée. Aucune construction en dur, mais seulement du démontable

La métropole et la commune sont favorables et proposent de passer en zone A3, sans construction en dur ni hangar.

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

*Dans la mesure où cette demande est logique et que les avis de la Métropole et de la Commune sont favorables, la commission d'enquête suit ces avis et propose le passage de Ns à A3.*

3 - Requêtes de la commune

- Demande de suppression de l'EBC couvrant les parcelles AM87 et AM89 (vignes)
- Demande de suppression des EBC sur le secteur du Pâté Ok pour suppression des EBC sur le secteur, bloquant le projet et notamment la création de voirie pour bouclage avec la commune de Saint-Savournin.
- Demande de suppression de l'emplacement réservé n°CDL-6 pour création de voirie. Ok pour suppression de l'ER CDL-6 pour voirie, celui-ci ne sera pas mobilisé par la commune.

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

*La commission d'enquête est favorable aux suppressions des ER proposés par le Commune..*

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur chacune des requêtes suivantes.

**1 - Zone UEa1**

Décision de la Mairie, sera classée en zone agricole.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La zone sera classée en zone agricole*

**2 - Suppression de l'ER Z – 86** d'environ 10 000 m<sup>2</sup>

OAP Pôle Santé Vie Provence (PSVP)

Le Maire courrier en date du 29 octobre 2022, souhaite conserver cette OAP PSVP qui est une grande infrastructure et qui parallèlement pourrait être le déclencheur pour l'arrivée d'eau du canal de Provence.

Dans ce même courrier la Mairie confirme que la surface consommée passerait de 17 ha à 10 ha voir 8 ha ( Annexe Courriers reçus de la part des élus )

**Réserve de la commission d'enquête**

*A retranscrire dans l'OAP*

**3 - Parcelle SO056. Rebasculer les zones Ns en A2**

AMP : Il est nécessaire d'analyser la demande en détail afin de savoir s'il est pertinent de basculer cette zone de Ns en A2. Les services de la DGA Agriculture de la Métropole et la commune feront cette analyse et en fonction des résultats la modification sera prise en compte pour l'approbation du document.

**Réserve de la commission d'enquête**

*Basculer la zone NS en A2 si compatible avec u,e exploitation agricole.*

**4 - ER/X/75**

L'ER concerne les parcelles AE 0177-0178-0179 et 0180. Cet ER s'applique sur des terrains sur lesquels de permis de construire ont été obtenus.

Par ailleurs la parcelle AE 0180 est l'accès pour un riverain.

AMP : La suppression totale n'est pas possible.

Le service pluvial à répondu à la demande : "Nous proposons de conserver uniquement les parcelles 177-178 et 179 dans l'ER X75, cela permet de supprimer les problèmes liés aux accès des riverains".

**Réserve de la commission d'enquête**

*La parcelle AE 0180 sera exclue de l'ER*

**5 - ER B92, B91 ; Z 86**

La commission d'enquête relève qu'il existe 3 ER les uns à proximités des autres avec tous la même destination « Bassin d'orage ».

AMP : L'ER Z86 au bénéfice de la commune, peut être supprimé, en effet il n'a pas été identifié dans le schéma pluvial communal. La modification sera prise en compte lors de l'approbation du document

**Réserve de la commission d'enquête**

L'ER Z 86 sera supprimé.

**6 - ER 24/8 : A supprimer**

Les travaux d'élargissement ont eu lieu, la cession des parcelles actée et entérinée par un acte administratif.

AMP : Des cessions gratuites dans le cadre de permis de construire antérieurs ont été déjà pris en compte, néanmoins la totalité de l'emplacement réservé n'a pas été effectuée.

**Réserve de la commission d'enquête**

Une régularisation du document peut être effectuée.

**7 - ER CLP/ 26-12 Modification du tracé.**

AMP : la modification possible est de diminuer la largeur de l'emplacement réservé de 12 m à 2 m car il s'agit d'un futur cheminement doux. **Elle sera incluse dans la version pour approbation du document.**

**Réserves de la commission d'enquête**

Demande la modification de l'emplacement réservé de 12 m à 2 m

**8 - Risque :** (@393-1) Manque la zone de risque relative à l'éboulement de rocher anciennement MR au dessus de la parcelle AE0015.

