

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

Procès verbal de synthèse

Mémoire en réponse

- x *Accusé de réception du PV de Synthèse par la Métropole (p 2)*
- x *Procès verbal de synthèse (p 3)*
- x *Accusé de réception par la commission d'enquête du mémoire en réponse (p 51)*
- x *Mémoire en réponse de la Métropole (p 52)*
- x *Précisions apportées le 18 janvier 2023 par la Métropole, à son mémoire en réponse. (p 207)*

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**

Directeur Général Adjoint
Développement Urbain et Stratégie Territoriale

Marseille, le 14 NOV. 2022

Monsieur Bernard DUMARTIN
Président de la commission
d'enquête
Plan local d'urbanisme
intercommunal du Pays
d'Aubagne et de l'Etoile
Domaine du Belvédère
Bâtiment B
140 chemin Colline Saint-Joseph
13009 MARSEILLE

DOSSIER SUIVI PAR :

Julie DUBOIS
DGA DUST
Service Planification urbaine du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
T : 04 42 62 80 13
Adresse mail : urbanisme.pae@ampmetropole.fr
Nos réf : DUTSPU-AUB0421/2022-10-142373

Objet : Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile – Accusé de réception du procès-verbal de synthèse.

Monsieur le Président,

L'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a été prescrite et organisée par arrêté n°22/247/CM en date du 10 août 2022. Initialement fixée pour une durée de 30 jours à compter du 21 septembre 2022, elle a été prolongée pour une durée de 14 jours, conformément à votre décision. Aussi, elle a été clôturée le jeudi 3 novembre 2022 à 17h00.

Les registres papier et les dossiers d'enquête ont été réceptionnés par vos soins en date du vendredi 4 novembre.

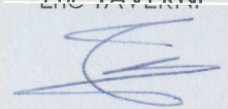
Aussi, conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vous disposiez d'un délai de 8 jours pour communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse relatif à cette enquête.

Par la présente, j'accuse réception ce jour dudit procès-verbal de synthèse. Conformément aux dispositions du même article, je vous informe que la Métropole Aix-Marseille-Provence en tant que responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. Elles vous seront transmises par voie postale ainsi que dans un format dématérialisé.

L'équipe planification urbaine du Pays d'Aubagne et de l'Etoile reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Eric TAVERNI



PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Enquête publique du 21 septembre 2022 au 3 novembre 2022 inclus

Procès Verbal de Synthèse

Désignation de la commission d'enquête

Tribunal Administratif de Marseille

Décision du 23 mai 2022 n° E2200036/13

Président :

M. Bernard DUMARTIN

Membres :

M. Alain MAILLIAT

M. Gilles DOUCE

Décision du 07 JUIN 2022 n° E2200036/13

Extension de mission

Membres :

M. Gilles LABRIAUD

M. Pierre-Noël BELLANDI

Enquête publique

Métropole Aix-Marseille-Provence

Arrêté d'ouverture d'enquête publique

N° 22/247/CM du 7 octobre 2022

Prolongation de la durée de l'enquête publique

N° 22/343/CM du 27 octobre 2022

PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Enquête publique du 21 septembre 2022 au 3 novembre 2022 inclus

Procès Verbal de Synthèse

Sommaire

Statistiques

Contributions des Administrés

- x Siège enquête publique
- x Aubagne
- x Auriol
- x Belcodène
- x Cadolive
- x Cuges les Pins
- x La Bouilladisse
- x La Destrousse
- x La Penne sur Huveaune
- x Peypin
- x Roquevaire
- x Saint Savournin
- x Saint Zacharie

Thèmes généraux

- x Cohérence de territoire - Gémenos
- x Cohérence du PLUi
- x Durée de vie du PLUi
- x Etudes de ruissellement
- x Risque incendie
- x Zone UM
- x Loi Résilience
- x Consommation des espaces NAF
- x Eau Potable
- x Raccordement assainissement collectif & eau potable
- x OAP sectorielles
- x Trames Verte & Bleue
- x Mobilité

PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Statistiques

Registres Papier		
Communes	Nombre de contributions	Courriers / PJ
Siège EP	41	42
Aubagne	56	25
Auriol	45	35
Belcodène	5	4
Cadolive	19	4
Cuges Les Pins	27	27
La Bouilladisse	19	13
La Destrousse	18	5
La Penne sur Huveaune	50	1
Peypin	37	33
Roquevaire	11	7
Saint Savournin	19	3
Saint Zacharie	26	25
Total	373	224
Cumul	597	

Registre Numérique	
Contributions déposées	1238
E - contributions	1007
E - mail	231

E – PLUi - Nombre de requêtes

Les requêtes correspondent au nombre de questions posées

Une contribution peut contenir plusieurs requêtes

Communes	Nombre	%
Aubagne	533	35%
Peypin	190	12%
Auriol	183	12%
Cuges-les-Pins	179	12%
Saint-Zacharie	132	9%
La Bouilladisse	85	6%
Roquevaire	55	4%
Cadolive	41	3%
La Destrousse	40	3%
Saint-Savournin	33	2%
Belcodène	18	1%
La Penne-sur-Huveaune	16	1%
NR	20	1%
Total	1 525	100%

Contributions des Administrés

Siège Enquête publique

Commissaire Enquêteur B. Dumartin
7 Permanences

Courriers Envoyés ou déposés :	42
Nombre d'observations déposées :	41
Nombre d'administrés reçus par la Commissaire Enquêteur :	38

Les contributions des administrés ont été dispatchées dans les communes concernées.

AUBAGNE

Commissaire enquêteur M. Gilles Labriaud 8 permanences

Nombre totale de requêtes : 526 dont 56 sur le registre papier

Nombre d'entretiens en permanence : 119

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

A noter la contribution de la Fondation Abbé-Pierre qui s'inscrit dans la continuité des avis formulés par les PPA (Préfet, FNE et ARS) et souligne en particulier :

- La nécessité de densifier l'habitat des centres-villes et l'habitat à proximité des stations du Val-Tram.
- La multiplication de situations dangereuses liées à des immeubles en péril.
- La nécessité de construire des logements sociaux bien que le taux affiché par la ville d'Aubagne respecte le taux défini par l'Etat.
- La non prise en compte de l'ABS (Analyse des Besoins Sociaux).

Autant d'éléments que la Fondation Abbé-Pierre estime insuffisamment prise en compte dans le PLUi et en particulier dans les Centres-Villes.

A noter la contribution du Collectif du Bras d'Or qui réunit plus de 400 signataires et qui demande qu'un parc urbain (13000m²) soit créé en Centre-ville sur l'îlot du Bras d'Or. Cette demande est en contradiction avec l'OAP qui envisage des logements, de l'hébergement senior, des équipements d'intérêts collectifs et de services publics, de l'hôtellerie et du commerce.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

OAP Pin Vert et La Louve

Ces deux OAP voisines font l'objet de nombreuses requêtes : 25 contributions pour l'OAP Pin Vert et 22 pour l'OAP La Louve. La très grande majorité de ces contributions s'opposent globalement à ces 2 orientations et aux ER correspondants ou demandent des EBC.

A noter en particulier :

- La contribution du CIQ « Piémont du Garlaban » très détaillée et argumentée qui demande de conditionner la création de ces 2 OAP :
 1. à la remise en état préalable des infrastructures actuelles actuellement saturées (routes, évacuations des eaux, réseaux de communications et d'énergie) et de les adapter à l'urbanisation actuelle,
 2. à la réalisation préalable de toutes les infrastructures nécessaires à ces 2 OAP.

Il souligne également le problème de la prise en compte des risques d'inondation et l'incendie et la nécessité de la prise en compte du facteur environnemental.

- Le collectif des habitants du Garlaban plus de (70 signataires) comme le CIQ «Piémont du Garlaban », souligne les problèmes de circulation et de parkings insuffisants, et fait des propositions en matière de valorisation des espaces verts.
- La contribution de l'Association Fouque qui précise son projet au cœur de l'OAP La Louve.
- La contribution de l'Association des Amis de la Terre qui demande de réinscrire les EBC et de réintégrer tout le secteur de Pin Vert en zone A ou N voire en zone UM les secteurs autour des habitations existantes, et d'inscrire en UV1 et UV2 la parcelle AL0290 de 2,8 ha du secteur de La Louve.
- La contribution de collectif des propriétaires de La Parisse secteur contigu à l'OAP de La Louve qui propose un projet d'ensemble qui se veut « cohérent » et qui agrège les secteurs de La Louve et de La Parisse.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Autant d'éléments qui nécessitent des réponses de la Métropole et de la Mairie en tenant compte également de l'avis des PPA (MRAE, Préfet, Chambre d'Agriculture, CDENAF et FNE). Le timing concernant les infrastructures existantes et à venir est à préciser. Pour ces 2 OPA, il est nécessaire d'identifier clairement les zones susceptibles d'être construites de celles qui seront protégées. A minima de préciser le nombre d'hectares non constructibles.

OAP Napollon

Cette OAP est beaucoup moins controversée que ses deux voisines : OAP Pin Vert et OAP La Louve, elle n'est pas remise en cause probablement parce que déjà fortement urbanisée.

Le problème des infrastructures saturées est malgré tout souligné. (Cf entre autres le CIQ « Piémont du Garlaban » et le collectif des habitants du Garlaban)

Quelques requêtes pour densifier l'habitat à proximité de la station du Val Tram. Quelques requêtes sur l'affectation des zones d'activités économiques.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Beaudinard

Un collectif d'une trentaine d'administrés dénonce le passage en zone UD2 de parcelles initialement classés A1 dans le PLU en vigueur. Ces parcelles situées à l'est de la route de Beaudinard (CR0158 à CR1261) sont cultivées et en zone rouge inondation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Ce projet de zone UD2 est en complète opposition aux avis des PPA (Préfet, Chambre d'Agriculture, CDENAF et FNE).

OAP Saint Pierre

A noter une requête du 2/11/2022 vue en permanence qui remet en cause l'OAP Saint-Pierre. Cette OAP ne correspond pas au projet travaillé en amont entre les habitants du village de Saint-Pierre et les services de la ville d'Aubagne.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Cette requête interroge : la zone de l'OAP se situe en zone inconstructible ruissellement ce qui n'est pas le cas de la zone initialement prévue.

Cette OAP fait l'objet d'avis défavorables des PPA (MRAE, CDENAF et FNE).

Il est nécessaire d'identifier clairement les zones susceptibles d'être construites de celles qui seront protégées. A minima de préciser le nombre d'hectares non constructibles.

OAP Camp Major

Cette OAP est controversée entre 2 collectifs.

Le collectif constitué de 40 riverains qui s'opposent au projet tel qu'il est présenté dans le PLUi. Cette opposition s'est exprimée au cours de la concertation du PLUi avec le Maire. Les arguments avancés qui m'ont été exprimés le 17/10/2022 et consignés dans une pétition co-signée, concernent l'augmentation des nuisances sonores déjà importantes avec l'autoroute et la voie ferrée, la sécurité routière de la RD2, le déboisement de nord de la zone, la protection des espèces protégées, les corridors écologiques, les risques inondation et ruissellement.

Le collectif des 24 propriétaires de la zone qui présentent un projet d'aménagement beaucoup plus abouti que celui de l'OAP présentée dans le PLUi. Ce projet s'appuie sur une étude écologique : il n'y a plus de déboisement de la partie nord, le nichage des espèces protégées est préservé, un corridor écologique est aménagé. Une étude complémentaire concernant le risque ruissellement a également été menée. Ces 2 études permettent de déterminer les zones constructibles qui sont fortement réduites par rapport à l'OAP présentée dans le projet de PLUi.

Autant d'éléments qui semblent répondre en tout ou partie aux réserves exprimées par le collectif des voisins.

A noter : la CCI propose d'interdire le commerce sur la zone compte tenu des pôles commerciaux existants et du centre d'Aubagne à proximité.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Il est nécessaire de préciser le contenu de cette OAP en tenant compte également des avis des PPA (MRAE, Préfet, Chambre d'Agriculture, CDENAF et FNE), et d'identifier clairement les zones susceptibles d'être construites de celles qui seront protégées. A minima de préciser le nombre d'hectares non constructibles.

NStecal 1 – Emplacement de l'ancienne maison de retraite Kalliste

La NStecal 1 fait l'objet de nombreuses requêtes, plus d'une vingtaine par des particuliers et une pour le compte d'un collectif de propriétaires installés dans le voisinage et représentant 33 personnes.

Soit au total une cinquantaine de personnes qui toutes, à l'unanimité, sont contre le projet. De nombreux arguments sont avancés et détaillés dans un courrier joint à la requête du collectif :

- Un règlement trop permissif qui ne contraint pas de façon claire les surfaces constructibles et la hauteur des bâtiments et qui laisse à penser la possibilité d'un apport de population inacceptable au cœur d'une zone naturelle protégée.
- La zone NStecal 1 est au cœur d'un secteur boisé classé en zone rouge incendie donc inconstructible. Il est curieux de constater qu'au cœur de cette zone rouge, seule la surface de la zone NStecal 1 passe au bleu.
- Un afflux de voitures conséquent alors que les infrastructures routières sont déjà saturées et accidentogènes.
- L'agrandissement du chemin de la Royante qui nécessitera l'expropriation de nombreux propriétaires, voire la démolition de 2 bâtiments.
- L'artificialisation des sols d'une zone naturelle en contradiction avec la loi Climat et résilience.
- L'interdiction faite à tous les propriétaires de construire sur leur parcelle car en zone N et inconstructible incendie, situation paradoxale face au projet de la NStecal 1

Plusieurs administrés au cours des permanences m'ont fait remarquer qu'il est anormal que la société Kallisté ait laissé à l'abandon ses bâtiments pour s'installer ailleurs. Ils considèrent que c'est de la responsabilité de la société Kallisté de déconstruire ses installations et rendre le site à son état naturel. Ce point n'a pas été repris dans les requêtes écrites, il doit être malgré tout examiné.

Dans un deuxième temps après discussions au cours des permanences, le collectif de 38 personnes propose dans son courrier du 27/10/2022 un projet alternatif en amendant le règlement du Nstecal 1 avec des limites en termes de surface de plancher, d'emprise au sol et de hauteur de construction ; et sans expropriation ni élargissement de la route d'accès.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

OAP Zone économique Est – Secteur des Gargues

Les sociétés foncières (NHOOD/CEETRUS et BARNEOUD) et le promoteur immobilier (TRE Acquisition III) propriétaires de parcelles sur le secteur se sont manifestés lors des permanences et/ou directement par requêtes dématérialisées sur le devenir du secteur. Ils ont noté l'installation potentielle de l'hôpital ouest de la Métropole sur la zone et souhaitent contribuer au développement de la zone en liaison avec les décideurs locaux.

Ils souhaitent une mixité fonctionnelle étendue à tout ou partie du secteur.

L'UPE13 privilégie le développement économique sur tout le secteur.

L'Association « des Amis de la Terre » souhaite la protection des terres cultivables sur toute la zone et l'installation de l'hôpital à proximité du centre commercial Auchan.
L'association « Vivre à Gémenos » souhaite la création d'un espace protégé avec un jardin public et un complexe sportif, et l'installation de l'hôpital sur l'OAP Camp Major.

Enfin les particuliers anciens agriculteurs et propriétaires de parcelles sur la zone souhaitent connaître le plus rapidement possible le devenir de leurs parcelles.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Il est clair que l'OAP doit être précisé en tenant compte également des avis des PPA (MRAE, Préfet, Chambre d'Agriculture, CDENAF et FNE).

Il est nécessaire d'identifier clairement les zones susceptibles d'être construites de celles qui seront protégées. A minima de préciser le nombre d'hectares non constructibles.

OAP Camp Sarlier

Pas de réelle opposition à cette importante zone d'activité tertiaire déjà très avancées.

A noter cependant :

- L'association des Amis de la Terre 13 demande le basculement en zone agricole de la propriété Vercelone non construite de 13 ha et qui borde la zone au sud. Cette parcelle fait l'objet d'un contentieux en cours auprès du TA.
- L'association Vivre à Gémenos qui regrette que les connexions et aménagements autoroutiers proches de la zone n'aient pas été réalisés !

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Zones militaires Quartier Viénot et Camp Carpiagne

Le ministère des Armées a déposé une requête le 20 octobre 2022.

Il demande à ce que l'ensemble des emprises militaires opérationnelles soient couvertes par un règlement dédié aux activités militaires.

A noter en particulier :

- Remplacer les 2 zonages « civils » du quartier Viénot en zonage UG.
- Retirer les ER, EBC et EVP inscrits dans l'emprise militaire du Quartier Viénot.
- Corriger le règlement UG pour permettre la possibilité d'installations ICPE et d'équipements d'intérêt collectif.
- Remplacer le zonage Ns de Camp Carpiagne en NG.
- Corriger la liste annexée au projet de PLUi des servitudes d'utilités publiques pour qu'elle soit cohérente avec les données militaires transmises par courrier 14/06/2022 à la DDTM.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Se pose la question de cohérence en matière de zonage et de règlement avec les zones militaires inscrites dans les PLU et PLUi au niveau national.

Carrières à Aubagne

Carrière du Vallon de l'Escargot

La Société des Carrières et Béton B. Bronzo exploite cette carrière et demande que :

- Le règlement écrit du PLUi permette, comme les autres carrières situées sur la Métropole, le traitement, le stockage et la valorisation des déchets inertes du BTP. Cette demande est accompagnée d'un argumentaire détaillé qui met en exergue l'économie circulaire et la création d'emplois générés.
- Le règlement graphique tienne compte des contraintes techniques liées à l'exploitation d'une carrière au niveau du zonage et qu'en conséquence la limite d'exploitation corresponde à la courbe de niveau de la cote 370m NGF et non aux limites des parcelles administratives. Cette disposition n'augmente pas la surface d'exploitation de la carrière. Cette demande est accompagnée d'un dossier photographique qui met en évidence l'impact visuel limité.

Carrière Borie située dans le quartier de la Pérusonne

Cette ancienne carrière aujourd'hui inexploitée est classée Ns dans le projet de PLUi, ce classement Ns ne permet pas le stockage de déchets inertes contrairement au classement Ne. (Point à confirmer)

Près d'une quarantaine d'administrés d'un collectif « Carrière Borie » demandent que la parcelle DH0525 correspondant au périmètre de la carrière reste bien classée Ns comme prévu dans le PLUi en argumentant pour la protection de la biodiversité et du patrimoine naturel.

Cette demande fait écho à l'article de La Provence qui laisse entendre que la Société Bronzo Perasso souhaiterait y créer un centre de stockage de déchets inertes.

Elle fait également écho avec la demande de stockage de déchets inertes dans la carrière du Vallon de l'Escargot (Cf ci-dessus).

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Ces requêtes posent la question du stockage et du traitement des déchets inertes du BTP.

COURRIERS DU MAIRE D'AUBAGNE

Courrier du 13 octobre 2022

Le Maire confirme la volonté de la Commune d'apporter des modifications au projet de PLUi pour répondre aux avis des PPA et notamment à celui du représentant de l'Etat.

En particulier, il s'engage à compléter les OAP de La Louve, Camp Major, Pin Vert, des Gargues et de St Pierre afin de mieux définir les secteurs qui seront occupés par les

constructions, de celles qui seront laissées libres de toute urbanisation. Une réduction d'environ 40 hectares peut d'ores et déjà être envisagées sur l'ensemble de ces secteurs.

Courrier du 3 novembre 2022

Le Maire propose de corriger quelques erreurs matérielles identifiées et de procéder à quelques ajustements souhaitables.

Commissaire Enquêteur Gilles DOUCE
6 Permanences

Requêtes des administrés

Requêtes générales

- x Demandes de renseignements
- x Constructibilité en zone Nh
- x Opposition ou défense de l'extension de la carrière bloquée par l'OAP
- x Critique des OAP
- x Modification des zones de risque incendie de Rouge en Bleue.
- x Demande de suppression d'emplacement réservé concernant l'élargissement de voirie ou des bassins d'orages
- x Opposition aux contraintes liées à l'aléa ruissellement non justifié
- x Opposition au secteur UQp et aux nouveaux emplacements réservés à proximité de la sortie de l'autoroute.
- x Opposition aux OAP Les Adrechs et Raton

Requêtes particulières

Les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire.

x Plusieurs personnes m'ont interpellé sur les bases du dimensionnement de ce PLUi sur Auriol par rapport à l'horizon 2040 : Dans le dossier il est indiqué une population 2015 de 11540 habitants (INSEE) et une population projetée en 2040 de 12130 habitants.

Le recensement 2019 (INSEE) fait déjà apparaître une population auriolaise de 12922 habitants donc déjà supérieure à celle prévue en 2040

Demande de précisions sur les bases du dimensionnement du PLUi à Auriol en lien avec une faible densification (voire une perte de constructibilité pour certains secteurs en UD1, UD2 ou UD3 rappelée par plusieurs requérants).

x Plusieurs personnes opposées à toutes formes de constructions dans la zone des "Adrets". Pour l'environnement en général : risques incendies, routes non entretenues, nuisances sonores.

Demande de confirmation du 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

x 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.

xParcelle LV0333 - Demande de modification de zonage : De la zone NH vers un zonage UD afin de pouvoir construire.

Demande de modification

xParcelle CT0048 Incompréhension de l'intéressé par rapport au zonage de sa parcelle. Pourquoi NP et non pas NH ?

Demande de modification car la maison est la seule du secteur en zone NP au lieu de NH

xNombreux administrés (ex. L'Association des Propriétaires du chemin de BON VALLON), souhaitent le retrait de l'OAP "Raton" qui impacte fortement leur propriété

Demande de 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)

xOAP Entrée de Ville – Confluence. Les Elus de l'opposition indiquent que l'ancienne municipalité a dû racheter plusieurs villas en raison des plaintes des habitants liées aux manifestations culturelles et sportives le week-end. Ils indiquent que ramener du logement dans les secteurs 4 et 5 va engendrer les mêmes problématiques de cohabitation

Demande de justification de ce choix d'implantation de logements ou des mesures permettant de garantir la cohabitation entre équipements sportifs et logements.

xEntrée de Ville – Confluence. Les Elus de l'opposition indiquent que la réalisation d'un 2^{ème} rond point va générer des bouchons et des problèmes de sécurité pour les piétons se rendant sur la zone des Artauds

Demande de justification de ce rond-point par une étude de circulation montrant que le projet améliore le fonctionnement actuel plutôt que de le dégrader et son impact sur la sécurité piétonne.

xL'administré s'interroge sur le fait de construire le projet de légumerie (emplacement réservé numéro A 57 ayant pour objet Légumerie et comme bénéficiaire Commune) sur une parcelle agricole devenue constructible plutôt que sur le terrain KO0153 au Pas de l'Avé acheté par la commune et proche du lycée agricole.

L'emplacement réservé pour la légumerie a été défini par la commune d'Auriol, après analyse des besoins et du foncier disponible. Les terrains du Pas de l'Avé sont ciblés comme parcelles tests en lien avec l'installation d'une antenne de formation du lycée agricole de Valabre. La commune d'Auriol devra argumenter ce choix par rapport à celui du Pas de l'Avé

xL'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

xL'administré a son projet de vente de sa propriété bloquée par la préfecture à cause du risque ruissellement. Il souhaite ne plus être impacté

la servitude de ruissellement devra être affinée rapidement (modélisation en cours).

L'étude pourra donc supprimer cette contrainte ou au contraire la maintenir. Quel délai peut-on donner ?

xOAP Chemin du Clos. 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.

xOAP Chemin de la Sainte Baume. 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

xNombreuses demandes concernant des problématiques liées à l'aléa ruissellement (contrainte non comprise, sursis à statuer non compris, vente bloquée....) ou à l'aléa zone rouge

Problématique générale à l'aléa ruissellement et à l'aléa incendie traitées par ailleurs

xL'administré demande le devenir de la parcelle (0111) où un ER pour parking vient s'implanter, alors que l'on y retrouve des jardins partagés

Faire un parking ici en lieu et place de jardins partagés ne paraît pas une bonne idée d'autant plus que d'autres solutions plus simples et légères semblent exister comme un stationnement en bordure de voie à l'ouest du village.

xPlusieurs administrés s'étonnent de voir une partie de leur parcelle frappée par une zone de ruissellement ou de recevoir un sursis à statuer concernant leur demande de permis de construire pour les mêmes raisons

Il s'agit à ce jour de la servitude maximale imposée par la Préfecture en attendant le résultat de l'étude de modélisation en cours. Celle-ci pourra donc être levée ou confirmée. A quelle date ?

xParcelles 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

xL'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.

xL'administré demande la suppression de l'ER P 62 ayant pour objet Parking sur sa parcelle LW134

Ce couple a acheté une maison en juin 2022 et la mairie lui a simplement signalé un emplacement réservé en bordure de son terrain pour une voie d'accès au parking. Aujourd'hui l'emplacement réservé prend toute la partie nord de son terrain... A quoi sert précisément l'ER P62 ? A du stationnement ou à autre chose (lien vers bassin de rétention ?) Cet emplacement réservé doit être réduit pour limiter l'impact sur les riverains qui viennent d'acheter la maison de leur vie sans que personne ne leur ait fait part des évolutions potentielles de leur parcelle.....

xL'administré remet en cause l'orientation de l'ER X 47 (ayant pour objet voirie - stationnement - espace de détente et de loisir) et demande que la vocation soit plus en

zone naturelle accessible (avec voie douce).