AMP : À notre connaissance il n'existe aucun PAC sur la commune à ce sujet. Néanmoins des recherches seront effectuées afin d'inclure le risque pour l'approbation du document, sous réserves de la disponibilité de ces éléments.

**Réserve de la commission d'enquête**

A retranscrire si toujours d'actualité.

**9 - Plan simple de gestion** validé par le Centre Régional de la Propriété Forestière pour le domaine du Pourparel et la SCI des Espèces plus extension des zones A2

La Métropole s'assurera que le règlement retenu in fine soit compatible avec ces activités

**Réserve de la commission d'enquête**

Il faudra que le règlement retenu soit compatible avec les activités agricoles en place.

**10 - Parcelles AM 0252 et AM 253 :** Zonage UD1 prévoit une constructibilité de 10% de l'emprise au sol. Donc pas de construction possible. De ce fait cela va créer une dent creuse.

Le commissaire enquêteur demande de raccrocher ces 2 parcelles au zonage UT1 ou passer en UD2 voir UD3

Réponse AMP :

Le parcelles se trouvent sur une voie structurante de la commune rue « Victor Hugo », il est

possible de basculer ces parcelles en zone UT1, ainsi que l'alignement des parcelles sur les deux rives de la rue, qui comportent des constructions avec les caractéristiques de la future zone. **La modification sera réalisée pour l'approbation du document.**

**Réserve de la commission d'enquête**

*Le classement en zone UT1 sera fait lors de l'approbation du PLUi.*

**11 - Erreurs matérielles**

Les erreurs matérielles suivantes seront corrigées.

a ) Forage de Puyricard : Le périmètre de Protection Rapproché n'a pas été retranscrit.

b ) OAP Sud Centre Ville : L'emplacement d'un parking porté en lieu et place d'un bâtiment existant.

c ) ER EX/94 : Fait état d'un carrefour.

Erreur matérielle à modifier pour l'approbation du document. Il s'agit d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention et aménagement paysager.

d ) Nuisance : Manque le PEB de l'aérodrome du Castellet.

Le document sera inclus pour la version d'approbation du PLUi

**Réserve de la commission d'enquête**

*Corriger les erreurs matérielles.*

**12 - OK Corral Modification du règlement**

Art 1 a : L'exploitation agricole sera autorisée.

Art 1 a : La réalisation de bureaux sera permise.

Art 1 a : Le dépôt et stockage seront autorisés.

Art 1 c : Autorisation d'ICPE pour la fauconnerie.

Art 4 : L'emprise des manèges ne sera pas retenue dans les calculs de constructibilité.

Art 9 : Possibilité de créer des espaces thématiques.

Art 7.2 : Les hauteurs imposées par « Sécuri-site » seront autorisées.

Art 13 q : Supprimer l'intervention du RDDECI

**Réserve de la commission d'enquête**

*Modifier le règlement.*

## LA BOUILLADISSE

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur chacune des requêtes suivantes.

### Emplacements réservés

1 ) Parcelles AK 0045 0044 0043 trois administrés demandent la suppression de l'empiètement LBD N°6 sur leur parcelle du passage de la route (projet dont le maire aurait déclaré à l'intéressée qu'il ne sera jamais réalisé), La demande de la suppression de la partie nord de l'emplacement réservé voirie LBD N° 6, sur la partie sud des parcelles des requérants, qui concerne leurs jardins en bande, peut être prise en compte.

*L'accès au quartier doit être retravaillé. L'emplacement réservé LBD X105 à vocation d'un parking et jardin comprendra l'accès voirie pour la desserte du quartier. A confirmer le désintéret de la Mairie pour cet ER.*

### Risques Incendie

2 ) Parcelle AR 86 le château Peypin :demande retour en incendie bleu au lieu de rouge en totalité de la parcelle en UD1,

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

*Il existe une position SDIS 13 favorable en juillet 2022.*

3 ) Parcelle AN 0003 , 0102, 0105 parcelle en Nh la première en partie incendie rouge, la seconde en rouge et la 105 en bleu.

*Passage en UD1.*

## **LA DESTROUSSE**

*Pas de réserves particulières hors thèmes généraux.*

---

La commission d'enquête émet une **RESERVE**

1 - OAP Centre-ville

Le projet de complexe sportif de padel et son parking adjacent, en lieu et place du stade Germain Camoin actuel, doit faire l'objet en liaison avec la DDTM d'études pour vérifier la faisabilité du projet vis à vis du risque inondation.