Les aménagements prévus devront prendre en compte la réglementation en lien avec le risque inondation

xParcelle LD0025 Demande de passer de Ns à Nh

Cohérence de la demande

xOpposition à l'ER P56 pour stationnement à Moulin de Redon

Avis favorable pour la suppression de l'ER P56 actuellement occupée 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)

xParcelle 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 (maison déjà inscrite au cadastre Napoléonien de 1830)

xDemande de suppression de l'ER ARL71 Demande relayée par l'ASL et l'ensemble des propriétaires

Cohérence de la demande.

xParcelle AN46. L'administré souhaite que le secteur classé en zone A3 soit revue car il n'y a jamais eu selon lui de trace d'agriculture et que le relief est incompatible avec une activité agricole.

Le relief du secteur et la nature des sols sont incompatibles avec une activité agricole et le secteur ne l'a d'ailleurs jamais été

xEmplacement réservé ARL62 à Moulin de Redon interrompu brusquement devant la parcelle du notaire. Pourquoi ?

Pourquoi cet emplacement réservé s'arrête là alors que la voie existante en impasse est à quelques mètres ?

xEspace boisé classé

Commissaire Enquêteur P.N Bellandi
3 Permanences

Requêtes des administrés

Requêtes générales

- Problème des risques incendie et inondation. L'étude CEREG, version atténuée des risques, et le diagnostic de l'état des lieux, n'ont pas été communiqués et pris en compte.

Une vraie évaluation des risques inondation par ruissellement dans les vallons doit être menée avec un complément de l'étude du CEREG.

Demande d'information sur les cartes EXZECO de modélisation du ruissellement sur les bassins versants

- Manque de concertation entre les différents intervenants. .
- Les documents cadastraux sont faux ou incomplets.

Requêtes particulières

La majorité des requêtes concerne le passage de la parcelle du demandeur de zone inconstructible, Ns ou Nh, en zone de droit à bâtir UD. Le problème qui se pose est la non possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif et que ces parcelles ne sont pas dans la zone spécifique assainissement autonome.

Courrier du Maire

Observations de la commission d'enquête

La spécificité de la commune est que des constructions ont autorisées sans raccordement au seul réseau d'assainissement collectif présent, sans station d'épuration, les effluents sont envoyés, par un poste de relevage vers Marseille.

Les eaux de ruissellement sont récupérées par les réseaux sur les voiries et conduites dans les vallons, ou traitées à la parcelle par infiltration.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur le règlement

Règlement de la zone UD : Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement hormis dans la zone UD1a spéciale à la commune de Belcodène.

En l'absence dudit réseau, les constructions peuvent être raccordées à une installation d'assainissement non collectif, après étude des sols, et un document délivré par le SPANC qui atteste que l'installation est adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Sur le zonage

De nombreuses parcelles sont classées en zone agricole sans qu'il soit précisé si les sols sont cultivables, bonne qualité agronomique, et surtout si les agriculteurs disposent pour l'arrosage du service du Canal de Provence et non de la Société des eaux avec des coûts au m³ prohibitifs.

Il n'y a pas de volonté de développer l'urbanisation dans les zones agricoles.

La zone UD1a dans laquelle l'assainissement autonome est autorisé, avec des contraintes (attestation du SPANC que l'installation est adaptée aux contraintes du terrain et à la nature des sols), occupe une grande partie de la commune. La gestion est assurée par la Société publique Locale du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, "l'eau des collines".

Cette situation représente une particularité topographique avec la présence de trois versants, un seul réseau et un poste de relevage dans la partie basse de la commune. De nombreuses habitations sont situées sur des parcelles en contrebas du réseau et ont des difficultés pour se raccorder avec une pompe de relevage individuelle.

Les travaux à mener seraient donc très importants.

Dans la zone de "la Pomme" la CCI veut éviter que la zone artisanale de la Roque Forcade mute vers le commerce et désirerait un passage en zone UDa ou UDb.

Celle-ci a déjà une vocation commerciale et la commune désire conforter cette vocation commerciale et développer les activités dans la seule zone présente au sud de la commune. Il est bon de maintenir le zonage prévu UDC.

Les parcelles situées au lieu-dit "Jean-Louis" font l'objet de demandes de changement de zone de Ns à Ne par deux Sociétés différentes, installation de panneaux solaires et poursuite de l'exploitation du dépôt de matériaux inertes. Ces deux activités semblent intéressantes. Les emprises sont à définir avec la mairie de la commune, le choix étant politique.

Sur les OAP

L'OAP cycle de l'eau indique pour limiter la pression polluante sur les milieux récepteurs, le règlement a fait le choix d'imposer le plus souvent le raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Néanmoins, quelques situations exceptionnelles justifient d'encadrer les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectifs comme c'est le cas sur la commune de Belcodène.

L'OAP de composition urbaine "Entrée de Ville" n'a pas été évoquée par les administrés. L'objectif est de développer un urbanisme de transition avec la réalisation de nouveaux logements en bande. Cet aménagement devra prendre en compte les risques de feu de forêt, l'aléa de retrait-gonflement des argiles ainsi que le risque de ruissellement. Des études complémentaires devront donc être menées.

Sur les risques

Problème des risques incendie et inondation. L'étude CEREG est bien présente dans le règlement, pièces écrites avec des dispositions spécifiques sur la commune de Belcodène et le rapport méthodologique dans les annexes du rapport de présentation. Cependant on ne peut pas négliger la requête fort détaillée sur les inondations et le ruissellement dans les vallons, d'une personne qui demande qu'un complément à l'étude du CEREG soit

mené.

Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle ou au lotissement ce qui nécessite de garder le maximum de zones d'absorption.

Un schéma directeur local pluvial est en cours avec un relevé des exutoires naturels, talwegs ou bassins de rétention.

Le problème du ruissellement des eaux pluviales a toujours été une préoccupation au regard de la topographie des lieux.

Commissaire Enquêteur P.N Bellandi
4 Permanences

Requêtes des administrés

Requêtes générales

Réflexion générale sur les transports. Ces problématiques ont-elles été prises en compte ? Prévoir les déplacements avant les droits à construire. Y a-t-il des solutions innovantes.

En zone UD1, l'emprise au sol maximale de 10% est insuffisante, d'autant plus que les annexes sont incluses dans cette surface. C'est anormal qu'on passe à 12% dans le PLU à 10% dans le PLUi.

Requêtes particulières

La majorité des requêtes concerne le passage de la parcelle du demandeur de zone inconstructible, Ns ou Nh, en zone de droit à bâtir UD.

Problème d'inondation de parcelle par crues de cours d'eau et eau de pluie provenant de la RD7, reconstruction de murets

Courrier du Maire

- Revoir la méthodologie risques / inondations : prendre en compte, le long d'un cours d'eau, les rives hautes et basses. En fonction de la topographie, la partie la plus haute est défavorisée. S'en tenir au recul de 10m
- Revoir la définition du zonage UD1
- Dans le secteur du "Paté", un EBC bloque un projet d'aménagement de la commune avec création de voirie pour assurer un bouclage avec la commune de Saint Savournin
- Demande la suppression d'un EBC et de l'ER CDL-6 pour voirie qui ne sera pas utilisé.

Observations du Commissaire Enquêteur

La majorité des requêtes a porté sur les problèmes particuliers des administrés qui, propriétaires de parcelles proposées en zone N ou A voudraient pouvoir bâtir.

La demande de la commune concernant l'augmentation de % de constructibilité en zone UD1 rejoint les préoccupations d'administrés.

Avis Du Commissaire Enquêteur

Sur le règlement

La limitation à 10% de l'emprise au sol des nouvelles constructions pénalise certains

propriétaires des zones UD1 par rapport à ceux dans les zones Nh qui peuvent augmenter les surfaces de plancher jusqu'à 200m².
Ce point du règlement devrait être réétudié pour l'ensemble du PLUi.

Sur le zonage

Nous avons vu que la majorité des demandes des particuliers concernaient le zonage. Très souvent des parcelles se trouvaient entre deux zones constructibles ou proches de zones constructibles.

Une étude plus fine, pour des cas particuliers de parcelles, en zone N, riveraines ou englobées dans des zones UD devrait être menée.

De nombreuses parcelles sont classées en zone agricole sans qu'il soit précisé ou étudié si les sols sont cultivables et de bonne qualité agronomique, et surtout si les agriculteurs disposent pour l'arrosage du service du Canal de Provence et non de la Société des eaux avec des coûts au m³ prohibitifs.

Sur les OAP

La commune de Cadolive ne possédait qu'une seule OAP les Gorgues qui a été supprimée avant le début de l'enquête publique.
Il n'y a donc pas d'avis à donner.

Sur les risques

La sécurisation de la ressource en eau potable pour la commune de Cadolive doit être assurée. Aussi le dimensionnement de dispositifs et installations de production, stockage et distribution d'eau potable doit être étudié.

Commissaire Enquêteur Bernard DUMARTIN
5 Permanences

Requêtes des administrés

Requêtes générales

- x Demandes de renseignements
- x Cohérence du PLUi
- x Constructibilité en zone Nh
- x Interdiction des ANC . Zone de sauvegarde des masses d'eau souterraines - Priorité P1 à P3
- x Modification des zones de risque incendie de Rouge en Bleue.
- x Demande de suppression d'emplacement réservé concernant l'élargissement de voirie ou les bassins d'orages
- x Opposition au secteur UP1
- x Opposition à l'OAP PSVP

Plan Simple de Gestion validé par Centre Régionale de la Propriété Forestière

Deux acteurs concernés. Leurs parcelles couvertes par le PSG sont classées en Ns. Ce classement les empêche de respecter le cahier des charges du PSG. Ils demandent un classement en A2 ou autres pour leur permettre d'exécuter leurs obligations souscrites envers les Services de l'Etat.

• *Vallon de la Serre - Domaine du Pourparel*

Le propriétaire souhaiterait qu'une partie de ses parcelles N00011, 12, 72 soient déclassées pour reprendre le plan du PSG (cf plan)

• *SCI les Espèces*

Le propriétaire souhaiterait qu'une partie de ses parcelles soient déclassées. (cf plan périmètre du PSG)

Ces parcelles inclues également l'entretien et la protection des routes DFCI.

Il souhaiteraient également que des parcelles classées Ns soient mises en A2. Parcelles exploitées depuis longtemps dont une partie mise en fermage avec un contrat notarié. Extension de la zone A2 et d'autres parcelles.

Autres demandes

- Classement du secteur de moto cross et de tirs en zone Nt
- Demande de renseignements sur la réhabilitation d'un bâtiment existant pour l'utilisation de son exploitation. (Cave à vin, moulin à huile)

OK CORALL Secteur UPa

Ok Corral fait état de plusieurs requêtes pour avoir des précisions sur le règlement afin de pouvoir poursuivre son activité sans difficulté.

- x Souhaite que la parcelle AW39 soit intégrée entièrement au zonage Nt (la parcelle est coupée en 2 et est en cours d'acquisition par le ok corral)
AMP Le requérant avance l'argument d'une acquisition en cours de cette parcelle pour l'intégrer au zonage dédié à l'activité du parc.
Avis défavorable :
> La correction du zonage pourra être faite après preuve d'acquisition, faisabilité du projet d'extension du parc, étude et intégration des risques (incendie : rouge inconstructible : voir cartographie ci-dessous),
> Ladite parcelle est en interface directe avec une zone d'habitat (nh)
> L'extension du zonage aurait pour effet d'accentuer le bilan de la consommation d'espaces NAF et de l'extension de l'enveloppe urbaine, enjeu majeur pour le projet de PLUi

- x La société transmet un courrier de réponse au Parc Naturel de la Sainte-Baume afin de préciser les évolutions et besoins du parc d'attraction via le PLUi.
AMP Il s'agit entre autres à l'avis du PNR relatif aux enjeux des espaces de biodiversités repérés dans la charte du Parc du PNR. Sujet que nécessite une validation politique.

- x *art 1.a : exploitation agricole interdite : le parc possède des écuries pour les animaux utilisés lors des spectacles*
AMP :OK la règle sera modifiée dans ce sens

- x *art 1.a : bureaux interdits : le parc possède des bureaux administratifs, ateliers techniques et de maintenance*
AMP Le sujet ne relève pas d'une évolution du PLUi. Le règlement prévoit dans son art 1 f : " Sont admises les constructions, installations, éléments techniques, manèges... nécessaires aux loisirs et aux attractions du parc Ok Corral"
OK cf avis technique service planification Ajouter que cette destination est autorisée sous condition. + limiter la surface?

- x *art 1.a : dépôt et stockage de plein air interdit : le parc possède du matériel de construction, des décors et des produits destinés à la vente*
AMP OK cf avis technique service planification

- x *art 1.c : ICPE limitée : le parc possède une fauconnerie de 300m²*
AMP Possibilité de modifier l'écriture de la règle pour : Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du parc d'attraction et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 300 m². L'échelle du terrain fait référence à la propriété foncière. Donc à l'échelle de l'ensemble du parc. En cas de modification de la surface totale des ICPE autorisées, une validation politique est nécessaire. (à définir en fonction d'un projet précis).*

- x *art 4.a et b et art 5.a : les attractions ne sont pas réglementées mais souhaitent savoir si l'emprise des manèges sont retenus dans le calcul des 10% de constructibilité.*
AMP Les manèges ne sont pas retenus dans le calcul.

- x art 9 : le parc propose des espaces thématiques avec décorations qui doivent être libres. S'efforcent de ne pas être visible de l'extérieur du parc
AMP : la réglementation ne concerne que les constructions. Possibilité de préciser que la règle ne s'applique pas aux attractions.. A valider politiquement.
- x art 7.2.h : Pour des raisons de sécurité les clôtures font au moins 2m (label sécurité du parc)
Il est nécessaire de donner une hauteur plus précise. Proposition d'écriture : "La hauteur totale des clôtures (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au terrain naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres*
- x art 11.c : le parking utilisé par le parc se situe sous une pinède. Le parking n'est pas imperméabilisé et les places non formalisées au sol. Souhaitent savoir si cet article s'impose à leur parking
AMP La réglementation concerne la création de nouvelles surfaces de stationnement et non l'existant
- x art 13.q : Questionnement sur l'avis du RDDECI du département du Var alors qu'ils ne sont pas dans le département du Var. Souhaite que soit noté que le seul département du 13.
AMP : OK la règle sera modifiée dans ce sens
- x art 13.l : le parking utilisé par le parc se situe sous une pinède et le parking n'est pas imperméabilisé. Souhaitent savoir si le dispositif de prétraitement s'impose à leur parking
AMP Pas de réponse nécessaire, les parking ne sont pas imperméabilisés.

Devenir des terrains agricoles

L'administré est opposé aux constructions dans la plaine de Cuges sur fosse autonome
Sur la plaine agricole il est permis de faire de nouvelles constructions à destination logement sur plusieurs conditions, notamment : qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que cette exploitation soit en fonctionnement depuis au moins trois ans, en cohérence au développement de l'activité agricole.

Zonages UEa1 et 1 AUq: Opposition des propriétaires fonciers qui souhaitent développer un programme immobilier.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir ou est l'intérêt général

AN0228 et 0229 Caserne de pompiers. Une école pour sapeurs pompiers devrait être créée à l'emplacement actuel des services municipaux. L'administré attire notre attention sur le fait que les bâtiments sont construits sur une ancienne déchetterie (pollution amiante supposée).

N0033 Parcelle de 3ha5 classée en Ns => Ne

Le propriétaire souhaiterait un classement en Ne, comme la parcelle située à proximité

Parcelle N0064 Demande que la pointe Sud de sa parcelle soit en zone NH

AGAM Les zones Nh, qui correspondent à des secteurs déjà construits et qui en

raison de leur localisation, de leurs sensibilités paysagère et environnementale, de leur accès, de l'insuffisance ou de l'absence de réseaux, ont été classés en zone naturelle au tissu périurbain avéré où la constructibilité est limitée. La parcelle concernée n'est pas construite. Hors la zone NH permet uniquement l'évolution des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Quel est l'objectif ?

*Commentaires du Commissaire Enquêteur Terrain déjà raccordé en eau potable. C'est le chemin d'accès à cette parcelle qui a permis la réalisation des habitations mitoyennes. Ce préserver l'avenir le jour ou l'assainissement collectif viendra desservir le secteur. La parcelle mesure 90 500 m² et le détachement ne concerne que 3 400 m²
NB Erreur sur le n° de parcelle, il s'agit de la N0064 et non AM0219.*

Secteur Up : Demande le classement en UD1

Un administré préconise un parking sur le chemin du Trolley.

AEP – ANC : Quartier Le Dindolet – Chemin du Clos- Foureirier - Les Escours : demande une programmation relative à l'assainissement et à l'adduction d'eau potable

*Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les dernières études remonte à juin 2012. Le Schéma Directeur AMP Eau et Assainissement est en cours d'étude. Le cahier des charges et des présentations des missions ont été réalisés. Le Schéma Directeur sera intégré au dossier PLUi dès sa finalisation. **Quelles communes ? A quelles échéances ?***

OAP PVSP : Quelques oppositions à ce projet. Quelques avis favorables qui voient là l'opportunité d'avoir enfin AEP via le canal de Provence pour alimenter la commune et permettre la sécurisation du réseau d'eau potable.

Voir l'avis du Maire

OAP Sud Centre Ville : L'administré souhaite que le classement de la zone Up de l'OAP centre ville soit revue notamment le secteur 8. Il souhaite que cette zone (au milieu d'un zonage pavillonnaire) devienne UD1. De plus, demande également le maintien sur le terrain de la servitude piétonne bien utile pour l'administré.

Zones Agricoles

AMP Le collectif collectif paysans et citoyens annonce 3 ha en zone agricole perdues (A vers U) sur la ville de Cuges les Pins. Sans précision des parcelles concernées par le collectif, il est difficile d'analyser la demande.

Pour information le dossier CDPENAF du territoire de PAE, réalisé par les services d'urbanisme de l'AMP, démontre en page 43 que 2,9 ha en zone U ou AU du PLU en vigueur ont été classées en zone A au PLUi.

Zonage UD1 Parcelles AM0252 et 253 (@653) Il s'agit de 2 petites parcelles d'environ 200m² chacune. Le règlement prévoit une constructibilité de 10% d'emprise au sol. Donc pas de construction possible. De ce fait cela va créer une dent creuse.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Raccrocher ces 2 parcelles au zonage UT1 ou passer en UD2 voir UD3

Zonage UD1 Demande à passer en UD1a (@842) pour ANC

Le classement UD1 est réservé au cas particulier de Belcodène. De plus la parcelle est en

zone P3.

Zone A2 (@30-01-03) Demande autorisation pour construire un hangar agricole.
Prévu dans le lexique les hangars font partis des constructions autorisées

Zone Ns: (@30-01-03) Demande que ses terrains cultivables mis en Ns soient reclassés en A2

Demande la mise en place d'une zone Stecal (@30-02) pour son habitation

ER X/75 : Demande la suppression complet , ou uniquement conserver l'ER sur les parcelles AE0177- 0178-0179, mais voir supprimer la destination jardin public vu qu'il existe en face sur le ER B88.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le schéma directeur d'aménagement d'assainissement pluvial de juin 2012 ne prévoit pas de bassin d'orage à cet endroit. Pourquoi créer un ER. Une simple noue pour canaliser les eaux pluviales jusqu'au bassin B88 ne serait elle pas suffisante ?.
Par ailleurs, il y a un permis de construire déposé sur chacune de ces 3 parcelles. Un recours sur ces permis de construire a été déposé. A terme cet emplacement réservé pourrait mettre à mal la vente de ces terrains. En effet, quelque soit le devenir des permis de construire l'ER restera applicable.

ER / B92 -B91- Z 86 : est demandé la suppression de l'ER B91

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Nous avons 3 ER à destination de gestion des eaux pluviales. Le Z 86 d'environ 9100m² au profit de la commune et les B 91 d'environ 3600m² et B92 d'environ 3700m² au profit de AMP.
Sur le schéma directeur d'aménagement d'assainissement pluvial de juin 2012 seuls les bassins B 91 et B 92 sont mentionnés.
Quid de l'ER Z 86 ?
Les Services de l'Etat préconisent la réduction des ER en zone NAF. Ces trois ER sont en zone A2.
En terme d'économie de projet un seul bassin pourrait être réalisé sur l'emprise du Z 86. De plus cela économiserait des linéaires de tuyau.
En terme de surface il y a un différentiel d'environ 1800m². Cette surface pourrait être utilisé pour réaliser un parking au droit du cimetière.
Il serait rendu environ 7300m² en zone A2.

ER P/97 : Litige sur la propriété de la parcelle AL 0105

Le propriétaire supposé de la parcelle produit un arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence du 3 juin 2021 lui reconnaissant la pleine propriété de la parcelle. L'affaire est-elle en cassation ?

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Quelque soit le propriétaire la commune à toujours la possibilité de mettre un ER

ER 24/8 : A supprimer

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

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

Commentaires du Commissaire Enquêteur : A retranscrire si toujours d'actualité.

ER n°CLP-26-12 L'administré souhaite le déplacement de l'emplacement réservé qui impacte sa parcelle (proposition de tracé sur les limites extérieures)

AMP L'ER a été dessiné de façon à impacter le moins possible les parcelles agricoles sanctuarisées par le SCoT (parcelle concerné par le SCoT : AM 0109). La proposition de l'administré (nouveau tracé) concerne des parcelles sanctuarisées par le SCoT, hors du périmètre de sa propriété. Pour rappel plusieurs PPA ont mis en cause des ER définis dans le PLUi en zone agricole. Il sera opportun d'envisager la diminution de la largeur de l'ER.

Parcelle AM109 Demande de basculer de A2 à UD1

AMP La parcelle se trouve dans un secteur en zone agricole, sanctuarisée par le SCOT en cohérence avec l'ensemble de la plaine agricole.

Modification du périmètre de la ZAP

Relève d'une procédure spécifique. Hors champ du PLUi

Courrier du Maire du 29 octobre 2022

OAP PVSP :

Le Maire met en avant :

- Une offre de soins de suite et de réadaptation de pointe
- Enjeux d'avenir économique pour la commune
- Tâche urbaine limitée, 90% de la commune en NAF
- Site défiguré par les activités
- Secteur en 2AU demande que les études soient faites

Zonage UEa1 La Curasse

Doit permettre d'assurer le développement local tout en respectant la problématique de l'assainissement.

Forage de Puyricard

Le périmètre de Protection Rapproché n'a pas été retranscrit.

OAP Sud Centre Ville

Erreur matérielle. Emplacement d'un parking porté en lieu et place d'un bâtiment existant.

Observations du Commissaire Enquêteur

ER X/94 : Fait état de l'aménagement d'un carrefour

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

Zone UD1 : Les Services de l'Etat demande la densification de ce secteur directement concerné par la mixité sociale.

Par ailleurs il existe des petites parcelles inférieures à 400m² qui ne pourront pas être construites.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : Passer en UD2 voir UD3, cela ne semblerait pas trop gênant eu égard à l'occupation actuelle du foncier.

Contournement routier de Cuges

Si le contournement n'est toujours pas retranscrit dans le PLUi, il est toujours mentionné dans le PADD (page 76)

Commissaire Enquêteur M. Alain Mailliat
4 permanences les 27 septembre et 4, 11, 25 octobre

Nombre total de requêtes 86

aux registre numériques :	86
Permanences :	23
Registre papier	32
Courrier au commissaire :	0

Nature des requêtes

Particuliers	59
Collectifs, asso	6 asso CIQ pigeonnier
Collectifs, asso	13 Mairie La Bouilladise
Doublons	5
Nulles	1
Incompréhensibles	
Agricultures	3
Refus de Projet	
Demandes Renseignements	11
Règlement urbanisme	1
Emplacement réservé	14
Risques	18
Zonages modifications	27
Mixité sociale	1
OAP Sectorielle et ACA	9
EBC, EVP, TCP	3

Observations du commissaire

PPRN

Ruissellement-Inondation :

La méthodologie et la justification technique du passage des données *Artelia*, à savoir, hauteur et vitesse d'eau dans des zones planes de 25x25 mètres, à des zones de couleurs aux dimensions parfois inférieures à quelques mètres sont à expliquer, à documenter et à définir plus précisément.

Le patrimoine des administrés ne doit pas être affecté sans que l'on en ait une justification fondée.

Incendie

Il en est de même pour les délimitations des zones incendies rouges à partir du maillage 30x30 mètres

Mairie de la Bouilladisse

Les deux points qui précèdent sont repris en détails et argumentés par le Maire de la Bouilladisse à l'occasion de ses 13 interventions au registre numérique.

CIQ du pigeonnier Le groupement est contre le projet situé dans le secteur de mixité sociale 1 de l'OAP le Pigeonnier. La raison avancée est la préservation du cadre de vie du hameau.

Il souhaite que des infrastructures comme les équipements publics, route, trottoirs, etc. soient disponibles avant la réalisation des logements.

Questions requérant une réponse :

si la micro station sera suffisante et si l'extension sera réalisée en même temps que l'opération d'ensemble.

si les capacités en eau potable et de protection contre les incendies seront suffisantes,

Avis du commissaire sur zonage et risques : les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire.

parcelle AR 86 le château peypin demande retour en incendie bleu au lieu de rouge en totalité de la parcelle en UD1 , Il existe une position SDIS 13 favorable en juillet 2022.

parcelle AM 127 et 128 terrain en UD1 demande de soustraction des zones rouges incendie et inondation.

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. L'administré demande la suppression de l'incendie rouge.

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.

1/ 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.

2/ 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. Le commissaire considère comme fondée la demande de l'administré de passer d'incendie rouge en bleu et de reclasser le terrain en UD.

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

parcelle AA 0096 la parcelle en pente (278m >276m) est signalée comme inondée dans sa partie la plus haute et pas dans sa partie basse. Demande la suppression de la contrainte ruissellement.

parcelle BE 313 en UT2 impossibilité de construire sur la totalité de la parcelle pour cause de ruissellement. Demande une cartographie précise de la zone ruissellement rouge sur

sa parcelle.

demande passage en zone espace vert protégé le jardin public existant et mitoyen à ses parcelles.

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*. Les commissaires souhaitent obtenir de la mairie la démonstration de l'utilité de la réservation.

AN 0003 , 0102, 0105 parcelle en Nh la première en partie incendie rouge, la seconde en rouge et la 105 en bleu. Demande passage en UD2, le commissaire considère comme fondée une suppression incendie rouge et un passage en UD1. AO 0102 et 0105 assainissement sur la parcelle sur la 102. Demander le passage en UD2 . le commissaire considère comme fondée une demande de passage en UD1.

parcelles AK 0045 0044 0043 trois administrés qui demandent la suppression de l'empiétement sur leur parcelle du passage de la route (projet dont le maire déclare à l'intéressée qu'il ne sera jamais réalisé, dit on au commissaire). Commissaire favorable à la suppression de cette réservation du fait de la petitesse des parcelles des intéressés.

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

Commissaire Enquêteur M. Alain. Mailliat 4 permanences les 28 septembre, 5, 12, 24 Octobre

Nombre total de requêtes	40
aux registre numériques :	40
Permanences :	22
Registre papier	26
Courrier au commissaire :	1

Nature des requêtes

Particuliers	34
Collectifs, associations	6
Doublons	3
Nulles	1
Incompréhensibles	1
Refus de Projet	1
Demandes Renseignements	6
Règlement urbanisme	3
Emplacement réservé	4
Risques	4
Zonages modifications	21

Observations du commissaire

Néant

Avis du commissaire sur zonage et risques : les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire.

parcelle AC 169 en UD1 demande des informations, demande la suppression de l'espace réservé 21 de 8 mètres, demande la suppression inondation bleue: le commissaires considère cette demande comme fondée pour l'inondation

parcelle AA 343 en Ns, espace boisée en incendie rouge. Demande passage en UD1 et suppression incendie rouge sur la partie déboisée d'environ 1000m2 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. Le commissaire considère la demande comme fondée.

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. Le commissaire considère la demande comme fondée ?

parcelle AM 0049 en Nh demande d'info concernant une extension pour un salle d'eau sur

fosse septique. Selon les info mairie l'acceptation de la demande constituerait une action sociale

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. Le commissaire considère que les demandes de suppression de l'incendie rouge, comme le retour en UD1 sont fondées.

AV 0402 0405 0400 0395 0403 autrefois en Ud mises en UM dans la proposition demande retour en UD1 et suppression incendie rouge terrain très peu arboré et à comparer au voisin en bleu avec la même végétation. : le commissaires considère cette demande comme fondée

La Penne sur Huveaune

Commissaire enquêteur M. Gilles Labriaud

4 permanences

Nombre totale de requêtes : 16 dont 5 sur le registre papier

Nombre d'entretiens en permanence : 9

OAP Centre-Ville La Penne-sur-Huveaune

Projet sportif à La Penne sur Huveaune

Il s'agit de la construction d'un complexe sportif de padel en partie couvert, d'un club house et d'un parking en lieu et place du stade Germain Camoin. La zone est inconstructible en l'état actuel du PPR Inondation.

Des études avec un bureau d'étude spécialisée en liaison avec la DDTM vont être engagées pour vérifier la faisabilité du projet vis à vis du risque inondation et permettre d'éventuelles modifications du PPR Inondation.

Le porteur du projet demande un classement de la zone en UQp rendant possible la concrétisation du projet si le PPR Inondation est modifié.

La commune soutient ce projet qui s'accompagne du déplacement du parking au-dessus du lit de l'Huveaune dont la structure est préoccupante et de la mise à l'air libre de l'Huveaune. (Cf. courrier du Maire du 10/10/2022)

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole.

Zone situé allée Bernadette Cattaneo

La commune souhaite modifier le zonage UT2 en UD2 afin de limiter la densification d'habitations et donc le nombre de véhicules supplémentaires sur sa voirie (fluidité) (Cf. courrier du Maire du 10/10/2022)

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole.

OAP Beaussier

Le porteur du projet, le Groupe Immaliance s'engage à faire une étude hydro-

géomorphologique sur la parcelle AK0090 objet du risque ruissellement afin de déterminer les prescriptions et contraintes qui s'imposeront à son projet.

La commune signale une erreur matérielle sur la page 12 de l'OAP incohérente avec la planche réglementaire « eau » correspondante concernant le risque ruissellement et demande de la corriger. (Cf. courrier du Maire du 10/10/2022).

La Fondation CAP O VERT demande à ce que soit précisé dans l'OAP la présence de la ferme urbaine, un bâtiment type hangar agricole.

L'association de Défense de l'Environnement de la Basse Vallée de l'Huveaune (ADEBVH) propose de déplacer les projets immobiliers (logements et résidences seniors) en limite nord de la pinède et de préserver ainsi les anciens terrains agricoles de l'OAP en les classant en zone A2 pour des activités de maraîchage qui soient viables.

L'association les Amis de la Terre 13 Provence demande également de préserver les anciens terrains agricoles de l'OAP en les classant en zone A1.

Nota : cette demande est reprise par la FNE dans son avis au titre de PPA.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et de la Mairie.

OAP Ancienne carrière Cassar

Une seule requête qui est défavorable et qui fait remarquer que cette OAP propose la création de logements alors que les risques d'incendie, d'inondation par ruissellement, de retrait/gonflement des argiles, de mouvements différentiels de terrain et d'éboulement de la falaise sont identifiés.

A cela s'ajoute les difficultés d'accès.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La Mairie réfléchit à une autre forme d'occupation du site avec très certainement l'abandon de logements pour une autre occupation.

Un engagement serait le bienvenu dans le cadre de la préservation des NAF.

COURRIER DU MAIRE DE LA PENNE-SUR-HUVEAUNE

Courrier du 10 octobre 2022

Courrier sous forme de requête en trois points précisés ci-avant

Commissaire M. Alain. Mailliat
5 permanences les 26 septembre, 3, 10, 17, 26 Octobre

Nombre total de requêtes 190

au registre numérique :	190
Permanences :	54
au registre papier	71
Courrier au commissaire :	0

Nature des requêtes

Particuliers	162	
Collectifs, asso	22	
dont 4 mairie de Peypin, 4 colline peypinoise, 4 ASL Clos de la Doria, 9 MERRER, 1 Vert Clos		
Professionnels	6	
Doublons		27 : dont 8 : déclaration opposition vert clos
Nulles	1	
Hors Champ PLUI	13	
Voirie/Transport/Mobilité	1	
Environnement/Eau/Bruit/Pollution	3	
OAP Sectorielles	29	
Demandes Renseignements	10	
Règlement urbanisme	7	
Emplacement réservé	27	
EBC, EVP, TCP	6	
Risques	24	
Zonages modifications	75	

Observations du commissaire enquêteur:

ASSO MERRER sur OAP Vert Clos

- Se déclare solidaire des associations qui s'opposent à l'OAP pour des raisons environnementales,
- ne souhaite pas le bouclage des nouvelles routes avec les anciennes existantes. Ils souhaitent garder le principe de voies en impasses avec aires de retournement.
- s'inquiète du déboisement qui a eu lieu (coupe 300 arbres) qui selon eux serait les prémices du vrai chantier.
- souhaite savoir si des dispositions supplémentaires vont être prises pour la gestion du risque incendie.
- souhaite que la ZAC soit desservie par une ligne de bus (Peypin - Centre ville Peypin)

Collines peypinoises

- Demande que l'OAP Le Vert Clos soit mieux adaptée à la protection des milieux naturels.
- Est opposé à l'urbanisation de l'OAP du Terme Nord du fait de recommandations issues de différents documents (SCOT de PAE, PLH de PAE, SRADDET, PADD et préservation de la faune et la flore, continuité écologique, protection de la biodiversité, étalement urbain, mixité sociale, risques feu et inondation, aménagement routiers/transports.

ASL Clos de la Doria

- interrogation sur les surfaces constructibles du règlement Nh, en surface plancher et emprise au sol, sur la raison du classement en Nh, sur les hauteurs des clôtures et demande un retour au règlement antérieur.

Mairie de peypin

Fournit

- Un nouveau plan de l'OAP vert Clos.
- Les limites d'urbanisation Auberge-neuve / Bedelin sera reprise.
- Étend L'emplacement réservé RP143à la parcelle entière en y intégrant le bâtiment existant.
- Fournit courrier préfecture et étude écologique de l'OAP terme nord.

Avis du commissaire enquêteur sur zonage et risques : les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire enquêteur.

parcelle AD 0032-0033 les deux parcelles en Ns et incendie rouge. Demande passage en Nh des parcelles actuellement en Ns.

parcelles L0086-85-84 en Ns et incendie rouge. Les parcelles sont déjà bâties et l'administré demande le passage en Nh de ses parcelles.

parcelle AZ 29 demande de passage en UD1 de la zone actuellement en UM et Ns et suppression du classement en risque incendie.

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 AX 142 en Ns incendie rouge. Le SDIS13 rend un avis écrit favorable au passage en constructible eu égard à des éléments techniques consignés dans le document en PJ en particulier borne incendie à moins de 50 mètres de la parcelle. Parcelle jouxte un incendie bleu et se trouve en UD1. Demande passage incendie bleu et UD1.

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 le document en PJ 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.

parcelle 228 dans vert clos souhaite l'intégration de cette parcelle en zone UD1.

parcelles L0086 0087 et 0084 en Ns demande passage en Nh et suppression incendie rouge : parcelles largement déboisées chemin carrossable pour véhicule pompier borne incendie à l'entrée SUD des parcelles +bassin incendie sur la parcelle.

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

parcelles AZ 0027-28-29-34 demande de passage en UD1 de la zone actuellement en Ns et suppression du classement en risque incendie.

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.

parcelle AT 373 (alias 62) demande classement en UD1 d'une zone Ns et suppression du classement en risque incendie.

parcelle 276 et 275 demande passage en UD1 et suppression incendie, et idem pour toutes les parcelles qui sont dans le même bloc en UM.

parcelle AN 301 actuellement en Ns incendie rouge demande passage en UD1 qui jouxte sa parcelle sur le coté EST et le retrait de l'incendie rouge : la parcelle est déboisée.

parcelle AN 303 actuellement en Ns incendie rouge demande passage en UD1 qui jouxte sa parcelle sur le coté EST et le retrait de l'incendie rouge : la parcelle est déboisée.

parcelle AN 302 actuellement en Ns incendie rouge demande passage en UD1 qui jouxte sa parcelle sur le coté EST et le retrait de l'incendie rouge : la parcelle est déboisée.

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

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.

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

Roquevaire

Commissaire enquêteur M. Gilles Labriaud
4 permanences

Nombre totale de requêtes : 55 dont 11 sur le registre papier

Nombre d'entretiens en permanence : 30

OAP Centre-ville élargi – Pont de l'Etoile – Pont-de-Joux

Très peu de requêtes concernant ces OAP.

A noter le collectif « Riverains de Saint Roch » du Centre-ville élargi qui constate que le quartier est saturé de véhicules (bus et voitures), il demande de ne plus densifier le quartier. Ils remettent en cause le classement de la zone en UC1 qui permet des constructions allant jusqu'à 12.5m de haut sur les quelques parcelles restant à bâtir.

Une requête est similaire pour l'OAP Pont de l'Etoile.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Hameau au 949 chemin du Laouvas à Roquevaire

Un collectif de 5 propriétaires demande de transformer le secteur en zone NStecal. Cette demande est appuyée et argumentée par le courrier d'un avocat pour le compte d'un des propriétaires.

3 autres propriétaires ont rédigé des requêtes similaires sur le registre numérique.

Ce hameau est constitué d'anciens « cabanons » construits à l'époque sans permis de construire et pour certains agrandis toujours sans permis.

Le souhait des propriétaires est de trouver, au travers du PLUi, une solution réglementaire figeant la situation et interdisant l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la mairie.

Le secteur est classé Ns et non Nh alors que le secteur est occupé par un habitat diffus ?

COURRIER DU MAIRE DE ROQUEVAIRE

Pas de courrier

Commissaire Enquêteur P.N Bellandi
4 Permanences

Requêtes des administrés

Requêtes générales

- Des parcelles sont inconstructibles pour cause d'incendie alors qu'il n'y a pas d'arbres.
- Problème de limitation à 10% dans les zones UD1.

Requêtes particulières

La majorité des requêtes concerne le passage de la parcelle du demandeur de zone inconstructible, Ns ou Nh, en zone de droit à bâtir UD. Le problème qui se pose est la non possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

L'emplacement réservé n° SSV/6/9m et celui n°2 pour "logement social / mixité social" -50% a fait poser de nombreuses questions et des avis défavorables des personnes riveraines.

Laisser à l'état naturel la zone correspondant à l'OAP "Puits Léonie".

Courrier du Maire

Requête déposée par la Commune :

- modifier le tracé de l'ER V20
- réduire l'ER de la parcelle AE0158 avec un changement de destination de stationnement à la place de logements sociaux
- modifier le zonage de UD2 pour permettre l'implantation d'une miellerie

Observations du Commissaire Enquêteur

La majorité des requêtes a porté sur les problèmes particuliers des administrés qui, propriétaires de parcelles proposées en zone N ou A voudraient pouvoir bâtir. Les OAP n'ont pas donné lieu à contestation hormis celui du "Puits Léonie" par une riveraine.

Avis du Commissaire Enquêteur

Sur le règlement

La limitation à 10% de l'emprise au sol des nouvelles constructions pénalise certains propriétaires des zones UD1 par rapport à ceux dans les zones Nh qui peuvent augmenter les surfaces de plancher jusqu'à 200m².

Ce point du règlement devrait être réétudié pour le PLUi.

Sur le zonage

Nous avons vu que la majorité des demandes des particuliers concernait le zonage. Très souvent des parcelles se trouvent entre deux zones constructibles ou proches de zones constructibles.

Une étude plus fine, pour des cas particuliers de parcelles, en zone N, riveraines ou englobées dans des zones UD devrait être menée.

De nombreuses parcelles sont classées en zone agricole sans qu'il soit précisé ou étudié si les sols sont cultivables et de bonne qualité agronomique, et surtout si les agriculteurs disposent pour l'arrosage du service du Canal de Provence et non de la Société des eaux avec des coûts au m³ prohibitifs.

Les cartes incendies qui quelques fois sont incompréhensibles par les propriétaires devraient être affinées.

Sur les OAP

- " Puits Léonie". La zone est fortement impactée par le PPR minier qui la rend inconstructible. Aucun permis ne pourra être déposé.

Aussi un arbitrage politique est nécessaire pour mettre en place le projet de l'OAP qui prévoit la réalisation d'une opération d'une quinzaine de logements individuels en cohérence avec la zone urbanisée proche tant en termes de hauteur que d'emprise au sol. Malgré qu'il soit prévu la protection et la mise en valeur de l'environnement et la prise en compte des risques naturels, et malgré que les déchets inflammables aient été enlevés et remplacés par du tout-venant, il faudra s'assurer, s'il est passé outre au PPR Minier, que le danger minier soit complètement écarté.

- "Puits Germain" Cette zone est proposée en UEc pouvant accueillir des commerces de de l'artisanat.

Cette zone d'activité située au "Puits Germain" a déjà une vocation commerciale et artisanale. La commune désire conforter cette vocation commerciale et développer les activités dans cette zone présente au sud de la commune à l'entrée de ville.

La vocation artisanale sera préservée et les deux activités peuvent cohabiter

La CCI veut éviter que cette zone artisanale mute vers le commerce et désirerait un passage en zone UDa ou UDb.

- "Entrée de Ville nord – Le Château". Dans le secteur 1 qui aura pour vocation d'accueillir des petits collectifs, et dans le secteur 2, avec des équipements publics structurants, ces aménagements ne soulèvent pas de critiques. Par contre le 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 commission d'enquête constate que la volonté politique est de développer des constructions dans le centre de la commune en continuité des réalisations précédentes.

Il est à noter qu'aucune remarque, ni requête d'administrés n'a porté sur cet OAP.

Sur les risques

La sécurisation de la ressource en eau potable pour la commune de Saint Savournin doit être assurée. Aussi le dimensionnement de dispositifs et installations de production, stockage et distribution d'eau potable doit être étudié.

Autres

Les deux parcelles AN0103et AN0104 sont proposées faisant partie de la zone UD2 et réservées pour l'ER n°2 "logement social / mixité sociale - 50%". Les avis, des riverains, sur cette opération sont défavorables.

Le projet n'est pas encore abouti et son intérêt et sa faisabilité devra être validé par la Mairie.

Commissaire Enquêteur Gilles DOUCE
4 Permanences

Requêtes des administrés

Requêtes générales

- x Demandes de renseignements
- x Constructibilité en zone Nh
- x Problématique ruissellement générant des sursis à statuer pour les PC concernés
- x Modification des zones de risque incendie de Rouge en Bleue.
- x Demande de suppression d'emplacement réservé concernant l'élargissement de voirie ou des bassins d'orages
- x Opposition à la déviation et à l'OAP les Esplantades liées à cette dernière.

Requêtes particulières

Les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire.

x Administrée de St Zacharie en colère quant au PLUi dont la parcelle OA2072 change de zonage et par ricochet d'emprise au sol. Demande à passer en zone NH plutôt que UD1
Incohérence du zonage ou pour quelques cas il vaut mieux être en zone Nh qu'en zone U.

x St Zacharie – 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

x St Zacharie – 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

x St Zacharie – OAP des Esplantades. Les parcelles à proximité de l'avenue Jean Moulin constituent 5ha de terres arables planes pouvant être irrigués par la canal de Provence pas très éloigné
Possibilité de réduction de l'emprise des nouvelles constructions au secteur en bordure immédiate de l'avenue Jean Moulin en épargnant le secteur Sud qui serait classé en zone agricole.

x St Zacharie – 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 existant 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)

x St Zacharie- 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.

xRequête d'une cabinet d'architecte/urbanistes pour les propriétaires de plusieurs parcelles proches de l'EPAHD qui souhaite s'agrandir. Apport de quelques réflexions en vue d'améliorer le projet médico social.

Favorable pour le projet présenté qui nécessite néanmoins une modification du contenu de l'OAP.

xL'administré souhaite que la parcelle OA2273 devienne constructible UD1 (la partie le long de la rue).

Demande cohérente pour la partie de la parcelle en bordure de la voie

xL'administré nous expose 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 d'espaces agricoles délaissés depuis de nombreuses années. Il semble viable et sans contraintes particulières comme l'attestent les différents avis transmis dans le dossier.

xL'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.

xSouhaite 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.

xL'association demande concernant le quartier du Plan le classement en zone A2 des parcelles A2507 / A264 / A 244 / A2731

parcelles cultivées. Demande de changement de zonage

xParcelles B0968; B0966 Demande de changement de zonage de ZN en A2 afin de concrétiser son projet : Une ferme héliciculture.

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). Je demande donc le classement des parcelles 2139 2140 0966 0957 en zone agricole A2 compte tenu de l'usage agricole actuelle (0957) ou future (projet agricole)

xNombreuses demandes concernant des problématiques liées à l'aléa ruissellement (contrainte non comprise, sursis à statuer non compris, vente bloquée....)ou à l'aléa zone rouge

Problématique générale à l'aléa ruissellement et à l'aléa incendie traitées par ailleurs

Cohérence de territoire - Gémenos

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

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

Cohérence du PLUi

Questions posées de manière récurrente :

Sur le déroulement de l'enquête publique

- La publicité
- Le registre numérique

Sur les avis défavorables des PPA

Sur les OAP

Sur la réduction de surfaces des EBC

Incompatibilité avec le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Sur le calendrier d'approbation du PLUi :

La loi Climat et Résilience échéance de 2027

Durée de vie du PLUi

Même s'il n'existe pas de durée de vie légale pour un PLUi, la quasi-totalité de ces derniers sont élaborés à une perspective décennale (10ans).

Quelles sont les raisons qui ont motivé la Métropole à élaborer un PLUi à 20 ans ?

D'autant plus que les zones AU fermées ont une durée de vie de 6 ans....

Pouvez-vous justifier ce choix ?

Ce point est important car il explique en partie le désaccord entre les services de l'Etat et la Métropole sur la surface à prendre en compte :

- 120 ha à l'horizon 2030 (cf PADD)
- 60 ha soit une nouvelle division par 2 pour la période 2030-2040 (cf.PADD)

Il est donc important de montrer que ce PLUi est bien réalisé pour un horizon 2040 et non

2030 afin de justifier la consommation d'espace prévu dans celui-ci.

Etudes de ruissellement

La méthodologie et la justification technique du passage des données Artelia, à savoir, hauteur et vitesse d'eau dans des zones planes de 25x25 mètres, à des zones de couleurs aux dimensions parfois inférieures à quelques mètres sont à expliquer, à documenter et à définir plus précisément.

Belcodène On ne peut pas négliger la requête fort détaillée sur les inondations et le ruissellement dans les vallons, d'une personne qui demande qu'un complément à l'étude du CEREG soit mené.

Un schéma directeur local pluvial est en cours avec un relevé des exutoires naturels, talwegs ou bassins de rétention.

Demande d'intégrer l'aléa du PAC concernant l'inondation par ruissellement

Les études complémentaires concerneront quelles communes et à quelles échéances ?
Quelles communes ? A quelle échéance ?

Les études de ruissellement doivent prendre en compte comme limite, la limite des crues de référence et non des crues exceptionnelles

Risque incendie : Incompréhension sur la délimitation des zones Rouge, Bleue

En l'absence de PPRIF sur la commune, le porté à connaissance de l'Etat, même s'il est imparfait, est la seule donnée acceptée par les services de l'Etat pour la définition d'un zonage incendie.

Si la parcelle présente des aléas faible et moyen sur sa parcelle selon le porté à connaissance de l'Etat. Cela pourrait justifier une rebascule en bleu constructible, mais le choix a été fait de laissé en rouge toutes les parcelles en Nh pour une meilleure cohérence avec le zonage. En effet, le zonage rouge incendie, tout comme le zonage Nh, empêchent la création de nouvelles constructions mais permettent des extensions limitées des constructions existantes (+30% de SDP max sans dépasser les 200m² de SDP au total).

Reconstruction. Le règlement n'est pas précis concernant les reconstruction suite aux habitations détruites par un incendie, sauf pour les 2 communes dotées d'un PPRIF. Pour quoi l'article n'est pas écrit comme pour les inondations.

Commentaires du Commissaire Enquêteur Le fait qu'une propriété bâtie soit classée en zone Rouge strict, ou Rouge par extension du Bleu est ce que cela n'induirait il pas un droit de délaissement au bénéfice du propriétaire du bâti ?

Zone UM : Créer comme sur Marseille une zone UM1 et UM2

Quelques administrés en permanence s'interrogent sur la cohérence entre le PLUi de Marseille et le PLUi du territoire d'Aubagne et de l'Etoile concernant les zones UM.

Dans le PLUi de Marseille il y a des zones UM1 et UM2, dans le projet de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile uniquement des zones UM. Les zones UM1 et UM2 sont plus permissives que les zones UM.

Loi Résilience :

Les PPA considèrent que la loi s'applique de suite sans attendre la validation du SRADET et du SCOT ce qui va à l'encontre de la position de la Métropole.

Conseil de Parc du PNR de la Sainte-Baume (instance de participation citoyenne) - Souhaite que les objectifs chiffrés prescrits par la Loi Résilience Climat en regard de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) soient strictement appliqués, en particulier pour l'échéance 2031, soit diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031.

Souhaite que l'ensemble des zones agricoles sanctuarisées par l'actuel SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, situées ou non dans le périmètre du Parc, soient intégralement préservées.

Association Terres Fertiles

Le collectif remet en question le PLUi sur la consommation des zones agricoles dans divers secteurs (sur la commune d'Auriol) 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

Amis de la Terre¹³ Provence

Le collectif dénonce l'impact environnemental des nombreux ER voirie Il propose de réfléchir à des aires de croisement plutôt que d'élargissement

Le collectif demande la densification du tissu existant notamment en mobilisant les 3300 logements vacants du territoire

Le collectif demande de favoriser des petits logements collectifs groupés au lieu d'habitat individuel consommateur d'espace. Il demande de proposer de nouvelles formes urbaines et de favoriser la sobriété énergétique Le collectif demande au sein du règlement des zones UM de basculer à 300 m² de SdeP afin de favoriser les regroupements familiaux

Le collectif concernant l'article 1 des zones demande à ce que les affouillements et exhaussements soient réglementés par la notion de volume global inférieur à 200 m³

Consommation des espaces NAF

Quel est le bilan final de la consommation des espaces NAF après les négociations entre la DDTM, les élus et la Métropole ?