La Métropole en accord avec la Mairie propose que la zone correspondante soit classée en zone UQp qui permet la réalisation d'équipements publics.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande que la zone occupée par le projet de complexe sportif de Padel et son parking adjacent soit classée en zone UQp.*

2 - OAP Centre-ville

La Métropole en accord avec la Mairie propose de modifier le zonage du secteur situé allée Bernadette Cattaneo de UT2 en UD2 afin de limiter la densification d'habitations et donc le nombre de véhicules supplémentaires sur sa voirie (fluidité).

**Réserve de la commission d'enquête**

*Comme le propose la Métropole et la Mairie, la commission d'enquête demande que le périmètre de la zone située allée Bernadette Cattaneo soit basculée de zone UT2 en UD2.*

3 - OAP Beaussier

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande que l'erreur matérielle sur la page 12 de l'OAP Beaussier incohérente avec la planche réglementaire « eau » correspondante concernant le risque ruissellement soit corrigée.*

4 - OAP Ancienne carrière Cassar

La commission d'enquête note que la Métropole en accord avec la Mairie confirme l'abandon de logements sur cette zone et son orientation vers du loisir, éco-tourisme, équipements légers concernant l'accueil du public.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande que l'OAP Cassar précise que la zone n'a pas vocation à accueillir des logements mais plutôt du loisir, éco-tourisme, équipements légers concernant l'accueil du public.*

5 - Un centre de santé est prévu d'être construit sur la parcelle AA0137 le long du boulevard Claude Antonetti. Les porteurs du projet souhaitent pouvoir bénéficier d'une hauteur de façade de 14m avec toit plat sans locaux techniques sur le toit.

Les services de la Métropole précisent que le projet dispose déjà d'une prescription pour déroger et

permettant une hauteur de 12 m plus locaux techniques sur le toit.

La Mairie est favorable à la demande de hauteur à 14 m hors-tout sous réserve de ne pas délocaliser la pharmacie du centre-ville.

***Réserve de la commission d'enquête***

*La commission d'enquête demande de suivre la proposition de la Mairie.*

---

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur chacune des requêtes suivantes.

1 ) Parcelle AD 0032-0033 les deux parcelles en Ns et incendie rouge. Demande passage en Nh des parcelles actuellement en Ns. Les parcelles sont bâties.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande que les parcelles basculent en Nh afin de gérer les extensions des constructions existantes.*

2 ) Parcelle AZ 29 demande de passage en UD1 de la zone actuellement en UM et Ns et suppression du classement en risque incendie, Au sujet des zones rouges incendie, la méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, permet sur ce secteur de basculer en zone bleu, car le PAC cible ce secteur avec des aléas en moyens et forts.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande le passage en UD1 de la poche du puits Armand,*

3 ) Parcelle AX 104 actuellement en AM et incendie rouge.

Demande le retour en constructible UD1.

*En revanche pour l'incendie seul le pixel des aléas moyen à fort basculera en bleu. Le reste restera en rouge incendie au vu de la méthodologie*

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande la parcelle à proximité des réseaux pourra basculer en UD1.*

4 ) Parcelles AZ 0027-28-29-34 demande de passage en UD1 de la zone actuellement en Ns et suppression du classement en risque incendie. Au sujet des zones rouges incendie, la méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, permet sur ce secteur de basculer en zone bleu, car le PAC cible ce secteur avec des aléas en moyens et forts.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande le passage en UD1 de la poche du puits Armand,*

5 ) Parcelle AZ 032-33 en UM et parcelle 034 en Ns demande de passage en UD1 de la zone actuellement en UM et Ns et suppression du classement en risque incendie. Au sujet des zones rouges incendie, la méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, permet sur ce secteur de basculer en zone bleu, car le PAC cible ce secteur avec des aléas en moyens et forts.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande le passage en UD1 de la poche du puits Armand,*

---

6 ) Parcelle E0004 Sollicite la possibilité de créer un contrôle technique véhicule sur la parcelle en Ns non arborée ancienne champignonnière et souhaite le reclassement de la parcelle en UEa1. Le secteur des champignonnières est grevé par le PPR minier. En revanche le passage en UEa1 permettra de changer de destination les bâtiments existants et mettre en valeur cette friche déjà anthropisée.

***Réserve de la commission d'enquête***

*Le dessin d'une poche de UEa1 pourra prendre en compte également la déchetterie métropolitaine accolée afin de faciliter la gestion de cet équipement d'intérêt général.*

---

I.

## ROQUEVAIRE

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur chacune les requêtes suivantes.

1 - L'administré demande le changement de zonage - Passage de Nh en A pour les parcelles BD 400 / BD 401 / BD 402 / BD 403 / BD 406 / BD 407 / BD 408 / BD 409 situées à proximité de la route de St Jean de Garguier.

Les services de la Métropole précisent que la demande est techniquement compatible avec le PADD.

La Mairie est favorable, la demande semble justifiée par un projet d'implantation d'activité agricole

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

*La commission d'enquête demande un basculement du secteur correspondant de Nh à A.*

2 - L'administré souhaite que sa parcelle AV0592 située chemin de St Jean de Garguier soit classée en zone Agricole au même titre que le reste de sa propriété située à côté.

Les services de la Métropole précisent qu'il est logique que le zonage A2 soit commun pour l'ensemble de la propriété agricole. La Mairie y est favorable.

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

*La commission d'enquête demande un basculement de la parcelle de Nh à A2.*

3 - L'administré souhaite que sa parcelle BC0113 situé chemin de la targe en zone Nh intègre comme le reste de son exploitation la zone A.

Les services de la Métropole précisent que c'est possible au vu du contexte,

La Mairie note que les parcelles aux abords sont ponctuellement bâties et que cette parcelle en zone A serait isolée au sein de la zone Nh.

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

*La commission d'enquête demande un basculement de la parcelle en zone A2 cette parcelle étant contiguë à une zone A2.*

4 - Le professionnel gestionnaire des parcelles BP0112-1040-0359 (classées en UT2) situées le long de la RN Toulon-Sisteron, souhaite que soit imposé une prescription graphique de polarité commerciale afin de faire une opération mixte (habitat, commerces) car interdit en UT2.

Les services de la Métropole précisent que l'objectif de l'outil « polarité commerciale de secteurs » est de reconnaître des activités existantes et d'assurer leur confortement dans un périmètre de proximité autour d'elles. Il s'agit de secteurs ponctuels.

Le PADD prévoit de favoriser les commerces en centre-ville afin de rendre les centres plus attractifs. Augmenter la possibilité de l'installation des commerces hors du centre-ville va l'encontre de cette prescription.

Cela dit sur une des parcelles demandées un restaurant est en activité. Il est possible d'envisager d'intégrer la parcelle en question dans la polarité commerciale existante. Le choix appartient à la commune d'arbitrer ce sujet.

La Mairie est favorable à l'implantation d'une zone de polarité commerciale sur les parcelles figurant

au plan hors parcelles 36 et 37.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande de suivre l'avis de la Mairie*

5 - Plusieurs administrés sont opposés à l'ER RQV4 pour un chemin piéton, ils demandent le prolongement du cheminement piéton par l'impasse Roure.

Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'un ER au bénéfice de la commune, inscrit dans l'OAP Pont de l'Etoile. Sa création permet de desservir la nouvelle opération à la passerelle prévue sur l'Huveaune, afin de connecter le secteur avec la future station de Val'Tram.

La Mairie propose d'étudier le passage par l'impasse Roure.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission note que sur le plan de l'OAP le cheminement piéton passe par le l'impasse de la Roure et demande de corriger le plan de zonage n°39 en conséquence.*

6 - L'administré pointe une erreur dans la planche graphique du PLUi sur Roquevaire. Erreur de nommage de l'ER PPN-1-8.

Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'une erreur matérielle à corriger. L'ER ne concerne pas Peypin, mais bien Roquevaire.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission demande de corriger l'erreur.*

7- L'administré constate que sa parcelle AK0236 chemin du traversier est découpée par le zonage A2 et Nh, la limite traversant sa maison. Il souhaite une harmonisation en zone Nh.