Eau Potable

En cas de pollution ou de défaillance technique de leur(s) point(s) de production, la continuité du service de distribution d'eau potable ne sera plus assurée. Une telle situation menacera la santé des habitants, notamment par la fourniture en eau des établissements de soins, mais également les équipements publics et les activités économiques d'une ressource indispensable à leur fonctionnement.

- Seule St Zacharie bénéficie d'une ressource de secours capable d'assurer en quantité et en qualité les besoins de la commune.
- La Destrousse et La Bouilladisse sont sécurisées sur une partie de leur réseau de distribution seulement,
- Pour Aubagne et La Penne sur Huveaune, la sécurisation n'est assurée que sur une courte durée.
- Peypin, St Savournin, Belcodène, Cadolive, Roquevaire et Cuges ne sont pas sécurisées,

Sans aucune proposition en ce sens, le PLUi ne répond pas aux orientations « sécuriser les alimentations en eau potable » et « favoriser la diversification en ressources, par la recherche de captages et de sources, pour compléter les réseaux d'alimentation existants » du PADD.

Le PLUi ne respecte pas l'orientation stratégique « conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels » du PADD. Sans ces éléments, il n'est pas possible de juger de l'adéquation du PLUi avec la desserte en eau potable des populations et activités, en termes de disponibilité de la ressource en eau et de dimensionnement des équipements de production, stockage et distribution.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Aucunes études réellement démarrées, qu'il s'agisse de l'étude sur l'alimentation via le canal de Provence, soit l'étude concernant un nouveau forage.

Raccordement assainissement collectif & eau potable

Les dernières études remonte à juin 2012. Le Schéma Directeur AMP Eau et Assainissement est en cours d'étude. Le cahier des charges et les présentations des missions ont été réalisés. Le Schéma Directeur sera intégré au dossier PLUi dès sa finalisation. **Quelles communes ? A quelles échéances ?**

OAP sectorielles

Il est demandé beaucoup plus de précisions dans la définition des OAP nombre de logements, consommation de l'espace, part des logements sociaux.

Trames Verte & Bleue

Les dispositions du code de l'environnement prévoient que :

- la TVB est un réseau de continuités écologiques identifiées par les SRCE et d'autres documents, parmi lesquels les documents d'urbanisme (article R. 371-16),
- les documents d'urbanisme prennent en compte les SRCE (article L. 371-3), obligation rappelée par les dispositions du code de l'urbanisme s'agissant des PLU (article L. 113-29 et suiv).

La conservation, la restauration et la création de continuités écologiques figurent parmi les objectifs fixés aux prévisions et décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans l'article L. 101.2 du code de l'urbanisme.

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 pensons 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.

Est-il possible d'enrichir le PLUi de cette nouvelle OAP ?

Mobilité

Le collectif demande une étude comparative entre le train et le tram concernant la voie de Valdonne

Quid des interactions autoroutières ainsi que du contournement de Cuges les Pins ?

Evolution des transports en commun inter communale.

Fin du Procès Verbal de Synthèse

Date :

BORDEREAU DE TRANSMISSION

Destinataire :

A l'attention de
Monsieur Bernard DUMARTIN
Président de la commission d'enquête relative au
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Service émetteur : Métropole Aix-Marseille-Provence - Planification
Urbaine du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Contact : Julie DUBOIS – 04.42.62.80.13

Elément à recevoir :	- Mémoire en réponse aux observations du procès-verbal de synthèse émis par la commission d'enquête en charge de la procédure de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Commune concerné :	<u>Pays d'Aubagne et de l'Etoile</u> : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-Les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie
Observation(s) :	

Date et signature pour réception :

Pour le Président
Marseille le 29. 11. 2022 de la Commission d'Enquête

DUMARTIN Bernard
Commissaire Enquêteur
Tribunal Administratif Marseille

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique



Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

SOMMAIRE

Préambule

..... 4

1

Thèmes généraux

..... 8

- 1-1 -** Approche métropolitaine, cohérence du territoire et des périmètres des PLUi
..... P 9
- 1-2 -** Cohérence du PLUi P 11
 - 1-2-a -** Déroulé de l'enquête..... P 12
 - 1-2-b -** Le contexte des avis PPA..... P 20
 - 1-2-c -** Lien SRADDET et autres documents
..... P 22
 - 1-2-d -** Compatibilité SCOT – cas des zones agricoles P 24
 - 1-2-e -** Déroulé calendrier d'approbation
..... P 26
- 1-3 -** Durée de vie du PLUi..... P 29
- 1-4 -** Risque ruissellement..... P 31
- 1-5 -** Risque incendie..... P 35
- 1-6 -** Méthodologie et cas des zones Nh-UM-UD1..... P 40
- 1-7 -** Loi Climat et consommation d'espace NAF
..... P 43

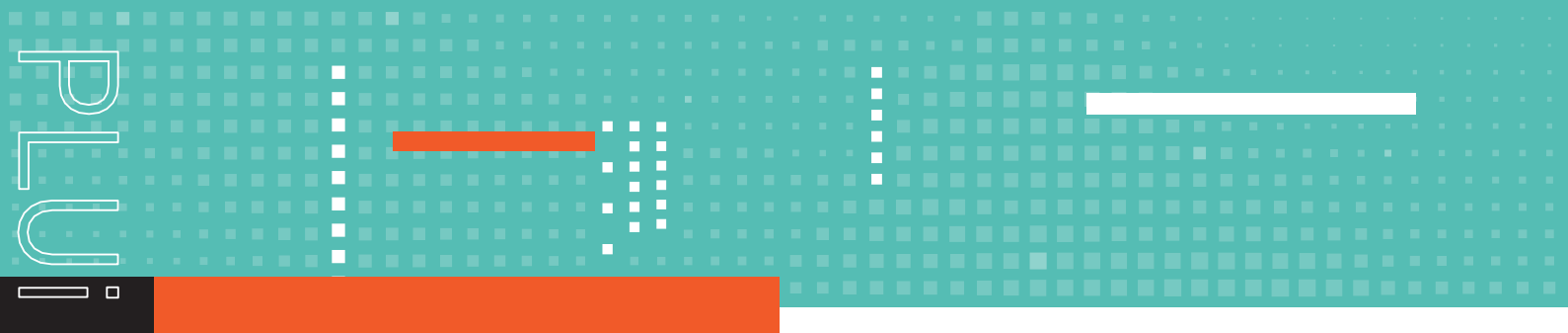
- 1-8 -** Eau potable et assainissement..... P 47
- 1-9 -** OAP sectorielles..... P 53
- 1-10 -** TVB..... P 55
 - 1-10-a** La méthode d'élaboration..... P 56
 - 1-10-b** La traduction règlementaire.... P 59
 - 1-10-c** Une nouvelle OAP thématique P 62
- 1-11 -** Mobilités..... P 64

2

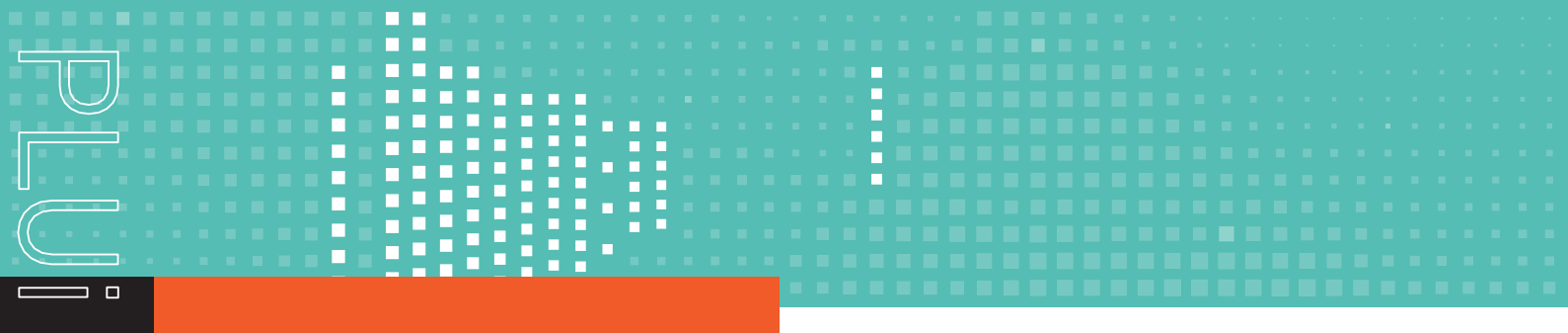
Approche communale

..... 69

- 2-1 -** Aubagne..... P 70
- 2-2 -** Auriol..... P 83
- 2-3 -** Belcodène P 95
- 2-4 -** Cadolive P 101
- 2-5 -** Cuges-les-Pins..... P 106
- 2-6 -** La Bouilladisse..... P 120
- 2-7 -** La Destrousse..... P 126
- 2-8 -** La Penne-sur-Huveaune..... P 130
- 2-9 -** Peypin P 134
- 2-10 -** Roquevaire..... P 142
- 2-11 -** Saint-Savournin..... P 145
- 2-12 -** Saint-Zacharie..... P 151



PREAMBULE



La commission d'enquête a remis son procès-verbal de synthèse de l'enquête publique liée à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile le lundi 14 novembre 2022.

Ce procès-verbal détaille, en propos introductif, le déroulé de l'enquête publique ainsi que les observations déposées à cette occasion. Les observations ne sont pas présentées chacune au cas par cas, mais regroupées par typologie selon leur auteur, le site ou la thématique concernée. Une première partie est dédiée à l'approche par grandes thématiques soulevées par la Commission d'Enquête.

La seconde partie présente par commune les points sur lesquels la Commission d'Enquête a besoin de compléments de la part de la Métropole : les observations du public, en détaillant la typologie, les points très sensibles et les sujets communaux précis.

Le projet de PLUi a été élaboré, conformément aux dispositions législatives, et cadré par la délibération du 26 février 2019 définissant les modalités de collaboration avec les communes composant le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, organisme compétent à cette date. Cette collaboration s'est déroulée sur toute la durée des travaux d'élaboration.

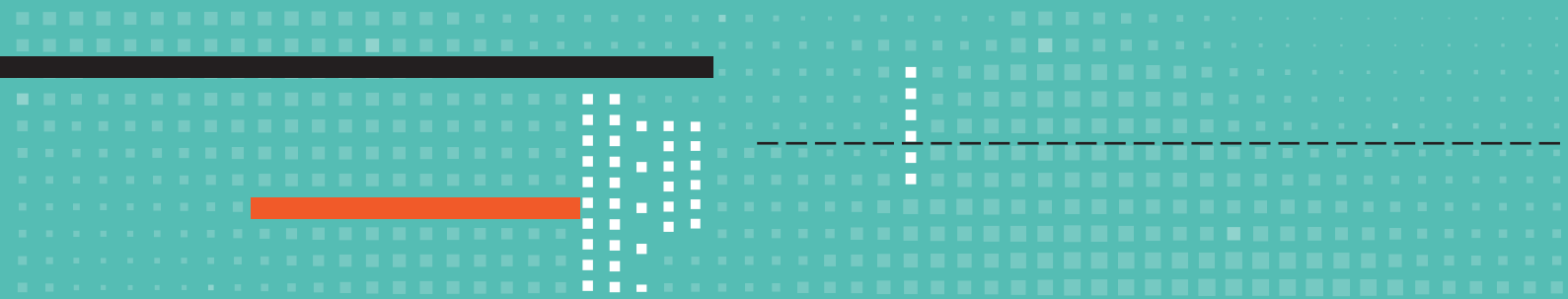
A ce jour, ce sont au total :

- 23 Conférences Intercommunales des Maires ;
- 12 Groupes de Travail PLUi (instance réunissant élus et techniciens des 12 communes) ;
- Environ 120 réunions techniques environ en communes ;

Cependant, les communes sont intervenues également au cours de l'enquête publique. La Cour administrative d'appel de Marseille a jugé récemment que les communes membres d'un Etablissement Public de Coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU pouvaient solliciter des modifications du PLUi sous la forme d'observations présentées à l'enquête, alors même qu'elles sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLU.

Leurs observations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Elles participent à corriger certaines erreurs, permettent de faire évoluer certains éléments réglementaires au regard de l'avancée de projets depuis le printemps 2022.

En effet, au regard des modalités de collaboration avec les communes, 12 assemblées délibérantes doivent être consultées à chacune des principales étapes de procédures. Ainsi, le projet de PLUi arrêté lors du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 a dû être stabilisé dès le premier trimestre de la même année. Entre cette période et le début de l'enquête publique, de nombreux projets ont ainsi pu être précisés. Elles reprennent parfois certaines requêtes déposées par des administrés, collectifs...



A thématique identique et pour des situations géographiques similaires, il est important d'assurer :

- D'une part la traduction opérationnelle des orientations générales (cohérence) ;
- D'autre part un traitement égal d'une commune à l'autre (équité envers les administrés).

Afin d'aboutir à la rédaction de ce mémoire en réponse, des séances de travail ont eu lieu avec les services de la Métropole et les maires concernés. Des efforts et des engagements ont été pris notamment sur la réduction de la consommation d'espace au travers des périmètres de zones AU. Ces sujets sont détaillés par secteur de projet dans l'approche communale et une réduction chiffrée de consommation d'espace et ainsi avancée par OAP.

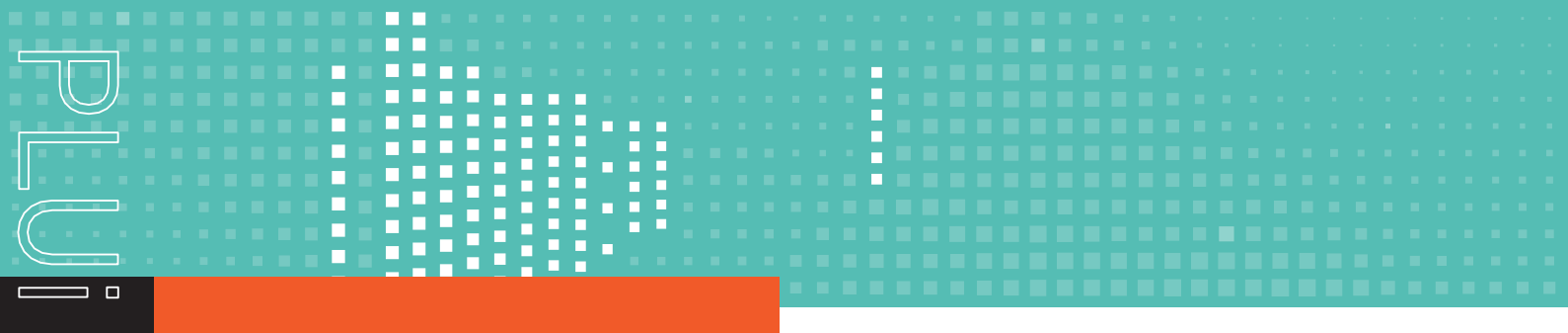
A la suite de cette enquête publique, le maître d'ouvrage du PLUi, la Métropole Aix-Marseille Provence, pourra apporter des modifications au PLUi arrêté qui tiennent uniquement compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

Les 1500 contributions déposées au cours de cette enquête publique, nécessitant une analyse exhaustive de la commission d'enquête, ont conduit, d'un commun accord avec la maîtrise d'ouvrage, à envisager un rendu au 25 janvier 2023 pour la remise du rapport et des conclusions par la commission d'enquête.

Dès lors, la Métropole et les 12 communes constitutives du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile travailleront conjointement à l'analyse du rapport de la Commission d'Enquête, l'expertise des avis PPA et les 1500 requêtes des administrés.

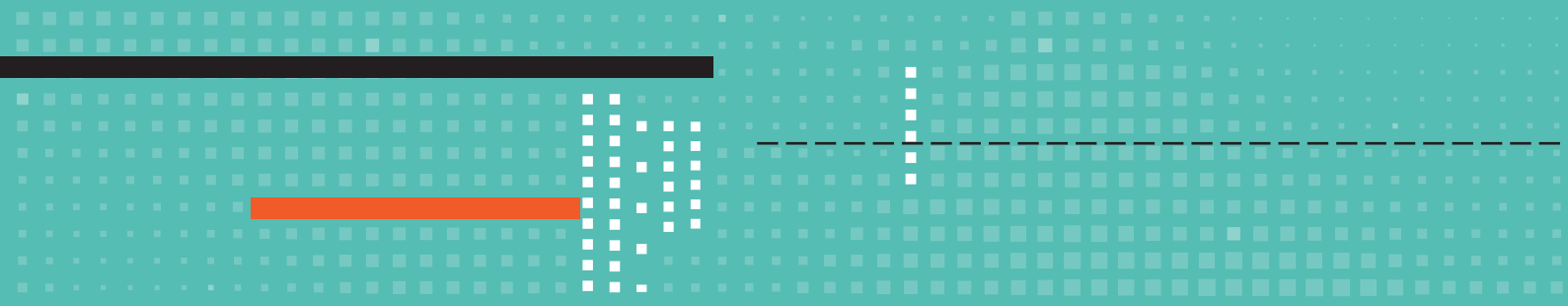
Les 12 conseils municipaux seront saisis pour avis avant l'approbation finale du document prévu en juin 2023.

A noter, pour la bonne lecture du document, dans certaines parties les phrases en noir sont extraites du procès-verbal remis par la commission d'enquête. Les phrases en orange, avec la mention « réponse AMP » sont les réponses apportées par la Métropole Aix-Marseille-Provence.



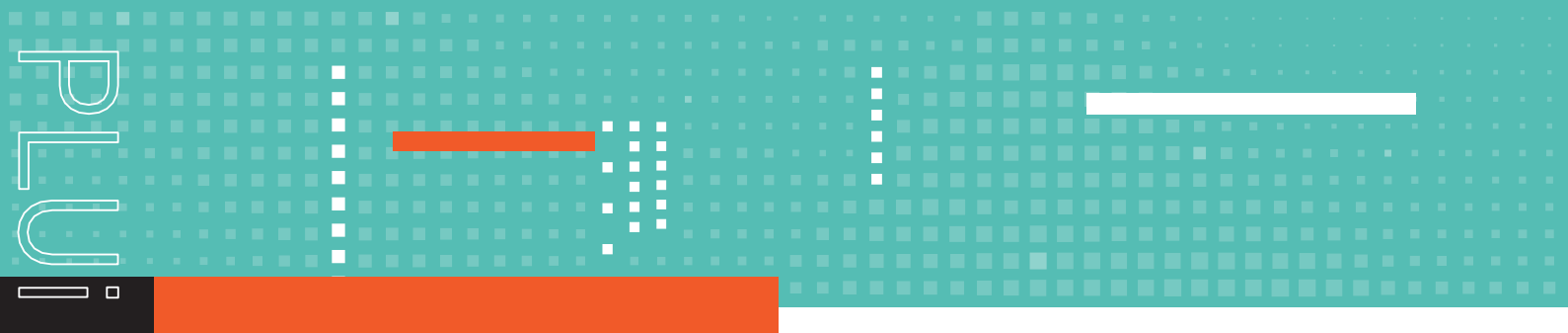
1

Thèmes généraux



1₋₁

Approche métropolitaine, cohérence du territoire et des périmètres des PLUi



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

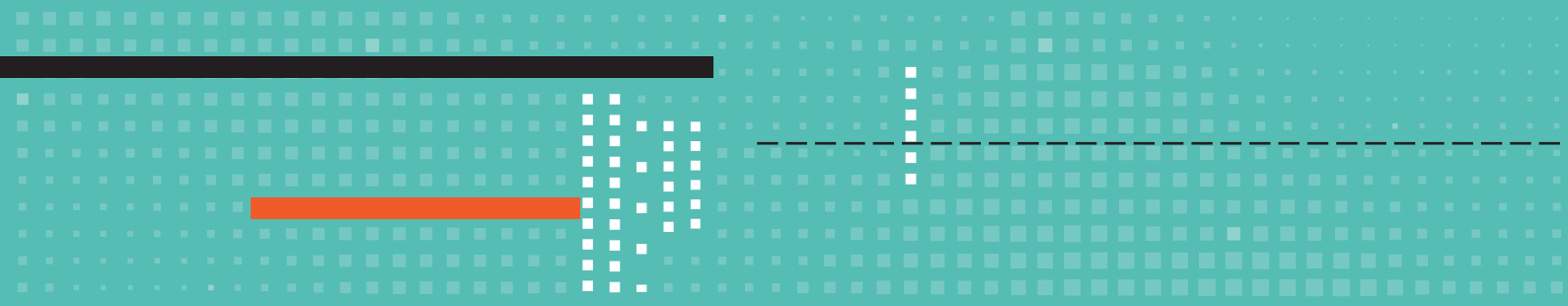
Ces intercommunalités traduisaient à la fois leurs histoires géographiques mais aussi politiques, en dehors parfois des logiques administratives. Ainsi certaines communes de la Métropole sont hors du département des Bouches-du-Rhône : Pertuis au nord se situe dans le département du Vaucluse et Saint-Zacharie à l'est dans le département du Var.

Certaines communautés d'agglomérations comme le Pays d'Aubagne et de l'Etoile se sont par ailleurs construites sans continuité géographique, la commune de Cuges-les-Pins a intégré le Pays d'Aubagne et de l'Etoile alors que la commune de Gémenos a préféré rejoindre l'ancienne communauté urbaine de Marseille Provence à l'époque pour des raisons principalement politiques.

La loi 3DS a entériné au 1^{er} juillet 2022 la disparition des conseils de territoire. Néanmoins les réflexions engagées en matière d'urbanisme intercommunal avaient jusqu'alors respecté les périmètres des anciennes intercommunalités.

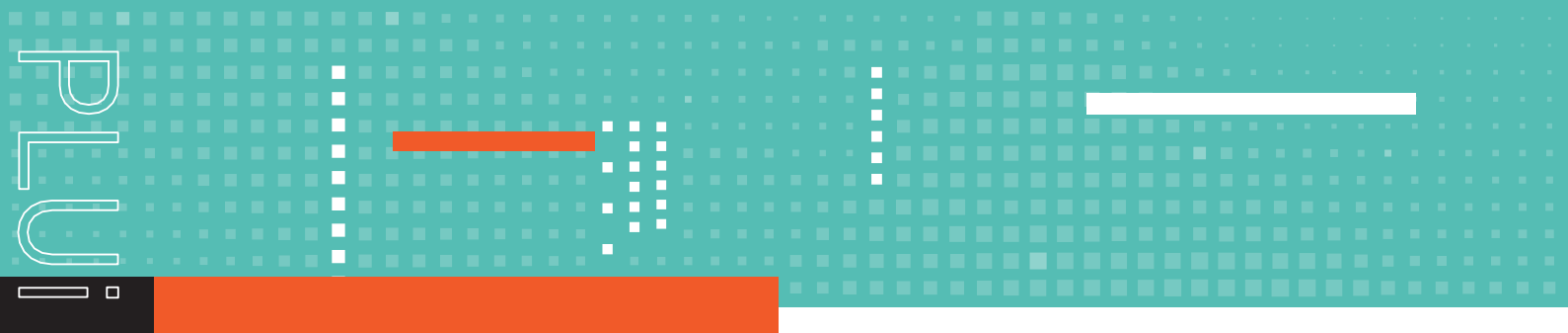
Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile s'était engagé sur la base du périmètre de ses 12 communes dans un Projet de Territoire en 2018 puis dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) début 2019. Compte tenu des documents d'urbanisme existants ou en cours, les périmètres de PLUi qui correspondent aux anciennes intercommunalités, ont donc été maintenus au-delà du 1^{er} juillet 2022.

A moyen et long termes, ces périmètres pourront être modifiés et revus, mais à court terme le temps d'élaboration des premiers documents d'urbanisme intercommunaux, ces périmètres demeurent et justifient le découpage de l'actuel PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile sur ses 12 communes « historiques ».



1⁻²

Cohérence du PLUi



1 -2-a

Déroulé de l'enquête

Procédure pré-enquête :

La Métropole Aix Marseille Provence a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, par délibération n° CT4/2602191/1 au Conseil de Territoire le 26 février 2019 et par délibération n° URB 004-5502/19/CM du Conseil de Métropole en date du 28 février 2019.

Ce PLUi couvre l'ensemble du périmètre du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, soit douze communes membres : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, la Bouilladisse, la Destrousse, la Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie.

Ce projet présenté au préalable lors des conseils municipaux des communes membres pour avis, a été arrêté en Conseil de Métropole le 5 mai 2022 et le bilan de la concertation a été tiré.

Par la suite, les personnes publiques associées (PPA) et autres organismes ont été saisis pour rendre un avis dans un délai de trois mois sur le projet. Ces avis ont été joints au dossier d'enquête.

Préparation de l'enquête :

En prévision de l'enquête, la Métropole Aix-Marseille-Provence a saisi le Tribunal Administratif le 4 mai 2022 afin de nommer un commissaire enquêteur en charge de la procédure.