Les services de la Métropole précisent que le découpage parcellaire dépend du SCOT du pays d'Aubagne qui a sanctuarisé les parcelles agricoles répertoriées, la Mairie confirme.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande uLa commission d'enquête considère que l'argumentation de la sanctuarisation du SCOT n'est pas justifiée dans ce cas, et recommande un basculement de toute la parcelle en zone Nh.*

8 - Hameau au 949 chemin du Laouvas

La Métropole propose de basculer le secteur de Ns à Nh puisqu'il est occupé par un habitat diffus.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête demande de classer en Nh le secteur du Hameau au 949 chemin du Laouvas.*

## **SAINT SAVOURNIN**

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur la requête suivante

1 - Mairie de Saint Savournin

- Demande de modification de tracé de l'ER portant le numéro V20 au PLU en vigueur (et numéro SSV-16 au PLUi)

Modification de tracé de l'ER portant le numéro L4 au PLU en vigueur (et numéro P-161 au PLUi)

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

*La commission d'enquête est favorable aux demandes de modifications des tracés des ER présenté par les services de la Commune*

La commission d'enquête émet une **RESERVE** sur chacune des requêtes suivantes.

1 - OAP Peygros.

Les parcelles concernées très ensoleillées sont actuellement plantées d'oliviers et plusieurs personnes s'inquiètent du risque de disparition des oliviers ou de leur non-exploitation. Confirmation du maintien de l'ensemble des oliviers existants ou de leur transplantation sur le secteur avec mise en place d'un contrat avec un exploitant pour recueillir les olives et entretenir les arbres (usage agricole maintenu et non simple usage paysager des oliviers). La Métropole indique que les oliviers existants seront maintenus ou transplantés en fonction de la modification de l'OAP, comme indiqué ci-dessous.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre*

2 - OAP Peygros.

Parcelle OA1441 Un projet de construction d'un établissement médicalisé au-dessus de la parcelle de l'intéressé inquiète ce dernier. Nuisances sonores, contrainte visuelle, etc. De ce fait, il propose un écran de délimitation boisé.

La parcelle se trouve en limite et hors du périmètre de l'OAP Peygros. En effet, un écran paysager est prévu dans l'OAP, avec l'alignement des oliviers existants à conserver. Un 2eme écran paysager avec des arbres de haute tiges ou une taille "haute" des oliviers pourra être imposée pour limiter l'impact paysager.

La Métropole indique qu'un deuxième écran paysager, avec des arbres de haute tige ou une taille « haute » des oliviers sera inclus dans la modification de l'OAP, comme indiqué ci-dessous.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre*

3 - OAP Peygros.

Souhaite que la partie haute de l'OAP Peygros soit classée en zone Ns ou A. Comme indiqué la partie haute de l'OAP Peygros est occupée des boisements denses qui seront conservés au titre de la loi 151-23 "Espaces Verts Protégés". Techniquement il est donc possible de basculer la partie concernant la demande en zone Ns, secteur en 1AUM du PLUi (OAP"Peygros"). Cela est d'ailleurs souhaitable pour s'assurer de la limitation de consommation d'espaces.

La Métropole indique que l'OAP de Peygros sera modifiée sur plusieurs éléments. La partie nord de la zone, jusqu'à présent en zone 1AUM avec la conservation des boisements au titre de la loi 151-23 "Espaces Verts Protégés", sera basculée en zone Ns. Néanmoins, il sera nécessaire d'apporter une réduction du secteur afin de permettre l'opérationnalité du projet.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre*

#### 4 - Parcelle OB525

Changement de zonage de la zone Ns vers du Nh à l'instar de ses voisins afin d'y construire une pièce supplémentaire. Changement de zonage de la zone Ns vers du Nh comme ses voisins  
La Métropole indique que la parcelle OB525 est en limite avec la zone Nh. Le zonage sera modifié afin de favoriser l'extension de la construction existante.

***Réserve de la commission d'enquête***

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre*

---

5 - Parcelle OB 2125 L'administré demande le changement de zonage – OB 2125 Passage de NS en A2 (ou NH). Ces parcelles sont d'anciennes parcelles agricoles, qui ne sont plus cultivées depuis de nombreuses années mais l'occupation actuelle n'a rien à voir avec une zone naturelle.  
La Métropole indique que la parcelle se trouve en limite d'une zone A2, la modification de la zone dans ce sens sera prise en compte pour l'approbation du document.