Par décision du 23 mai 2022 et extension du 7 juin 2022, n°E22000036/13, le Tribunal Administratif de Marseille a désigné la commission d'enquête publique en charge du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, composée par :

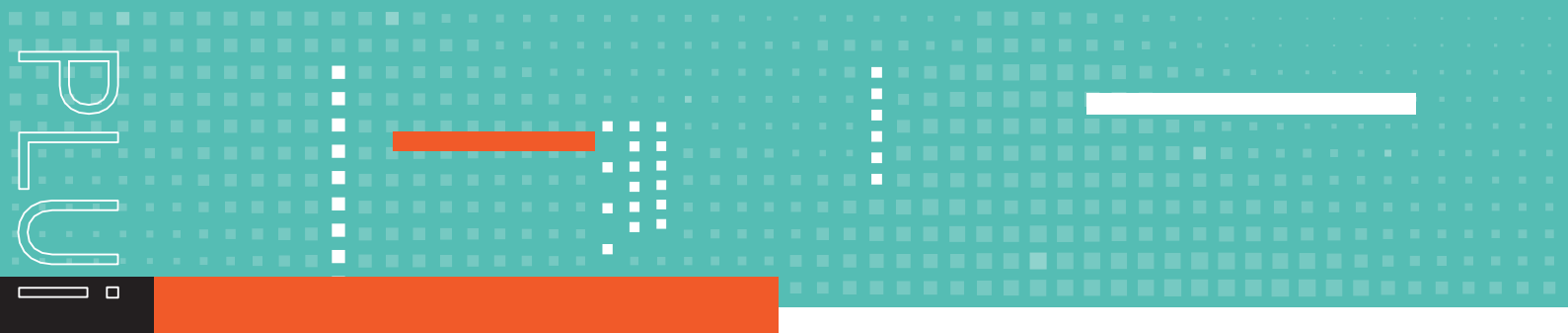
- Monsieur Bernard DUMARTIN (Président)
- Monsieur Alain MAILLIAT
- Monsieur Gilles DOUCE
- Monsieur Gilles LABRIAUD
- Monsieur Pierre-Noël BELLANDI

L'enquête publique a été prescrite et organisée par arrêté n°22/247/CM en date du 10 août 2022.

Quarante-quatre permanences ont été programmées sur les douze communes du territoire, ainsi qu'au siège de l'enquête situé au service planification urbaine du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Initialement fixée pour une durée de 30 jours à compter du 21 septembre 2022, la commission d'enquête a décidé conformément aux dispositions de l'article de L.123-9 du code de l'environnement, de prolonger la durée de l'enquête de 14 jours, au vue de la forte participation et afin de permettre au public de s'exprimer pleinement sur le projet.

Dix-huit nouvelles permanences ont été ajoutées dans cette période de prolongation.



Modalités de l'enquête :

Sur les treize lieux d'enquête, les administrés pouvaient prendre connaissance des éléments du dossier selon plusieurs formats :

1) Sous forme numérique :

- ✓ Depuis le premier jour de l'enquête publique à 9h00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00, sur le registre dématérialisé dédié : <https://www.registre-numerique.fr/enquete-plui-CT4>
- ✓ Sur des postes informatiques de consultation en accès libre, localisés sur les 13 lieux d'enquête.

2) Sur support papier :

- ✓ Au siège du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et au sein des 12 communes membres pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels au public.

Les contributions ont été reçues selon plusieurs modalités :

- 1) Par voie électronique, depuis le premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 17h00 :
 - ✓ Sur le registre dématérialisé : sur le site dédié: <https://www.registre-numerique.fr/enquete-plui-CT4>
 - ✓ Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante : enquete-plui-CT4@mail.registre-numerique.fr
- 2) Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, disponibles durant la durée de l'enquête publique sur les lieux et aux jours et heures d'ouverture.
- 3) Par courrier adressé entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi), à M. Bernard DUMARTIN (Président de la Commission d'enquête du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile)
- 4) Lors des permanences des commissaires enquêteurs.

Les modalités de consultation et de participation à l'enquête publique, notamment les heures d'ouverture et adresses des lieux d'enquête ont été détaillées sur :

- L'avis d'enquête publique
- L'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique (n°22/247/CM)
- L'avis de prolongation d'enquête publique
- L'arrêté portant prolongation de l'enquête publique (n°22/343/CM)

Ces documents ont fait l'objet :

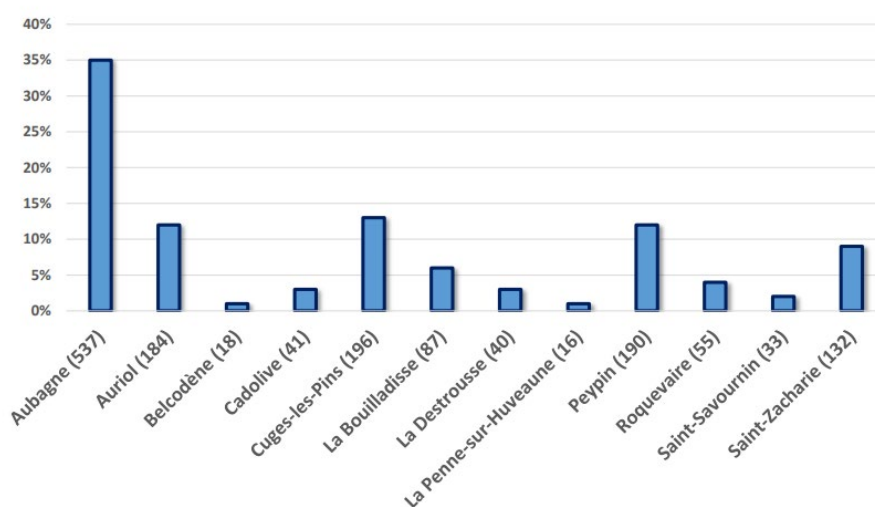
- D'un affichage au sein des communes, du siège de l'enquête et du siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- D'une insertion dans deux journaux locaux ;
- Selon les possibilités des communes : sur les sites internet, les journaux communaux, applications et réseaux sociaux des communes et de la Métropole.

Des mesures complémentaires de publicité ont été affichées à divers endroits des communes, arrière de bus, mobilier urbain, ...

Apports de l'enquête :

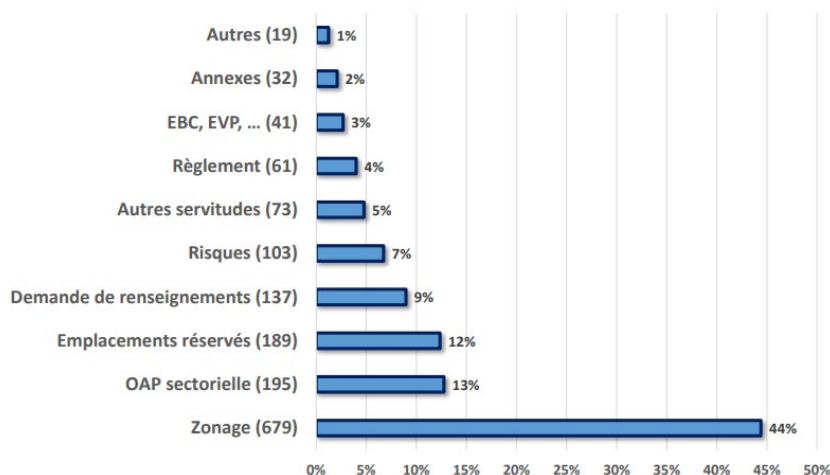
Cette période d'enquête publique a permis de recueillir plus de 1500 observations et plus de 760 personnes ont été reçues lors des permanences tenues par les commissaires enquêteurs.

■ Nombre de requêtes par commune (total de 1529 requêtes)



Les requêtes reçues concernaient en grande majorité les demandes personnelles de modification de zonage de parcelles et de droits à construire :

■ Répartition des requêtes par objet (total de 1529 requêtes)



Cas particuliers des communes :

La collaboration avec les communes membres du Territoire s'est organisée conformément aux dispositions définies par la délibération approuvée au Conseil de Territoire en date du 26 février 2019, sous diverses formes.

Les communes ont également déposé une contribution au cours de l'enquête publique portant sur la correction d'erreurs matérielles, des précisions suite à l'évolution de certains projets, et pour apporter une réponse aux observations émises par les PPA dans la cadre de leur saisine.

Commune d'Aubagne : 2 courriers transmis

- Conserver le rôle et renforcer de ville centre ;
- Réduction de 40 ha de consommation foncière sur les OAP de La Louve, Camp Major, Pin-Vert, Gargues et St-Pierre : à étudier pour l'approbation en précisant les différents outils règlementaires, d'inconstructibilité totale ou partielle (courrier 1) ;
- Maintien de la position de déclassement des parcelles de A à UD en particulier à Beaudinard (courrier 2) ;
- Des ajustements techniques sur OAP / ER / zonage (courrier 2) ;
- Déclassement de zone A2 en UEc1 (courrier 2) soit 0,5 ha de consommation d'espace de zone agricole irriguée ;
- Secteur Lignièrès – suite courrier DDTM – zone de projet UP + OAP à élaborer (courrier 2) ;
- Réduction des hauteurs en NStECAL1 Kallisté – suite à la mobilisation de la population (courrier2) ;

Commune d'Auriol :

- Suppression de la zone 1AUH et l'OAP Raton : passage en zone naturelle stricte (Ns) soit 2 ha de réduction de la consommation d'espace ;
- Suppression de la zone UT1 et de l'OAP des Adrechs : passage en zone agricole A2, soit 0,975 ha de réduction de la consommation d'espace.

Commune de Cadolive :

- Revoir certains EBC sur la commune : Sur 2 parcelles privées, sur le secteur du Pâté, foncier communal avec projet d'habitations ;
- Suppression d'un emplacement réservé voirie ;
- Revoir les indices des zones UD sur la commune : Secteurs en UD1 à 10% d'emprise à rebasculer en UD2 à 20% pour ne pas figer des terrains et permettre les créations d'annexes ;
- Revoir (et donc réduire) les emprises de l'étude Artelia sur le ruissellement ;
- Demandes de modifications de zonage déjà effectuées avant la version d'arrêt.

Commune de Cuges-Les-Pins :

1. Observations de modification des documents selon avis des PPA :

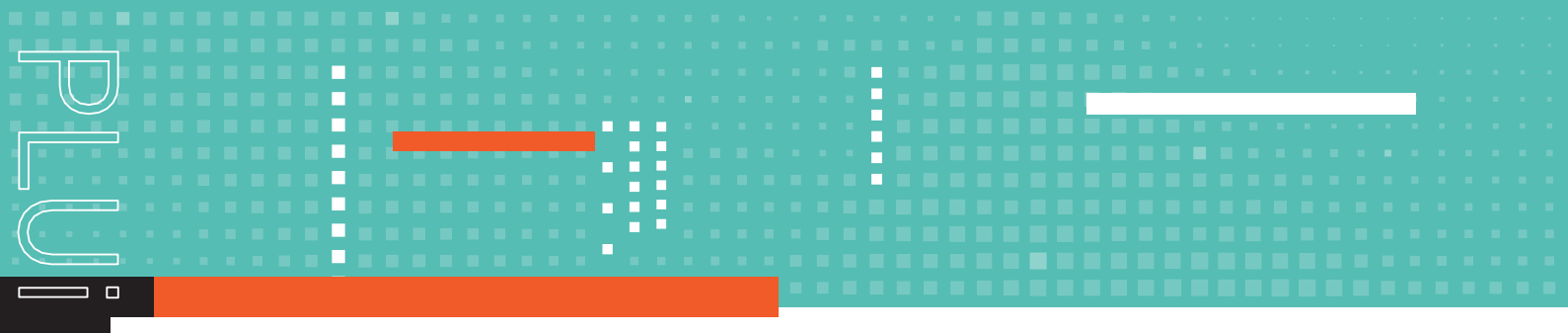
- Zone 2AU « Col de l'Ange » Programmation « Pôle Vie Santé Provence » :
 - Secteur à enjeu de développement d'activités ciblées à l'Est de l'aire Métropolitaine Marseillaise, avec une dimension métropolitaine et régionale, grâce à son accessibilité ;
 - Objet de sécurisation de la ressource en eau potable avec l'arrivée du Canal de Provence à bénéfice du projet et du plateau agricole ;
 - Ouverture à l'urbanisation dans maximum 6 ans à l'approbation du document ;
 - Réduction de 7 à 9 ha de la surface (PLUi arrêté : 17ha de surface, proposition 10 ha voir 8 ha) ;
 - Zone UEa1 sur le secteur de « La Curasse » à vocation économique : Possible disparition de la zone au profit d'une zone AU comme demandé par le Préfet.

2. Observations d'intégration des documents manquants :

- Zone de protection du forage d'eau potable dit de Puyricard : rajouter tous les périmètres de protection et non seulement le périmètre de protection rapproché comme figure dans le document arrêté.

3. Observations de modification des documents :

- OAP « Sud centre-ville » : erreur matérielle à modifier, suppression d'un parking non existant.



Commune de La Bouilladisse :

1. Observations d'ordre général :

- Demande de préciser la méthodologie du risque incendie et de la faire évoluer ;
- Demande de précisions et d'évolutions concernant la méthodologie du risque ruissellement relative à :
 - "dans l'attente de l'élaboration d'un PPRI"
 - "Et dans l'attente de la finalisation des modélisations, permettre aux pétitionnaire de porter des études plus fines".

2. Observations d'intégration des documents manquants :

- Demande d'intégrer le Pac minier au sein du PLUi ;
- Demande d'intégrer l'aléa du PAC concernant l'inondation par ruissellement ;
- Annexer la ZAP de La Bouilladisse.

3. Observations de modification des documents :

- OAP Meger : demande de suppression de l'espace vert protégé comme indiqué dans le document
- OAP Pigeonnier :
 - Intégration de l'ER 33 au sein de l'OAP ;
 - modification du risque incendie rouge au sein de la zone UP.
- Demande de passage en zone UD1 des parcelles A069 et A0318 ;
- Changer la terminologie de l'OAP Baume de Marron ;
- Mettre en cohérence OAP ACA et UA4.

4. Observations de modification des documents selon avis de PPA

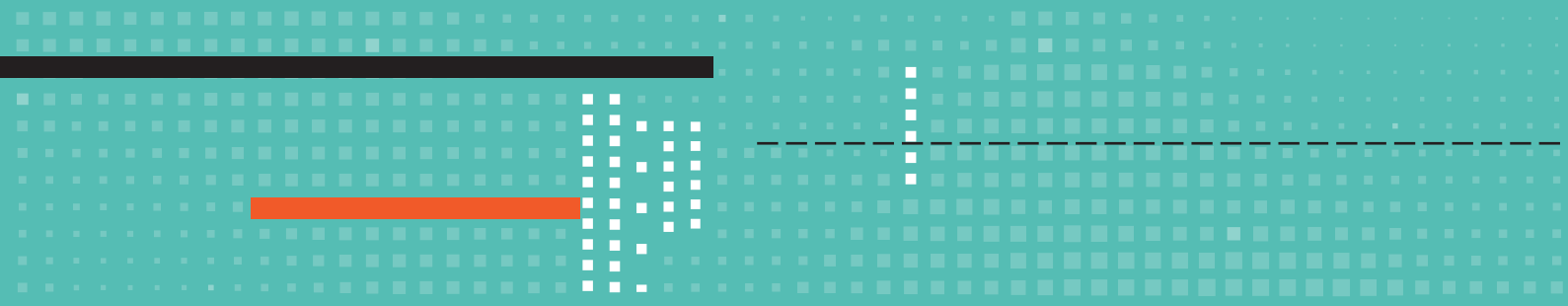
- Demande de suppression des EBC (conforme avec l'avis de la chambre d'agriculture) sur les parcelles E274-275-276-277

Commune de Peypin :

- Réduction de Vert-Clos du périmètre urbanisable (nouvelles zones AU = 11,11 ha / 18,4 ha PLUi version arrêt) ;
- Extension de la zone urbaine en cohérence avec le PPRm ;
- Confirme le maintien de la zone AU du Terme Nord et met à l'enquête une étude environnementale du bureau d'études Ecotonia prouvant la non existence d'un corridor écologique.

Commune de Saint-Savournin :

- Beaucoup de demandes de suppression d'emplacements réservés déjà effectuées avant la version d'arrêt ;
- Un emplacement réservé voirie dont le tracé doit être modifié ;
- Un emplacement réservé pour stationnement dont l'emprise doit être revue.

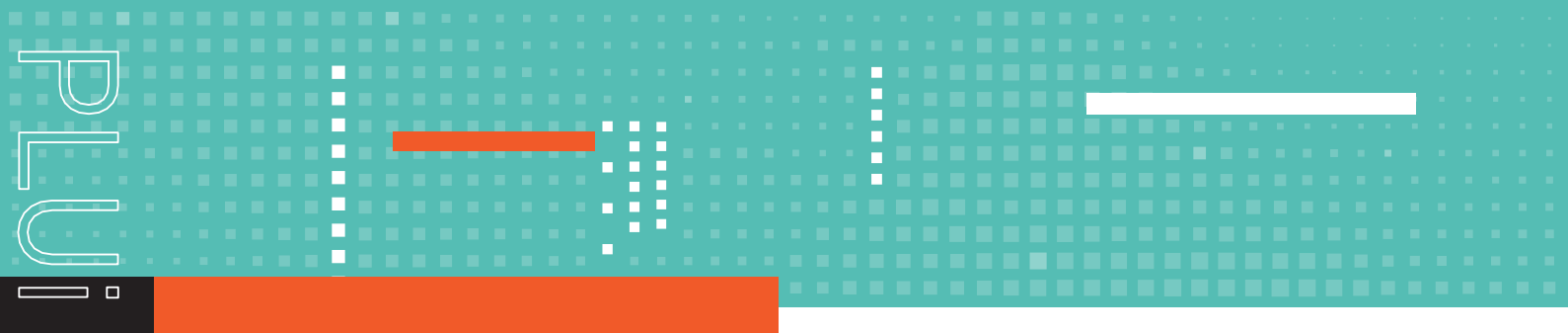


Clôture de l'enquête :

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

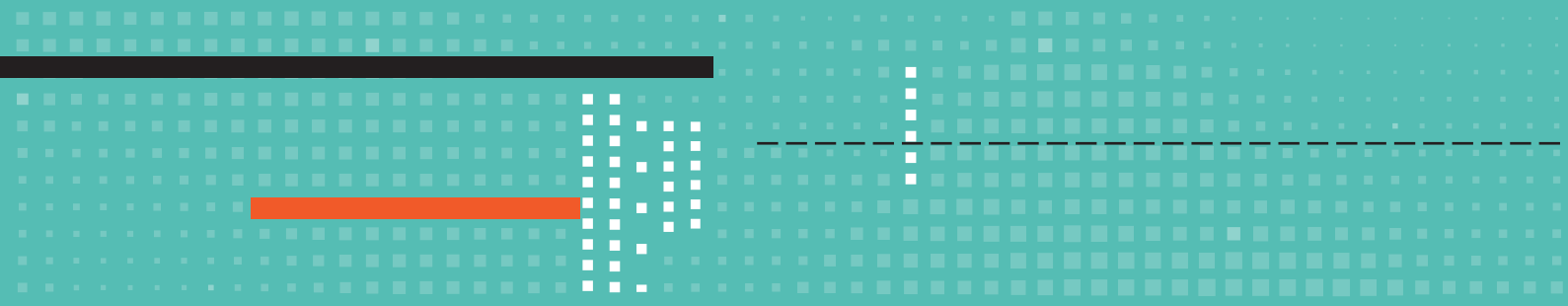
Les treize registres d'enquête papier ont été mis à la disposition de la commission d'enquête en date du 4 novembre 2022.

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.



1 -2-b

Le contexte des avis PPA



Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme et notamment d'un PLUi, les personnes publiques associées (PPA) définies à l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme sont informées du déroulement de la procédure et associées à l'élaboration du PLUi. C'est dans ce cadre qu'elles émettent un avis formel suite à l'arrêt du projet de PLUi. Elles ont trois mois pour émettre cet avis une fois que le projet arrêté par délibération de la Métropole leur a été transmis. Ces avis sont ensuite joints à l'enquête publique.

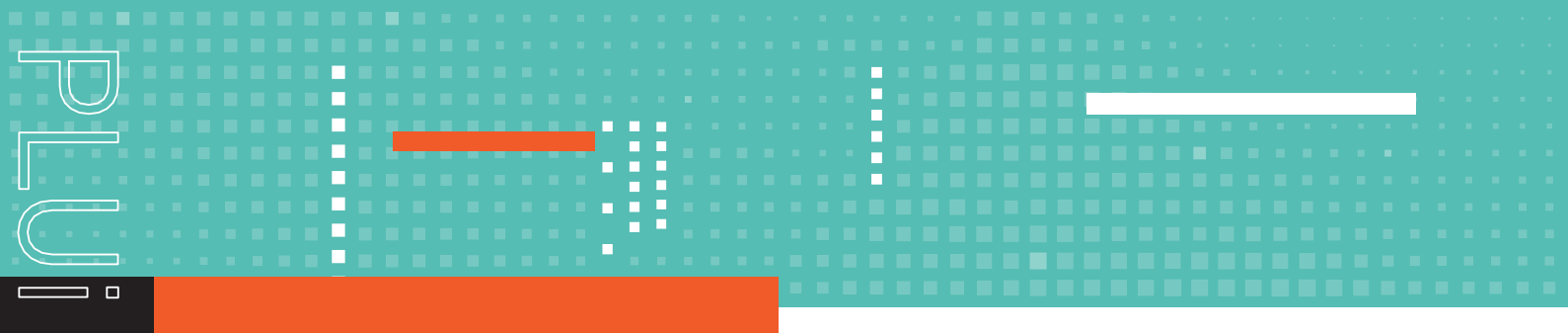
L'Etat fait partie de ces personnes publiques associées. L'avis de ses services doit permettre d'évaluer la légalité du projet au regard des éléments de porter à connaissance qui auront été transmis au début de la procédure, des différentes lois en cours et de leurs applications, et des documents de planification de normes supérieures existants.

Par ailleurs, le projet de PLUi a également été soumis à l'avis de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF).

Concernant l'élaboration du PLUi du Pays d'Aubagne, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience a été promulguée le 24 août 2021. Cette loi dont les décrets d'application ne sont pas à ce jour tous sortis, a institué le principe du zéro artificialisation nette (ZAN) des sols à horizon 2050. La prise en compte de cet objectif de ZAN à horizon 2050 a amené les équipes du PLUi à élaborer et proposer une méthode de décompte des zones urbanisables. L'Etat a dans un premier temps développé sa propre approche du sujet et à l'heure du rendu de l'avis de ses services, début septembre 2022, la méthodologie divergeait de celle développée par la Métropole. La Métropole a donc versé au dossier d'enquête publique une note explicative de l'approche qui a guidé la réflexion.

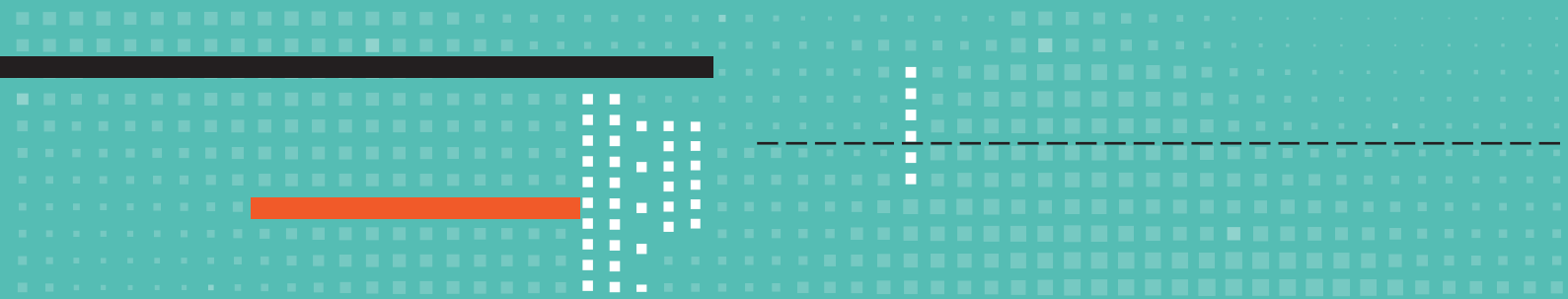
De même, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile est à ce jour couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) qui reprend le périmètre du PLUi et la commune de Gréasque. Ce SCOT, approuvé en 2013 a « sanctuarisé » certains espaces agricoles. Dans l'attente d'un SCOT métropolitain en cours d'élaboration, le PLUi du Pays d'Aubagne doit être compatible au SCOT en cours sur son territoire. Le SCOT métropolitain devrait être approuvé en 2023.

C'est dans ces deux éléments de contexte que l'Etat a rendu ses avis ainsi que l'ensemble des PPA.



1 -2-c

Lien SRADDET et autres documents



Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est un document d'urbanisme qui s'inscrit légalement dans une hiérarchie des normes. C'est-à-dire que le PLUi doit respecter des règles qui lui sont imposées par les lois et règlements nationaux (cf ci-dessus et la loi Climat et Résilience) et les orientations d'autres documents dit de rangs supérieurs ou supra. Ces derniers sont soit l'expression d'une politique sectorielle (Schéma Directeur de Gestion des Eaux – SDAGE en matière de gestion des eaux par exemple) soit des stratégies issues d'un document d'aménagement d'un échelon supérieur tel que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

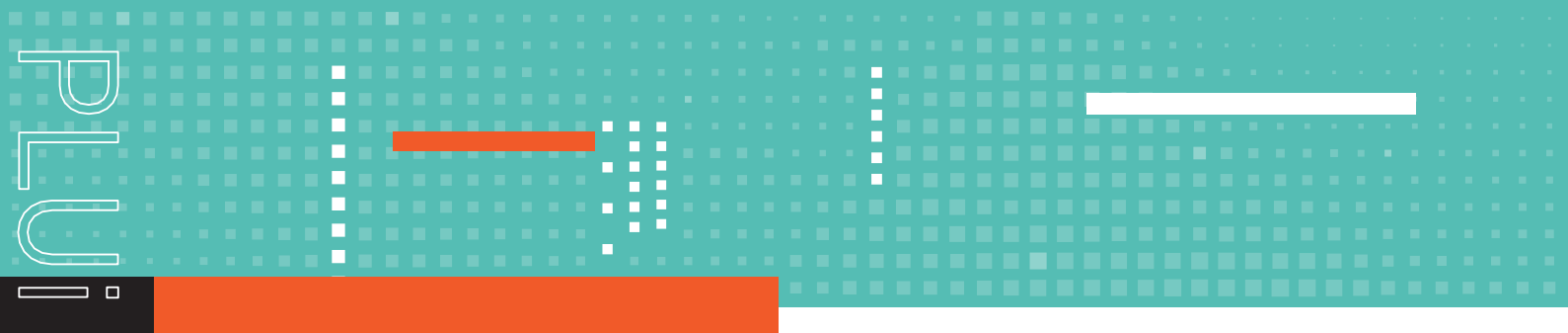
Le SRADDET de la Région SUD – Provence Alpes Côte d'Azur (PACA) a été approuvé le 26 juin 2019. Créé par la loi NOTRe en 2015, le SRADDET est l'outil principal de la région en matière d'aménagement du territoire et de développement durable. Il définit des objectifs (SCOT/PLU : prise en compte) et des règles générales (SCOT/PLU : compatibilité).

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques :

- Équilibre et égalité des territoires,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie,
- Lutte contre le changement climatique,
- Pollution de l'air,
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets.

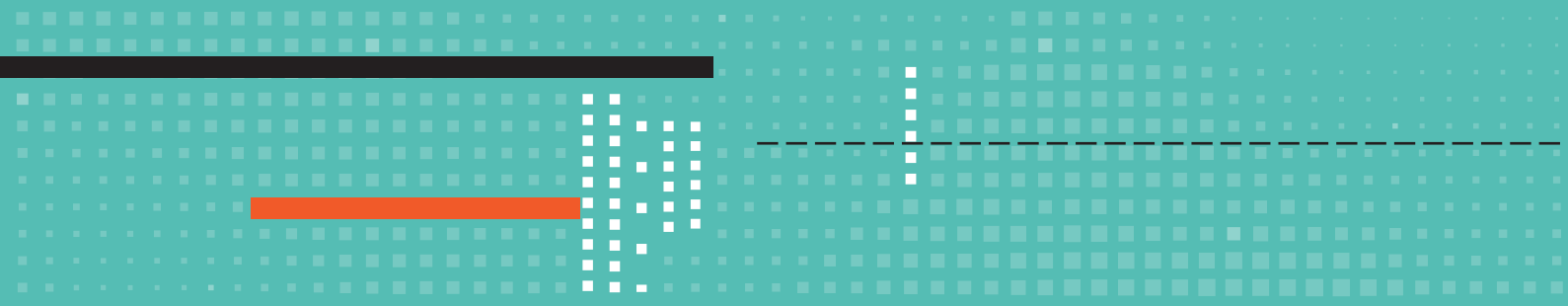
Le SCOT métropolitain est en cours d'élaboration. Il prendra en compte l'ensemble des éléments proposés dans le SRADDET. Cependant, pour le moment, le SCOT applicable sur le territoire reste celui approuvé en 2013.

Enfin, le PLUi doit être compatible avec le SCOT qui intègre les normes supérieures.



1 -2-d

Compatibilité SCOT –
Cas des zones agricoles

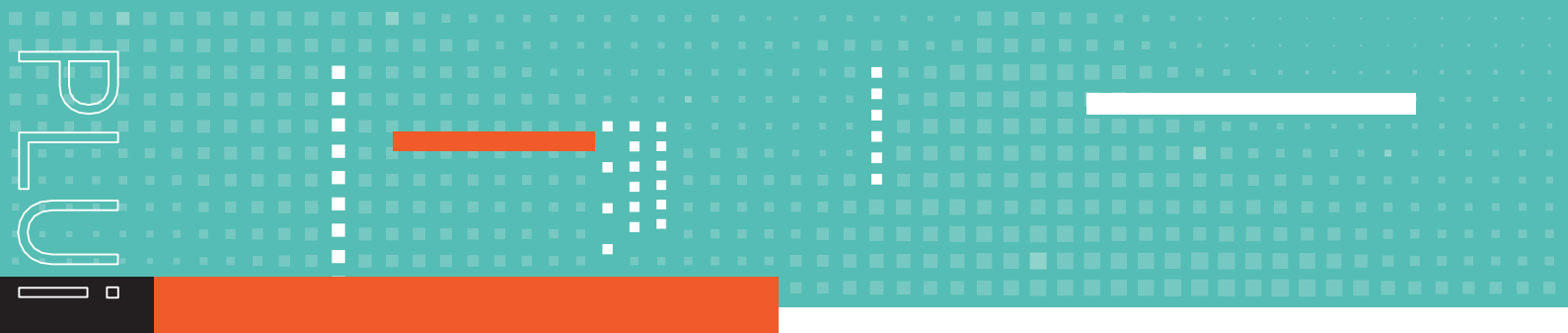


Le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est le document-cadre qui s'impose juridiquement au PLUi, dans l'attente de l'approbation d'un futur SCOT métropolitain unique. Le lien juridique entre les deux documents est celui de la compatibilité.

De ce fait, le PLUi ne doit pas contrarier les objectifs qu'impose le SCOT, compte tenu des orientations de celui-ci et de leur degré de précision. Le lien de compatibilité n'impose pas une adéquation du PLUi à chaque disposition ou objectif particulier du SCOT. Des décalages peuvent exister, sans remettre en cause le rapport de compatibilité.

Ce SCOT, approuvé en 2013 a « sanctuarisé » certains espaces agricoles. Dans l'attente d'un SCOT métropolitain en cours d'élaboration, le PLUi du Pays d'Aubagne doit être compatible au SCOT en cours sur son territoire et tenir compte de la délimitation de ces espaces agricoles identifiés.

Le PADD du PLUi identifie des secteurs où la zone agricole peut faire l'objet d'adaptations à la marge.



1 -2-e

----- **Déroulé calendrier d'approbation**

Rapport et conclusions motivées de la commission d'enquête :

L'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a suscité une forte participation de la part des différents acteurs associés au projet.

Suite à la clôture de l'enquête, la commission désignée doit prendre en charge le traitement :

- De plus de 1500 contributions du public ;
- Des observations supplémentaires des associations, collectifs et représentants de divers secteurs ;
- Des avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC) ;
- Les requêtes des communes.

Sur demande de la commission d'enquête, et en accord avec la Métropole Aix-Marseille-Provence en qualité de maître d'ouvrage, un délai supplémentaire pour la remise du rapport et des conclusions motivées a été accordé au 25 janvier 2023.

Finalisation du projet de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

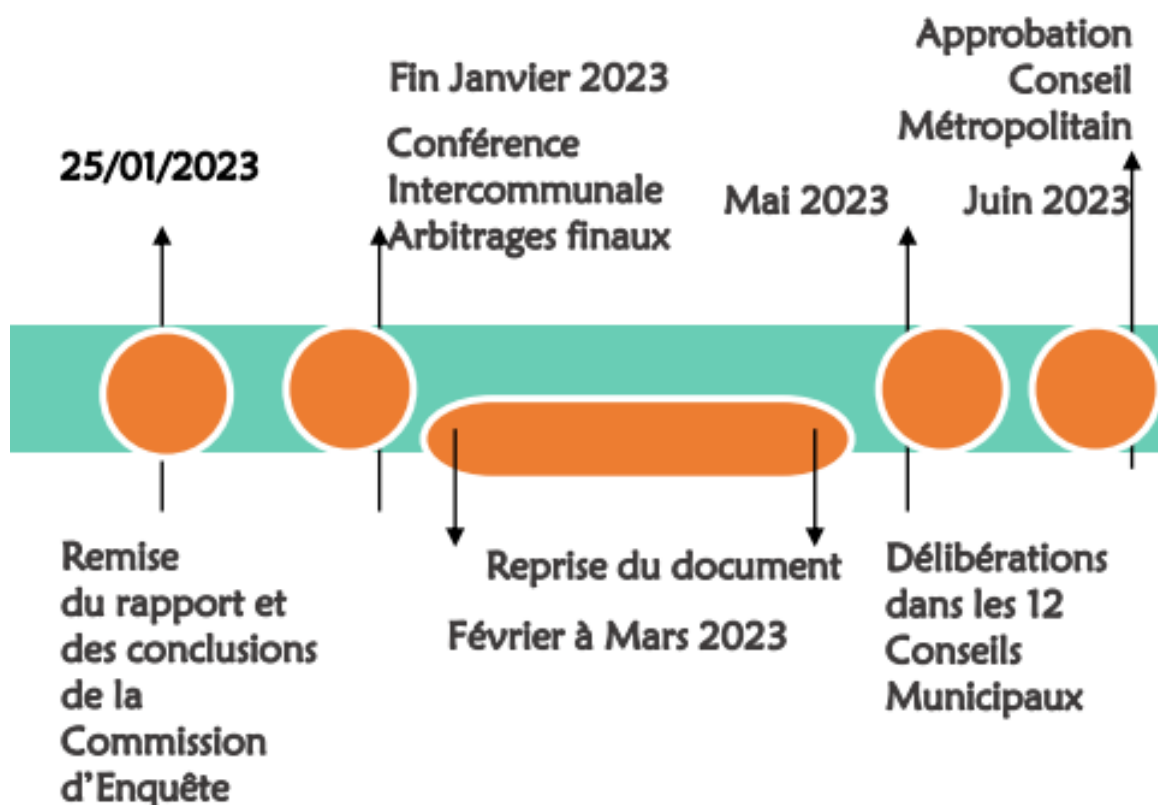
Les services de la planification urbaine de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui élaborent ce document vont devoir analyser chaque demande avec les communes, en vue de la prise de décision sur les réponses qui peuvent être apportées aux demandes, au travers du filtre du rapport et des conclusions rendues par la commission d'enquête.

Le Code de l'Urbanisme en son article R.153-6, stipule que le PLUi ne peut être approuvé qu'après avis rendu par la Chambre d'Agriculture, le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF) et l'Institut National de l'Origine et de la Qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée (INOQ). Ces trois organismes ont été consultés en amont sur la base du projet de PLUi arrêté en Conseil de Métropole le 5 mai 2022, avant qu'il ne soit soumis à enquête publique.

Le travail de finalisation du projet de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile pourra, en vertu de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, apporter des modifications au PLUi arrêté, qui tiennent uniquement compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. En outre, ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet et elles doivent procéder de l'enquête.

La masse des sujets à traiter nécessitera 2 mois de travail technique et politique.

Suite et effets de la procédure :

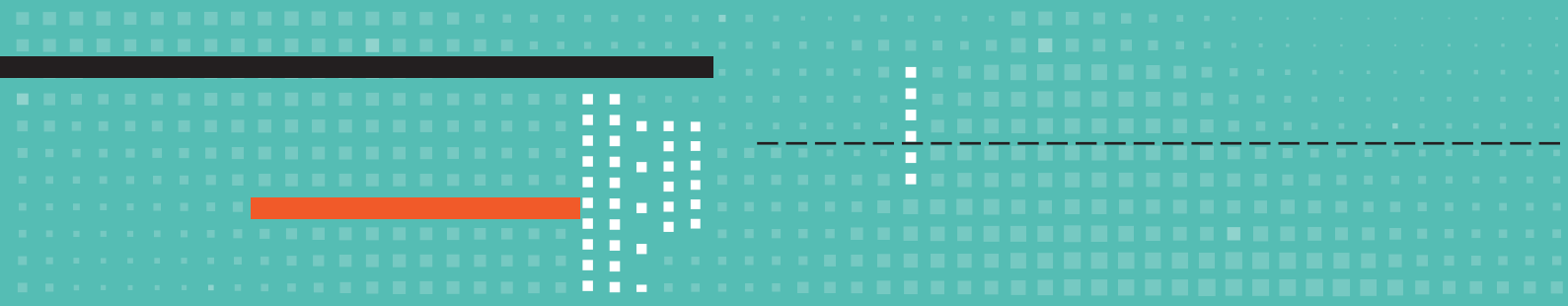


Suite à la 24^{ème} conférence intercommunale des maires, le projet de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile sera repris pour être finalisé et présenté pour avis au sein des conseils municipaux de chaque commune du Territoire.

Le document sera donc présenté au Conseil Métropole prévu en juin 2023.

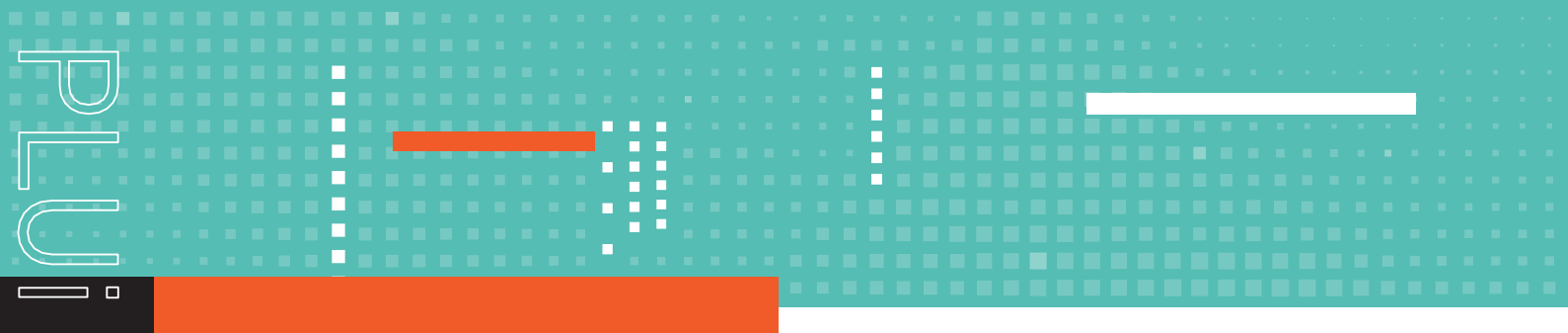
Le dossier approuvé fera l'objet de mesures de publicité conformément aux dispositions des articles R.153-20 à R.153-22. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) deviendra opposable au premier jour de l'exécution de l'ensemble des formalités réglementaires.

Il sera alors applicable en remplacement du Règlement National d'Urbanisme (RNU) aujourd'hui applicable sur Cadolive et Peypin et des PLU pour les autres communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Ce document sera tenu à la disposition du public au sein des douze communes membres du territoire ainsi qu'à la Métropole Aix-Marseille-Provence.



1-3

Durée de vie du PLUi



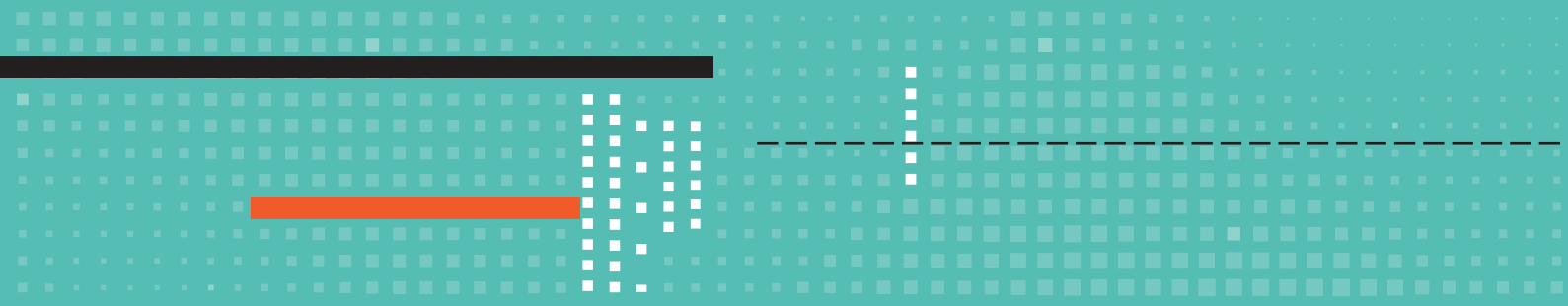
Le projet de PLUi se projette à l'**horizon 2040**.

Aucune disposition du Code de l'urbanisme ne « fixe » à quelle échelle temporelle le PLUi devrait être « programmé ».

Aucune disposition ne s'opposerait par principe à ce que le PLUi s'incrive dans un horizon de 20 ans, plutôt que 10 ou 15 ans.

C'est la raison pour laquelle le projet de PLUi programme l'aménagement de son territoire et de la maîtrise de l'extension de son enveloppe urbaine existante, en deux grands rythmes de réduction de l'artificialisation correspondant aux périodes suivantes :

- 2021 / 2030
- 2030 / 2040



1₋₄

Risque ruissellement

■ La méthodologie et la justification technique du passage des données Artelia, à savoir, hauteur et vitesse d'eau dans des zones planes de 25x25 mètres, à des zones de couleurs aux dimensions parfois inférieures à quelques mètres sont à expliquer, à documenter et à définir plus précisément.

Réponse AMP :

Lors de l'élaboration du PLUi, les services de l'État a demandé au territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (PAE) de réaliser des études concernant la problématique d'inondation par ruissellement, afin d'alimenter la connaissance du risque d'inondation global sur le territoire. Jusqu'à présent il existe des documents opposables concernant le risque d'inondation par débordement, effectués par l'État. Il s'agit de :

- Les PPRi sur les communes d'Auriol et de Roquevaire ;
- Le PAC de l'Huveaune de 2014, dont La Bouilladisse, Peypin et Saint-Zacharie, sont manquants dans le document arrêté ;
- L'étude CEREMA sur le secteur de Pin-Vert à Aubagne ;
- L'étude SCE sur la commune de Saint-Zacharie.

Afin de répondre à la demande de l'État, le territoire du PAE s'est engagé sur la démarche de la réalisation de ces études. Le risque d'inondation par ruissellement présenté dans le cadre du PLUi est une modélisation d'une pluie dite de « récurrence centennale », c'est-à-dire qui pourrait arriver une fois tous les cents ans. Il s'agit là d'un risque de catastrophe naturelle extrême. Il ne s'agit pas de mesures liées directement à la gestion des écoulements d'eaux issus des orages annuels malgré les dégâts que peuvent engendrer ces derniers.

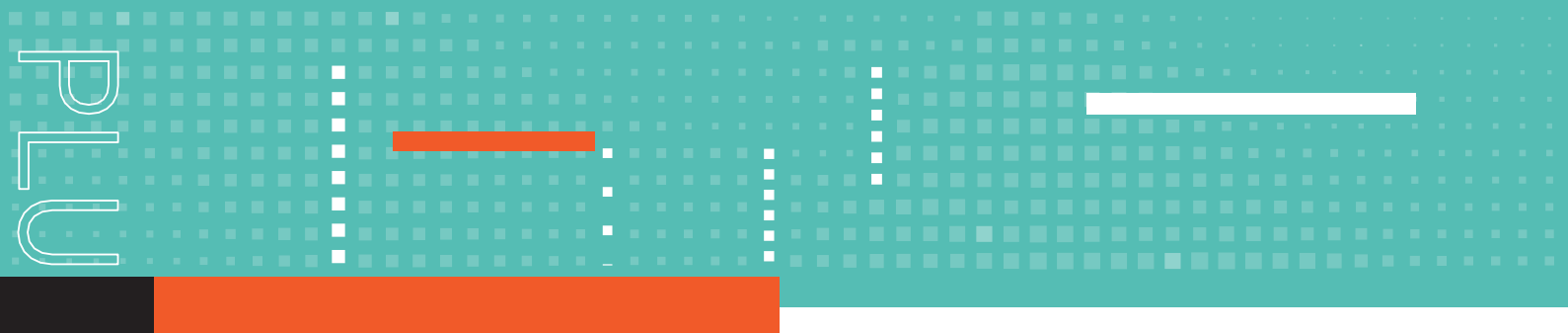
La mise en œuvre de l'étude inclus dans la version arrêtée du PLUi, a été conçue avec une approche simplifiée à grandes mailles :

- le choix s'est porté sur l'utilisation d'un modèle 2D simplifié s'appuyant sur un Modèle Numérique de Terrain (MNT) et sur une pluie de projet reprenant l'hydrologie du territoire d'étude afin de cartographier des zones inondables par ruissellement pluvial. Cette modélisation permet des résultats représentatifs de la dynamique des ruissellements et une analyse en lien avec les caractéristiques des bassins versants du PAE, tout en restant dans une approche simplifiée, avec des paramètres de simulation d'un modèle 2D réalisé sur le logiciel HEC-RAS composé d'un maillage de 50 m² de surface moyenne. Le choix de l'événement de référence pour le calage, effectué par le bureau d'études mandaté est la pluie de décembre 2008.

Ce travail aux résultats manquant de reconnaissance de l'aléa, a amené le territoire du PAE à réaliser en second temps des études localisées plus fines sur des secteurs à enjeux :

- La méthodologie s'affine, avec l'utilisation d'un maillage de 25m² (CF 2. Rapport de présentation, F. Annexes, F.2. Rapport méthodologiques – études de risques, Artelia, ch.7, p27).

Outre le fait que le travail « affiné » reste ponctuel sur certains secteurs et que le reste du territoire a besoin d'une connaissance plus détaillée, la Métropole Aix-Marseille-Provence



(MAMP) 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 calendrier d'étude a été adapté de manière à aboutir à des résultats en début d'année 2023 ». En conséquence, l'étude de modélisation fine, intégrant tout le territoire de PAE, sera intégrée dans l'approbation du document PLUi. Le pétitionnaire sera informé du risque à travers du document approuvé. De ce fait, les résultats seront appliqués aux nouvelles autorisation d'urbanisme, ainsi qu'aux permis de construire dans l'attente de l'instruction, soumis à sursis à statuer en cours.

■ **Belcodène** - On ne peut pas négliger la requête fort détaillée sur les inondations et le ruissellement dans les vallons, d'une personne qui demande qu'un complément à l'étude du CEREG soit mené.

Un schéma directeur local pluvial est en cours avec un relevé des exutoires naturels, talwegs ou bassins de rétention.

Réponse AMP :

Le service de GEMAPI compétent dans la matière apporte des informations sur le sujet : « le travail envisagé sous le territoire de la MAMP ne concerne que le territoire Huveaune / Aygalades. Belcodène n'en faisait pas partie.

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 ».

■ **Demande d'intégrer l'aléa du PAC concernant l'inondation par ruissellement.**

Réponse AMP :

La demande porte une erreur d'appréciation, il n'existe pas un PAC concernant l'inondation par ruissellement sur le territoire de PAE. Les services de l'Etat ont formulé dans leur avis après arrêt du PLUi, le souhait d'intégration des PAC manquants sur les communes de La Bouilladisse, Peypin et Saint-Zacharie. Ces documents seront bien intégrés pour la version d'approbation du PLUi.

-
- Les études complémentaires concernent quelles communes et à quelles échéances ?

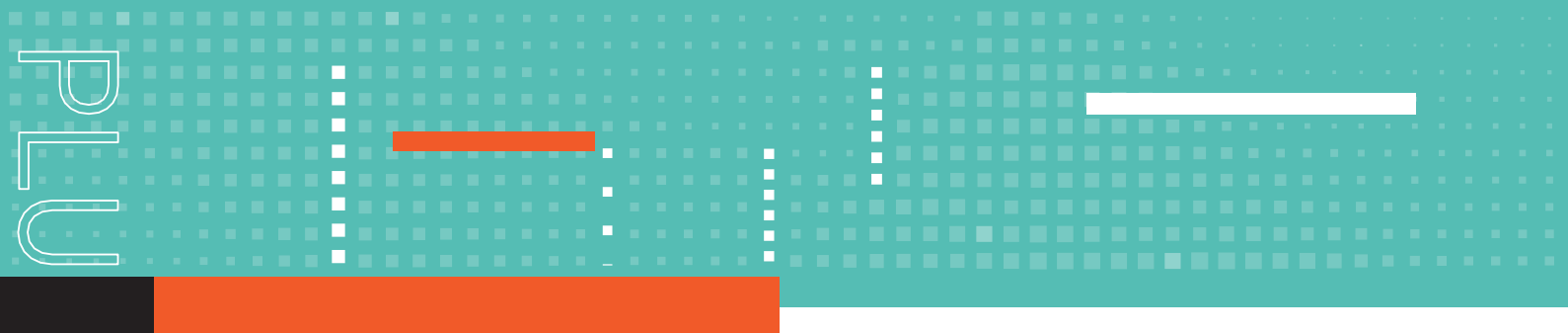
Réponse AMP :

La réponse a déjà été formulée en détail ci-dessus, les études sont en cours de réalisation, le calendrier d'étude a été adapté de manière à aboutir à des résultats en début d'année 2023.