***Réserve de la commission d'enquête***

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre*

---

#### 6 - Parcelles B0968; B0966

Demande de changement de zonage de ZN en A2 afin de concrétiser son projet : Une ferme héliiculture.

Les parcelles indiquées ne sont pas boisées mais en herbe. Par ailleurs la parcelle contiguë(0957) également en zone naturelle est occupée par du maraîchage (légumes).

Le classement des parcelles 2139 2140 0966 0957 en zone agricole A2 semble justifié compte tenu de l'usage agricole actuelle (0957) ou future (projet agricole)

La commune est d'accord de permettre le développement du projet. La Métropole indique que la demande sera prise en compte lors de l'approbation du document.

***Réserve de la commission d'enquête***

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre*

---

#### 7 - Parcelle OA 1197

L'administré a exposé un projet de remise en culture d'espace situé au nord-est de la commune plus de 30ha (parcelle 1206/120) OA1197. Il souhaite que ses parcelles passent en partie en zone agricole (habitation ainsi que locaux d'exploitation type hangar, gîte, ferme pédagogique ...). Projet complet fourni en annexe. Ce projet de remise en culture d'espace situé au nord est de la commune plus de 30ha vise à une reconquête de nombreuses années. Il semble viable et sans contraintes particulières comme l'attestent les différents avis transmis dans le dossier.

La commune est d'accord de permettre le développement du projet. Toutefois la Métropole indique qu'il s'agit d'un secteur de risque feu de forêt fort. Pour cela, le secteur sera basculé en zone A3, sans la possibilité de constructibilité en dur. La prévention veut qu'il ne soit pas souhaitable que plus de personnes (ou biens) soient en situation de péril.

**Réserve de la commission d'enquête**

*La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre*

---

## H – DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Bien qu'il y ait eu une forte mobilisation de la population durant l'enquête publique, la commission d'enquête n'a pas rencontré de difficultés particulières.

La commission d'enquête considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Nous tenons à remercier les Maires des différentes communes ainsi que leurs services municipaux et les services de la Métropole.

En particulier en ayant :

- facilité le déroulement de cette dernière dans de bonnes conditions grâce aux vacataires,
- permis l'utilisation du logiciel « E-PLUI » développé par l'AGAM dans lequel sont déversées toutes les observations, outil permettant de faire des classements et des synthèses par thématique, de préparer les réponses à apporter et de faciliter la rédaction du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête,
- répondu rapidement aux questionnements et aux attentes de la commission d'enquête.

**NB :** *Le 18 janvier 2023, soit 7 jours avant la date limite de remise du rapport et des conclusions motivées, la Métropole nous a informé que l'étude fine sur le ruissellement ne pourrait pas être intégrée dans le PLUi PAE lors de son approbation prévue en juin 2023, mais qu'elle ferait l'objet du modificatif n° 1 dès la parution des résultats de l'étude.*

*Sachant que le risque « Ruissellement » est une forte préoccupation des administrés ( Inconstructibilité des terrains, perte patrimoniale, ) la commission d'enquête a dû réfléchir aux conséquences d'une telle décision à la fois sur le plan juridique et de l'intérêt des administrés. Par ailleurs, cela nous a obligé à reprendre partiellement la rédaction du rapport et des conclusions motivées.*

## I - CONCLUSIONS

La commission d'enquête émet  
**UN AVIS FAVORABLE**  
au projet du PLUi du Pys d'Aubagne et de l'Etoile

A la condition, dans la mesure du possible, de prendre en compte les **soixante dix neuf (79)** recommandations décrites au paragraphe

**F - I Avis de la commission d'enquête – Recommandations**

et

**SOUS LA CONDITION** de prendre en compte **DANS LA RÉDACTION DÉFINITIVE** du PLUi PAE les quatre vingt cinq (85) **RESERVES** décrites au chapitre

**F – 2 Avis de la commission d'enquête – Réserves**

*Le nombre important de réserves, liées pour la plus part à des cas particuliers, ne remet en cause ni l'équilibre général du projet ni l'avis favorable de la commission d'enquête.*

Fait à Aubagne le 24 janvier 2023

### Commission d'Enquête

Président	
DUMARTIN Bernard	
Commissaires	
MAILLIAT Alain	
DOUCE Gilles	
LABRIAUD Gilles	
BELLANDI Pierre-Noël	