-
- Les études de ruissellement doivent prendre en compte comme limite, la limite des crues de référence et non des crues exceptionnelles.

Réponse AMP :

Le sujet n'a pas encore été tranché. Le service de GEMAPI considère « que choisir des conditions de calage plus rigoureuses, plus cohérentes, permettront de rendre plus équilibrés, plus réalistes, les niveaux de contrainte au sein du PLUI ».



1-5

----- **Risque incendie**

■ Risque incendie : Incompréhension sur la délimitation des zones Rouge, Bleue

En l'absence de PPRIF sur la commune, le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat, même s'il est imparfait, est la seule donnée acceptée par les services de l'Etat pour la définition d'un zonage incendie.

Si la parcelle présente des aléas faible et moyen sur sa parcelle selon le porter à connaissance de l'Etat. Cela pourrait justifier une rebasculer en bleu constructible, mais le choix a été fait de laisser en rouge toutes les parcelles en Nh pour une meilleure cohérence avec le zonage. En effet, le zonage rouge incendie, tout comme le zonage Nh empêchent la création de nouvelles constructions mais permettent des extensions limitées des constructions existantes (+30% de SDP max sans dépasser les 200m² de SDP au total).

Reconstruction. Le règlement n'est pas précis concernant les reconstructions suite aux habitations détruites par un incendie, sauf pour les 2 communes dotées d'un PPRIF. Pourquoi l'article n'est pas écrit comme pour les inondations.

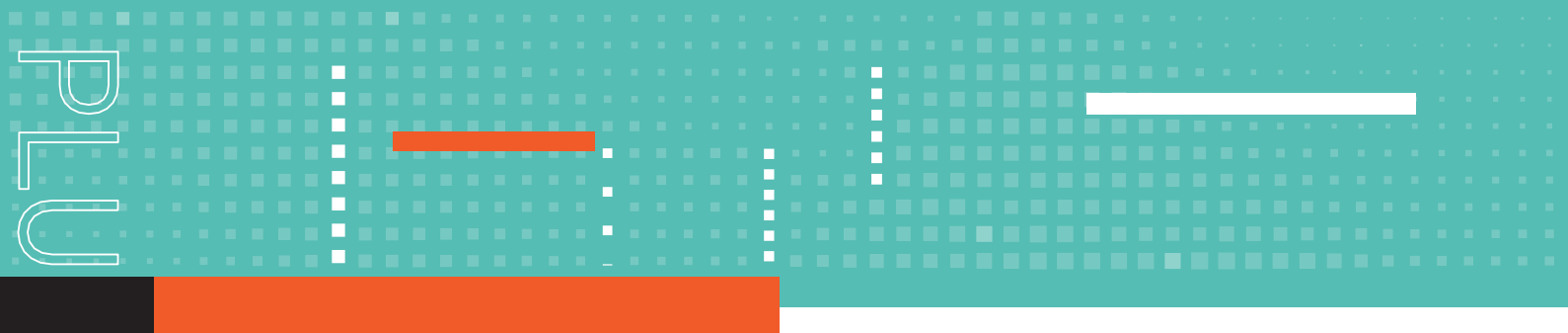
Commentaires du Commissaire Enquêteur Le fait qu'une propriété bâtie soit classée en zone Rouge strict, ou Rouge par extension du Bleu est ce que cela n'induirait-il pas un droit de délaissement au bénéfice du propriétaire du bâti ?

Réponse AMP :

Durant l'enquête publique du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, bon nombre de requêtes d'administrés concernaient la question de la définition du zonage incendie. En préambule, il est important de noter que sur le territoire, couvert dans une grande partie par des massifs boisés et par un climat méditerranéen chaud, sec et venteux, le risque incendie est particulièrement fort et son occurrence potentiellement fréquente dans les zones boisées ou à proximité immédiate.

Toutefois, bien que ce risque soit connu par tous, il est relativement peu mesuré sur le territoire. En effet, la gestion des risques naturels est une compétence qui revient à l'Etat. C'est à lui d'établir ce que l'on appelle des Plans de Prévention des Risques (PPR). Or, sur le Pays d'Aubagne et de l'Etoile, seules les communes d'Auriol et Roquevaire sont couvertes par un PPRif (incendie – feu de forêt) approuvé.

Le PPRif de Belcodène est quant à lui en cours d'élaboration. Pour les autres communes, l'Etat fournit ce que l'on appelle un porter à connaissance, qui se traduit par une carte d'aléas au 1/25 000ème, assortie de principes réglementaires adaptés aux types de zones. Il appartient ensuite au PLUi de traduire règlementairement ces aléas afin de générer une carte incendie exploitable pour les administrés, et ce dans les 9 communes non couvertes par un document de prévention.



- Méthodologie établie pour la prise en compte du risque feu de forêt :

Est explicitée dans les paragraphes suivants, la méthodologie utilisée dans le PLUi comme indiqué dans le rapport de présentation – tome sur la justification des choix.

Jusqu'alors, les communes définissaient chacune des mesures de précautions générales dans leur PLU, avec une analyse du risque plus ou moins fine. La Métropole a pour objectif d'améliorer encore la prise en compte des aléas et la prévention des risques, par la réduction des écarts entre l'état de la connaissance du risque (données fournies par les services de l'Etat) et la définition de mesures prescriptives.

Aussi, l'élaboration d'une méthodologie commune est totalement raccord avec la dimension intercommunale du PLUi. En préalable, cette traduction du risque incendie s'opère dans les secteurs situés au sein des massifs forestiers et également dans les secteurs concernés par l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD), qui sont toutes les zones habitées à moins de 200m d'un massif forestier.

Le PAC définit l'aléa par des pixels de grande dimension (900 m²), de façon systémique dans et aux alentours des massifs et masses boisées du territoire. Il ne tient pas forcément compte de projets récents qui ont fait reculer la limite de massifs boisés et donc les zones d'aléas. Cette cartographie bien que perfectible, donne toutefois une notion des aléas qui pèsent sur le territoire et qu'il est nécessaire de prendre en compte. Ces aléas sont classés en catégorie allant de « très faible » à « exceptionnel ».

Parallèlement à ce premier élément de diagnostic de l'aléa, une analyse de la tâche urbaine à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est effectuée. Celle-ci se base sur les données cadastrales de 2019. Elle consiste à identifier tous les bâtis de plus de 30m², puis d'effectuer une dilatation via un tampon de 25m autour de chacun d'eux. L'agrégation de tous ces tampons sera ensuite soumise à une érosion de 15m autour de la zone nouvellement créée, qui aboutira enfin à la définition précise de la tâche urbaine du périmètre de PLUi.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, et afin d'aboutir à un zonage incendie, un croisement est effectué entre d'une part les 6 classes d'aléas fournis par l'Etat, et d'autre part la présence ou non dans la tâche urbaine du secteur traité.

Les secteurs présentant des aléas « très faibles » et « faibles » ne bénéficient d'aucunes restrictions particulières en terme de constructibilité au titre du risque incendie. Restent donc les 4 classes d'aléas restantes (« moyen », « fort », « très fort » et « exceptionnel ») qui vont être traitées afin d'aboutir à une cartographie incendie se composant de deux zonages spécifiques :

- Un zonage inconstructible « rouge » permettant l'extension limitée des constructions existantes mais ne permettant pas l'émergence de nouvelles constructions : Il comprend tous les secteurs présentant un aléa très fort ou exceptionnel, qu'ils soient

intégrés ou non dans la tâche urbaine. De même, tous les secteurs en aléas moyen ou fort, dès lors qu'ils sont hors de la tâche urbaine seront également inconstructibles.

- Un zonage à prescription « bleu » permettant l'émergence de nouvelles constructions : Il est déterminé par les secteurs présentant un aléa moyen ou fort mais étant situés à l'intérieur de la tâche urbaine.

Tableau récapitulatif :

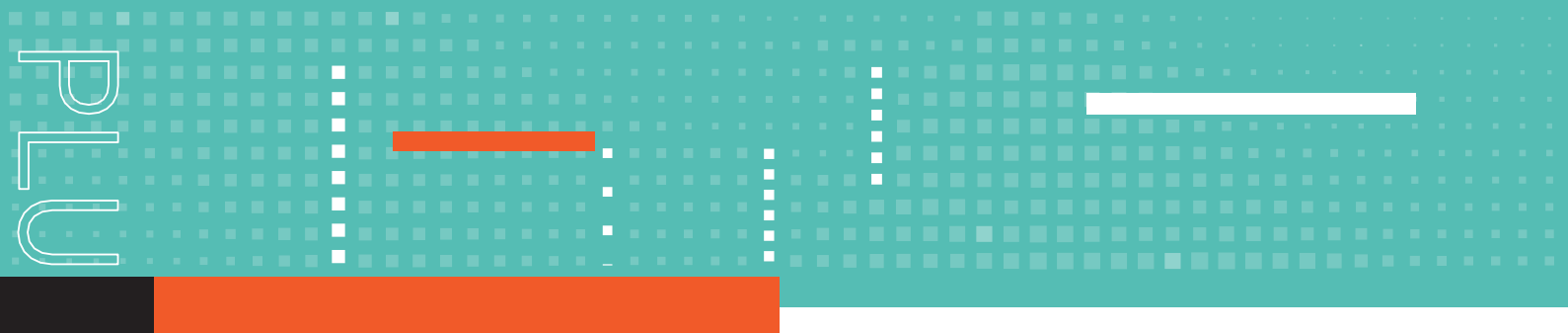
	A l'intérieur de la tâche urbaine	A l'extérieur de la tâche urbaine
Aléa faible et très faible		
Aléa moyen et fort		
Aléa très fort à exceptionnel		

Dans ces zones de prescriptions, lesdites prescriptions portent principalement sur :

- Les accès et l'organisation de la desserte, pour assurer l'évacuation des populations et l'accessibilité des pompiers ;
- L'accessibilité facilitée aux points d'eau incendie pour assurer une intervention rapide en cas d'évènement ;
- L'utilisation de matériaux et la configuration des constructions pour améliorer leur résistance au risque ;
- L'agencement des espaces ouverts et plantés afin qu'ils ne représentent pas un risque supplémentaire et qu'ils offrent plutôt des qualités d'espaces tampons (éloignement des arbres par rapport aux constructions).

A ce stade, on obtient un zonage brut qu'il convient de retravailler afin de reclasser certains secteurs :

- Tout d'abord, tous les aléas présents dans les zones naturelles « N » sont rebasculés 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 raccord avec la réglementation rouge incendie.
- Aussi, les secteurs présentant un aléa « moyen » ou « fort » mais situés à l'extérieur de la tâche 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 tâche 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



[accès, desserte, présence d'un point d'eau incendie...]. 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 – urbain de maîtrise » 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.

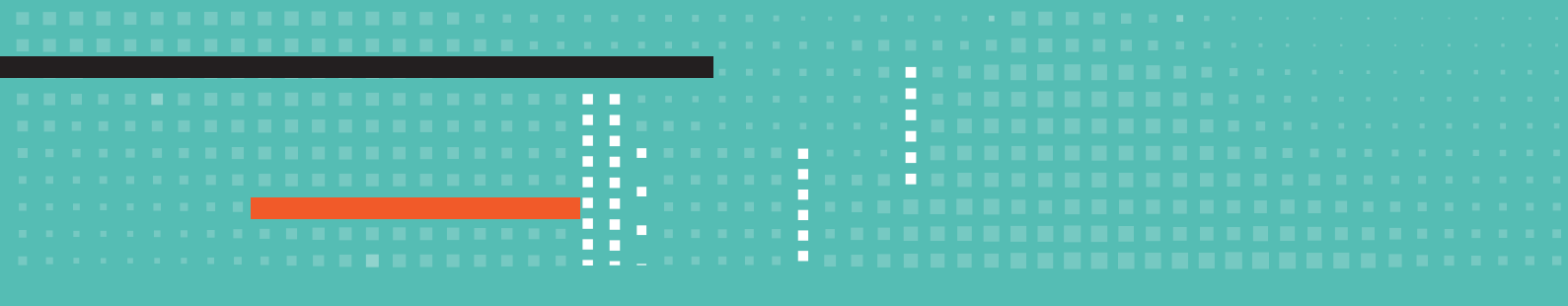
- Concernant enfin les zones à urbaniser (AU), celles-ci apparaissent en violet sur les planches graphiques incendie. Ce sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP - Pièce 4 / Tome I) qui viendront préciser les orientations en matière de lutte contre l'incendie.

- Requêtes des administrés

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

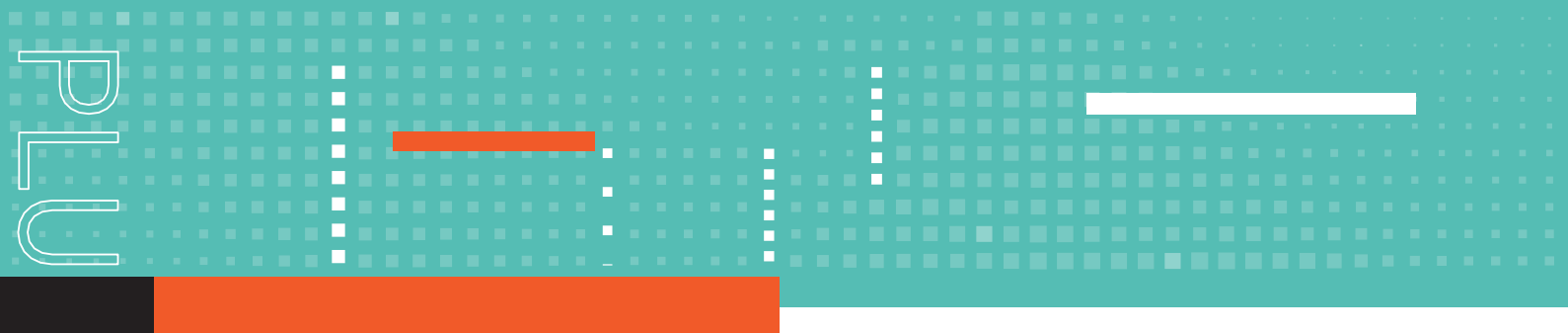
Ce travail consiste à vérifier les aléas présents sur les parcelles des demandeurs. Dans le même esprit que le reclassement manuel initié avec les élus de chaque commune, l'analyse fine des aléas pourrait permettre ou non le reclassement incendie, sans modifier pour autant les classes d'aléas inscrit au PAC (porter à connaissance) :

- 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 tâche urbaine, pourraient être rebasculés en zonage incendie bleu, constructibles sous conditions (voir les conditions plus haut).
- Ce travail de 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.



1-6

Méthodologie et cas des zones Nh-UM-UD1



■ Zone UM : Créer comme sur Marseille une zone UM1 et UM2

Quelques administrés en permanence s'interrogent sur la cohérence entre le PLUi de Marseille et le PLUi du territoire d'Aubagne et de l'Etoile concernant les zones UM.

Dans le PLUi de Marseille il y a des zones UM1 et UM2, dans le projet de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile uniquement des zones UM. Les zones UM1 et UM2 sont plus permissives que les zones UM.

Réponse AMP :

Lors de l'enquête publique du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la majorité des requêtes concernaient des demandes particulières de changement de zonage de la part d'administrés dont les parcelles se situaient en secteur non constructibles (N / Nh / UM) et dont la volonté était de rebasculer dans un zonage permettant davantage de droits à bâtir.

Le préalable dans la détermination d'un zonage constructible réside dans la présence du réseau public d'assainissement collectif. Les secteurs desservis sont, hors très rares exceptions, classés dans des zonages urbains au sein desquels les nouvelles constructions sont autorisées.

En dehors de ces secteurs, et au regard de la carte des Equilibres Territoriaux du PADD, émerge un besoin de maîtrise des secteurs d'interface entre la ville et la nature, secteurs de transition entre la zone urbaine et la zone naturelle.

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 :

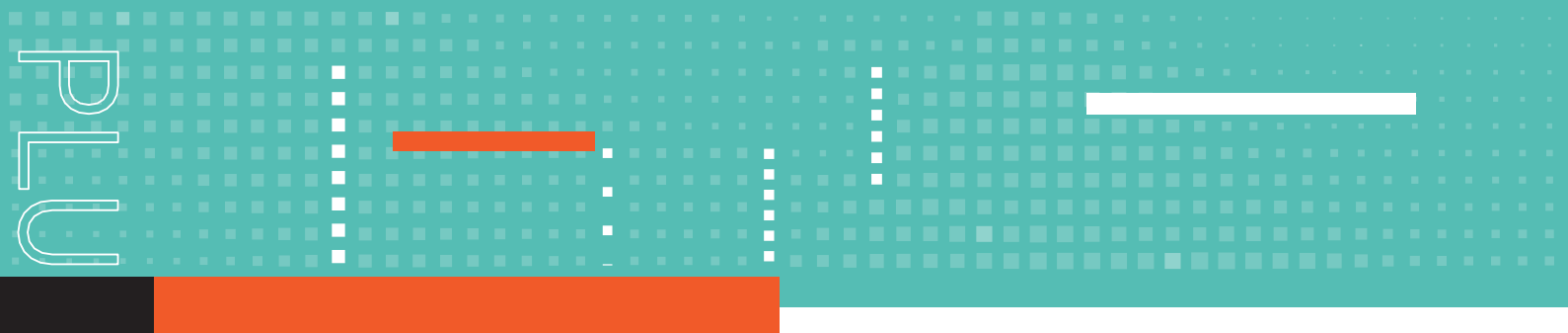
Pour établir le zonage UM et Nh, trois données sont utilisées :

- 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 grè 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.



1-7

**Loi Climat
et consommation d'espace
Naturel Agricole et Forestier**

■ Consommation des espaces NAF

Quel est le bilan final de la consommation des espaces NAF après les négociations entre la DDTM, les élus et la Métropole ?

Réponse AMP :

- Les objectifs de la Loi Climat et Résilience

L'article 191 de la loi Climat et Résilience prévoit à l'échelle nationale, la réduction effective et progressive du rythme d'artificialisation des sols par tranche de dix ans, afin d'atteindre à terme l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Il précise que « *[c]es objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi* ».

- Calendrier de traduction dans les documents d'urbanisme :

Chaque région doit fixer dans son SRADDET, d'ici le 22 février 2024, une trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de dix ans permettant d'atteindre le ZAN à l'horizon 2050, et « territorialiser » cet objectif entre les différentes parties du territoire régional, après avoir réuni les conférences régionales des SCOT qui devaient remettre leurs propositions avant le 22 octobre 2022.

L'article 194 IV 5° de la loi Climat et Résilience prévoit que le SCOT doit « prendre en compte » les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation fixés dans le SRADDET (sous la forme d'un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la première décennie 2021-2031) en application de l'article L. 4251-1 CGCT modifié par ladite loi, au plus tard le 22 août 2026.

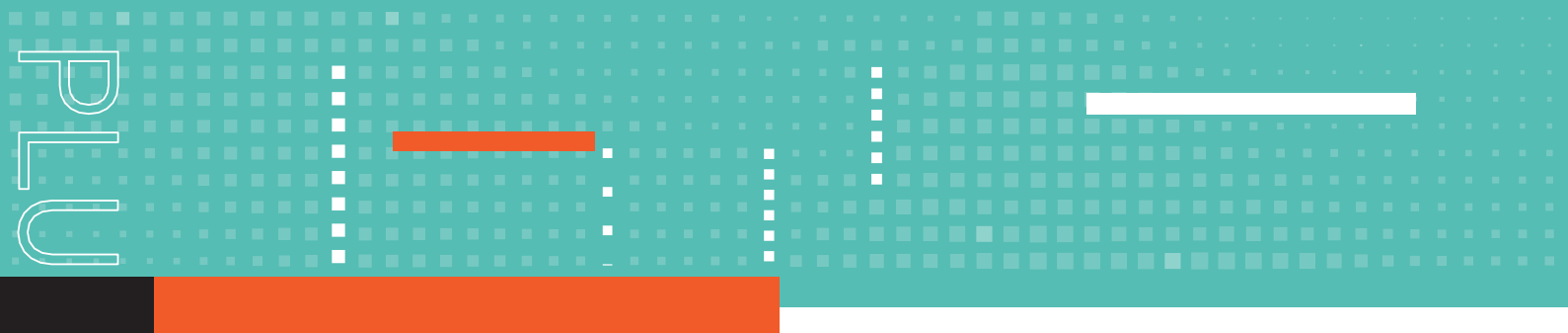
Enfin, les PLU et PLUi devront intégrer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) dans le PADD compatibles avec le SCOT au plus tard le 22 août 2027.

- Le contexte de la Métropole AMP :

- le SRADDET « Sud PACA » est en cours de modification, afin de répondre à l'échéance de février 2024 sur la territorialisation et définition des objectifs dans son périmètre. La Métropole y est associée dans le cadre des conférences régionales des SCOT ;
- Le SCOT de la Métropole AMP est en cours d'élaboration (débat du PADD débattu au Conseil de Métropole du mois d'octobre 2022). Le calendrier prévisionnel de finalisation répond à l'échéance de la Loi Climat et résilience (22 août 2026) : prévoit un arrêt du projet de SCOT fin 2023, et une approbation fin 2024.

- Le projet de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Pour considérer que les PLUi en cours d'élaboration sont soumis en l'état aux objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation prévus par la Loi Climat et Résilience il faudrait qu'ils soient d'abord déclinés dans le SRADDET puis dans le SCOT. L'objectif de réduction de la



consommation d'espaces NAF a vocation à être territorialisée dans le SRADDET puis dans le SCOT dans une logique d'équité territoriale et pourra donc varier d'un SCOT et d'un PLU(i) à l'autre.

C'est en cela qu'en l'état, la Loi Climat et Résilience n'a pas d'applicabilité directe aux projets de PLUi en cours d'élaboration ou d'évolution, particulièrement d'un objectif de « division par deux » qui d'ici 2027 pourrait être différencié sur le périmètre de la Métropole d'un PLUi à l'autre.

Pour autant le projet de PLUi souhaite s'inscrire dans cette démarche vertueuse de réduction de la consommation des espaces NAF par rapport au passé ; et que son PADD fixe des objectifs importants en terme de modération de la consommation d'espace, et qu'il en fera la démonstration dans son rapport de présentation.

- Consolidation d'une méthodologie partagée à l'échelle métropolitaine

- L'absence de méthodologie nationale

Le législateur n'a pas fixé de méthodologie pour calculer la consommation d'ENAF, en effet ni la loi Climat et Résilience, ni le Code de l'urbanisme ne définissent la méthodologie que les auteurs des documents de planification, dont les SCOT et les PLUi, doivent employer pour quantifier la consommation d'ENAF à l'échelle du territoire qu'ils couvrent.

- Une méthodologie basée sur « l'usage réel » des sols : réponse à un principe de sincérité

Si elle ne donne pas de méthodologie précise, la Loi Climat indique clairement que c'est bien « la consommation effective » des espaces NAF qui doit être comptabilisée, c'est-à-dire en fonction de « l'usage réel » des espaces concernés. La référence à la consommation « effective » d'ENAF conduit à écarter les méthodes de comptabilisation fondée sur les seuls choix de zonage, tels que les « bilans de surface » des différents zonages du PLU, et qui par ailleurs serait inapproprié pour les SCOT.

C'est l'outil du MOS (Mode d'occupation des sols) dont dispose la Métropole sur son territoire qui va constituer le fondement des méthodologies d'analyse de nature et d'évolution des sols.

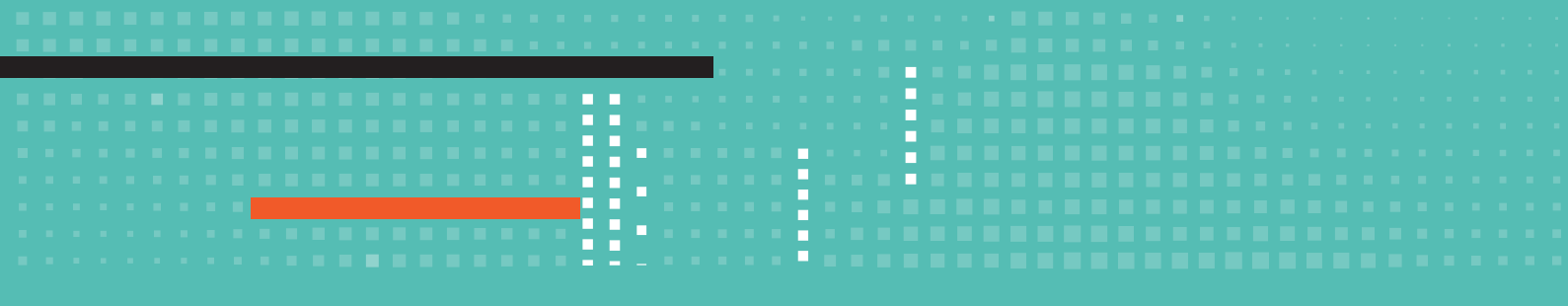
- Un principe de cohérence

La démonstration de la modération de la consommation des espaces NAF sur le futur doit se faire par rapport à celle constatée dans le passé. Aussi, il convient de s'assurer que les méthodes d'analyse permettent des comparaisons pertinentes.

Cela confirme la nécessité d'utiliser une base d'outils et de notions similaires : ici le MOS et la notion d'enveloppe urbaine.

- L'enveloppe urbaine et son évolution

Ce qu'il faut analyser c'est la façon dont l'espace urbain a évolué, plus précisément, de quelle manière et dans quelle mesure s'est-il étendu sur les espaces jusqu'alors « non urbanisés », plus précisément les espaces « naturels, agricoles et forestiers ».

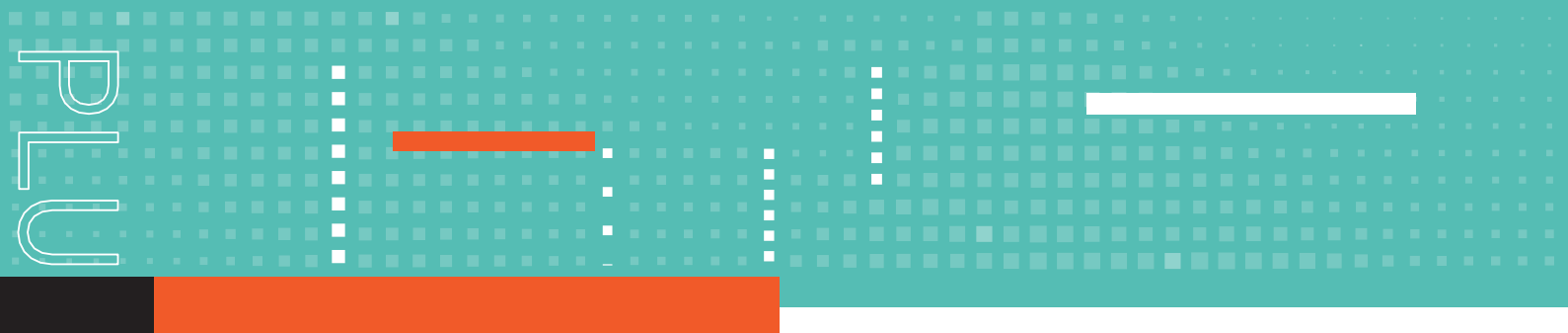


C'est la notion d'enveloppe urbaine qui constitue la base de cette approche. L'enveloppe urbaine doit être spatialisée et délimitée finement. Sa formalisation permet par conséquent d'analyser et mesurer les phénomènes d'urbanisation. Elle est par ailleurs utilisée de manière habituelle jusqu'alors dans les PLU ou SCOT pour modérer la consommation des ENAF, notamment en favorisant la densification et l'intensification des tissus urbains déjà constitués dans l'enveloppe urbaine et en contenant son extension, ce qui est précisément l'objet de la Loi pour la décennie 2021 – 2031.

Cette approche s'inscrit dans les objectifs du SRADDET de la région Sud que le SCOT doit prendre en compte. Le rapport du SRADDET prévoit en particulier un objectif n° 47 tendant à « *maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace* », en identifiant cinq leviers dont la « *maîtrise de l'étalement urbain par la limitation de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers* » et « *par la densification et l'optimisation foncière au sein d'une enveloppe urbaine* ».

=> L'enveloppe urbaine est utilisée pour l'estimation de la consommation future : on vient spatialiser et quantifier comment l'enveloppe urbaine actuelle est susceptible d'évoluer et d'être étendue par les effets du document et des droits à construire établis pour la prochaine décennie.

La méthode de comparaison entre la consommation passée et l'estimation de la consommation future trouve donc sa cohérence et sa sincérité par l'utilisation d'outils similaires, le MOS et la notion d'enveloppe urbaine.



1-8

----- **Eau potable et assainissement**

■ Eau Potable et assainissement :

En cas de pollution ou de défaillance technique de leur(s) point(s) de production, la continuité du service de distribution d'eau potable ne sera plus assurée. Une telle situation menacera la santé des habitants, notamment par la fourniture en eau des établissements de soins, mais également les équipements publics et les activités économiques d'une ressource indispensable à leur fonctionnement.

- Seule St Zacharie bénéficie d'une ressource de secours capable d'assurer en quantité et en qualité les besoins de la commune.
- La Destrousse et La Bouilladisse sont sécurisées sur une partie de leur réseau de distribution seulement,
- Pour Aubagne et La Penne sur Huveaune, la sécurisation n'est assurée que sur une courte durée.
- Peypin, St Savournin, Belcodène, Cadolive, Roquevaire et Cuges ne sont pas sécurisées.

Sans aucune proposition en ce sens, le PLUi ne répond pas aux orientations « sécuriser les alimentations en eau potable » et « favoriser la diversification en ressources, par la recherche de captages et de sources, pour compléter les réseaux d'alimentation existants » du PADD. Le PLUi ne respecte pas l'orientation stratégique « conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels » du PADD.

Sans ces éléments, il n'est pas possible de juger de l'adéquation du PLUi avec la desserte en eau potable des populations et activités, en termes de disponibilité de la ressource en eau et de dimensionnement des équipements de production, stockage et distribution.

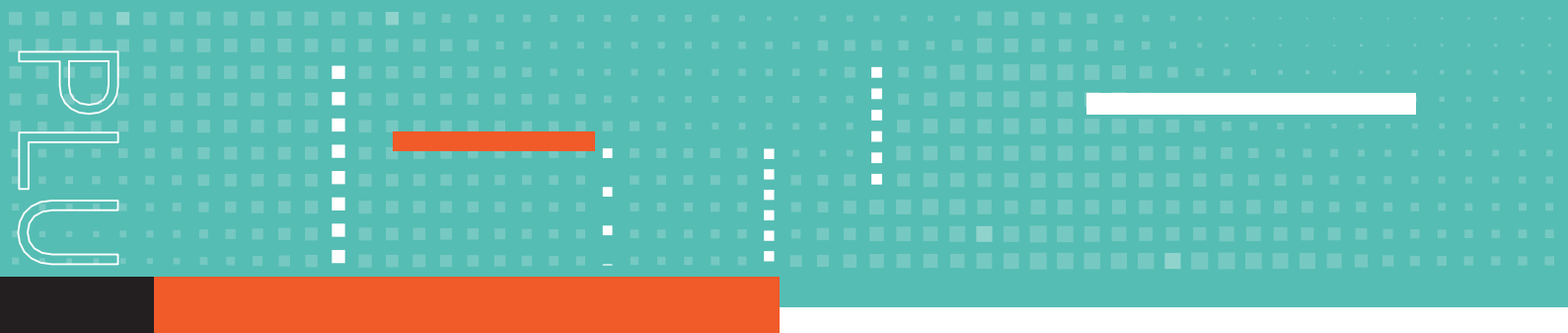
Commentaires du Commissaire Enquêteur

Aucunes études réellement démarrées, qu'il s'agisse de l'étude sur l'alimentation via le canal de Provence, soit l'étude concernant un nouveau forage.

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 Craonne. 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.



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.

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. 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.

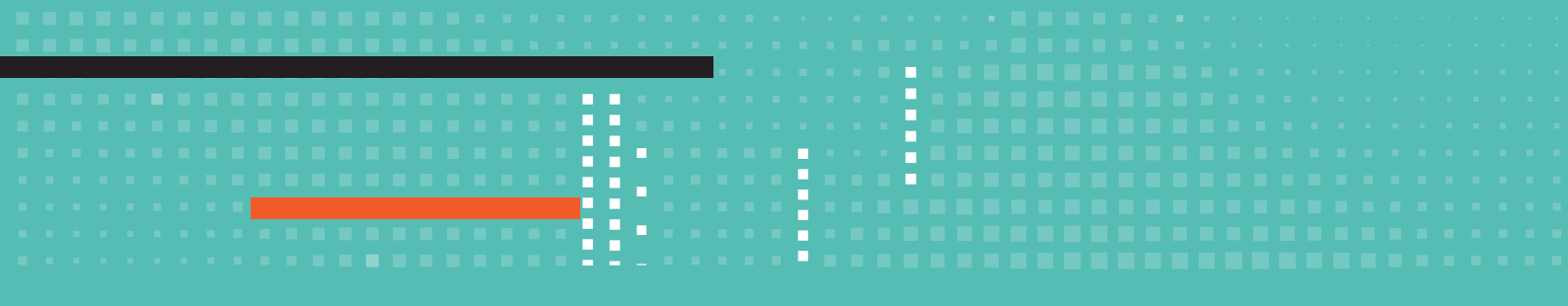
Au sujet de l'assainissement collectif le document détaille des éléments concernant la collecte, le traitement, l'état des réseaux, les ouvrages d'épuration, la gestion des déchets, parmi d'autres sujets.

Le sujet de l'assainissement non collectif est aussi analysé sur l'activité du service, ainsi que sur les données financières du service.

Sur l'eau potable le RPQS, en date du 2021, en pages 11 et 12, établit que « l'adduction en eau potable d'un secteur est « sécurisée » lorsqu'au moins deux ressources distinctes sont ou peuvent être utilisées ». Dans ce sens le rapport indique que sept communes sont sécurisées au niveau de deux ressources distinctes, une est en cours et quatre sont en étude.

- Communes sécurisées : les secteurs d'Aubagne, La Penne-sur-Huveaune, St Zacharie, Auriol, La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin.
- Communes en étude : Roquevaire, Cadolive, Saint Savournin et Belcodène.
- Commune en cours de sécurisation : Cuges les Pins

D'autre part, selon la « note de disponibilité de la ressource sur le SIBAM historique », réalisé par le bureau d'études SAFEGE en août 2022, exprime que : les communes du SIBAM historique (dont : Peypin, La Destrousse, La Bouilladisse, Cadolive, Saint Savournin et Belcodène) « d'un point de vue capacité de transfert, les infrastructures apparaissent non limitantes pour assurer les besoins actuels et futurs. D'un point de vue disponibilité de la ressource, les réserves existantes en amont des usines apparaissent également suffisantes en comparaison des besoins sur le périmètre ».



La conclusion des deux documents permet d'assurer que :

- Les communes sécurisées sont : Aubagne, La Penne-sur-Huveaune, St Zacharie, Auriol, La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin, Cadolive, Belcodène et Saint-Savournin.
- Commune en étude : Roquevaire.
- 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.

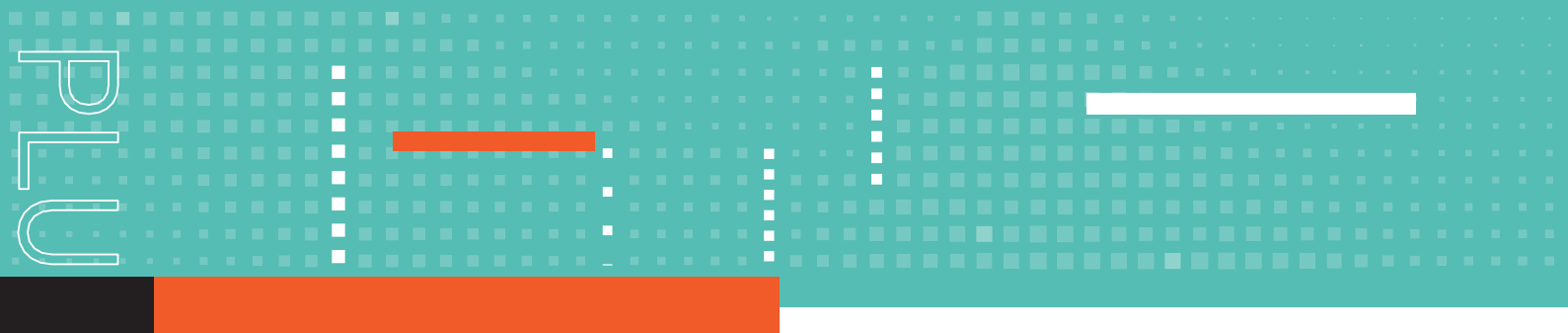
La thématique sur l'aspect diversification de la ressource, sera étudiée dans le cadre du Schéma Directeur métropolitain en cours.

Ces éléments seront inclus dans le document du PLUi, pour l'approbation.

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.

Le Schéma Directeur sera intégré au dossier PLUi dès sa finalisation.

A noter des réflexions sont en cours concernant la possible faisabilité technique d'alimentation en eau potable de la commune de Cuges-les-Pins par le Canal de Provence.



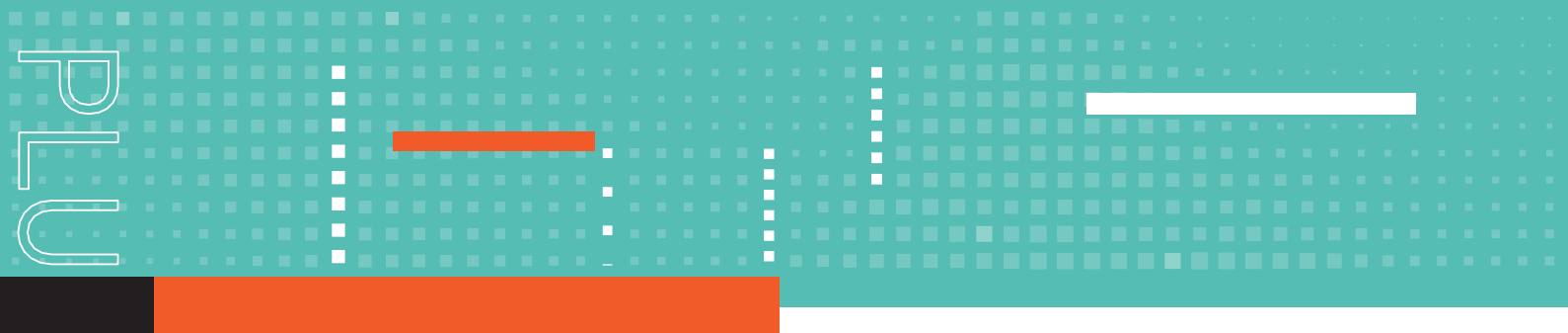
■ Raccordement assainissement collectif & eau potable.
 Les dernières études remontent à juin 2012. Le Schéma Directeur AMP Eau et Assainissement est en cours d'étude. Le cahier des charges et les présentations des missions ont été réalisés. Le Schéma Directeur sera intégré au dossier PLUi dès sa finalisation. **Quelles communes ? A quelles échéances ?**

Schémas directeurs d'eau potable et d'assainissement des communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Communes	Schémas directeurs	Année de réalisation
Aubagne	Schéma directeur d'eau potable (phase 3)	2018
Aubagne	Schéma directeur d'assainissement (phase 3)	2018
La Penne-sur-Huveaune	Schéma directeur d'eau potable (phase 3)	2018
La Penne-sur-Huveaune	Schéma directeur d'assainissement (phase 3)	2018
Auriol	Schéma directeur d'eau potable	En cours/démarrage en novembre 2022 Durée de l'étude 9 mois
Auriol	Schéma directeur d'assainissement	2010
Belcodène	Schéma directeur d'eau potable	En cours phase 4/Finalisation fin janvier 2023
Belcodène	Schéma directeur d'assainissement	2010
Cadolive	Schéma directeur d'eau potable	En cours phase 4/Finalisation fin janvier 2023
Cadolive	Schéma directeur d'assainissement	2010
Cuges-les-Pins	Schéma directeur d'eau potable (phase 3)	2018
Cuges-les-Pins	Schéma directeur d'assainissement	En cours/Finalisation fin 2022

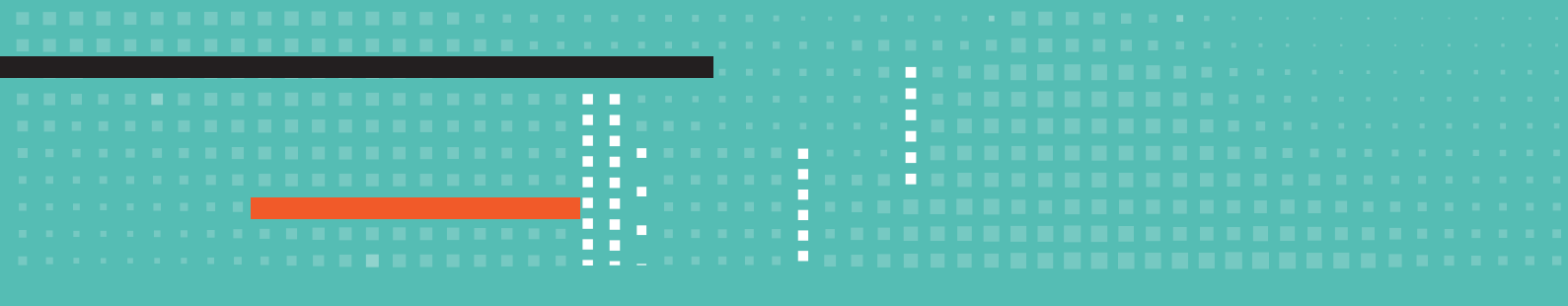
Schémas directeurs d'eau potable et d'assainissement des communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Communes	Schémas directeurs	Année de réalisation
La Bouilladisse	Schéma directeur d'eau potable	En cours phase 4/Finalisation fin janvier 2023
La Bouilladisse	Schéma directeur d'assainissement	2010 / La réalisation pour 2024 du Schéma local d'assainissement collectif et non collectif, a été demandé à l'exploitant : La Régie des Eaux et de l'assainissement du Bassin Minier et du Garlaban (SIBAM).
La Destrousse	Schéma directeur d'eau potable	En cours phase 4/Finalisation fin janvier 2023
La Destrousse	Schéma directeur d'assainissement	2010
Peypin	Schéma directeur d'eau potable	En cours phase 4/Finalisation fin janvier 2023
Peypin	Schéma directeur d'assainissement	2010
Roquevaire	Schéma directeur d'eau potable	2018
Roquevaire	Schéma directeur d'assainissement	2008
Saint-Savournin	Schéma directeur d'eau potable	En cours phase 4/Finalisation fin janvier 2023
Saint-Savournin	Schéma directeur d'assainissement	2010
Saint Zacharie	Schéma directeur d'eau potable	Démarrage de l'étude en novembre 2022 pour une durée de 9 mois
Saint Zacharie	Schéma directeur d'assainissement	2010



1₋₉

----- OAP sectorielles



■ Il est demandé beaucoup plus de précisions dans la définition des OAP : nombre de logements, consommation de l'espace, part des logements sociaux.

Réponse AMP :

Le contenu des OAP répond à une exigence du code de l'urbanisme. Il s'agit du R151-8 du code de l'urbanisme qui demande que les OAP portent à minima sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

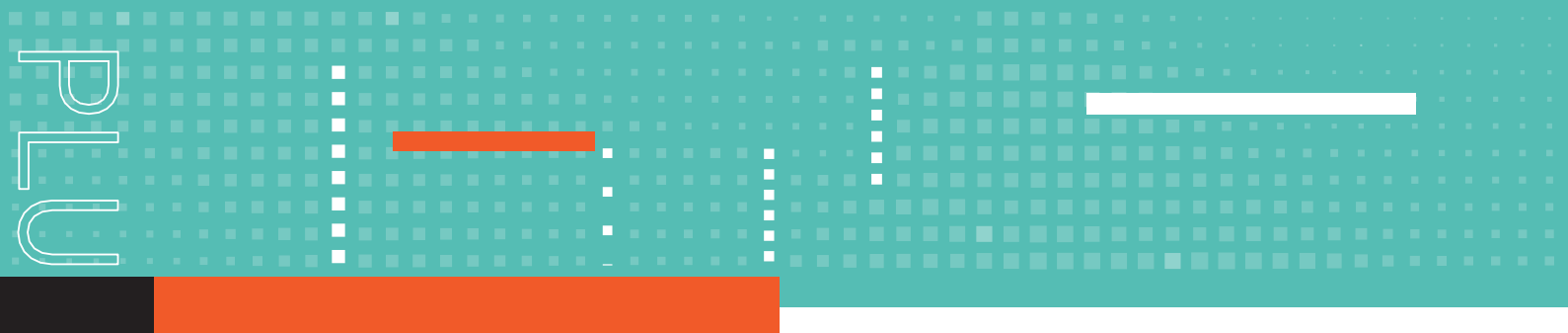
Ces éléments font partie intégrante de chaque OAP. Le contenu va varier selon qu'il s'agit d'une OAP sur un secteur à enjeux en zonage classique ou une OAP en zone à urbaniser (qu'elle soit dite fermée ou ouverte).

Les OAP sectorielles sont toutes construites de la même façon.

Concernant les objectifs de logement, ils sont détaillés en partie 1 « programmation » avec des sous-secteurs et une temporalité (notamment dans les zones à urbaniser).

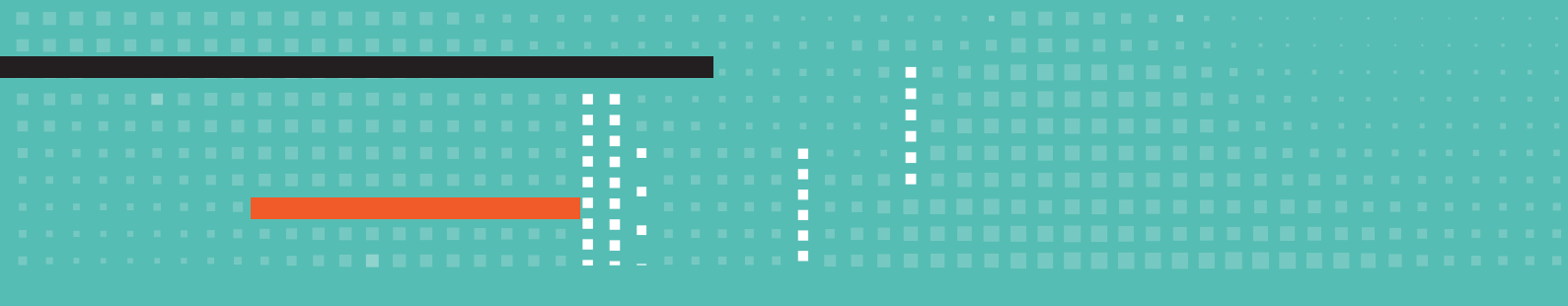
En partie 3 intitulée « Mixité sociale et fonctionnelle » les objectifs de logements sociaux sont obligatoirement intégrés au document et en corrélation avec la servitude de mixité sociale sur la planche graphique qui est l'outil adéquat pour prescrire les seuils de déclenchement des logements sociaux et leur objectif. Ces servitudes sont détaillées dans les Dispositions Générales du règlement.

La partie de la consommation d'espace engendrée par l'OAP pourra être intégrée au document (ou à l'explication des choix inhérentes à l'OAP présente dans le rapport de présentation). De façon à quantifier la partie consommée au regard des espaces de préservation inscrit dans le document (zones naturelles, agricoles, EBC...).



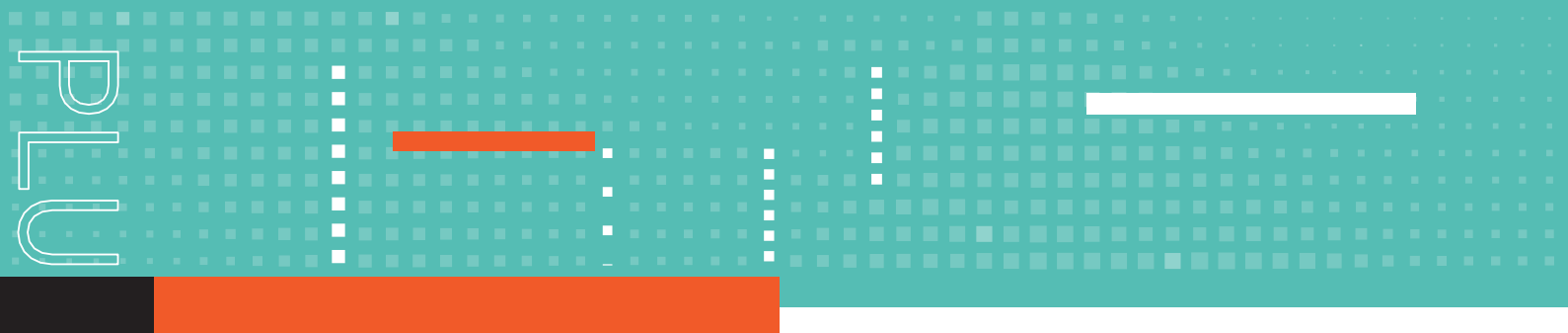
1-10

----- **Trame Verte et Bleue**



1 -10-a

La méthode d'élaboration



■ Trame Verte & Bleue

Les dispositions du code de l'environnement prévoient que :

- la TVB est un réseau de continuités écologiques identifiées par les SRCE et d'autres documents, parmi lesquels les documents d'urbanisme (article R. 371-16),
- les documents d'urbanisme prennent en compte les SRCE (article L. 371-3), obligation rappelée par les dispositions du code de l'urbanisme s'agissant des PLU (article L. 113-29 et suiv).

La conservation, la restauration et la création de continuités écologiques figurent parmi les objectifs fixés aux prévisions et décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans l'article L. 101.2 du code de l'urbanisme.

Compte-tenu de la richesse écologique du territoire, de la proximité de zones PLUi PAE PV Synthèse 47/48 sensibles protégées réservoirs de biodiversité (PN des Calanques, PNR Ste-Baume...) nous pensons 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. Est-il possible d'enrichir le PLUi de cette nouvelle OAP ?

Réponse AMP :

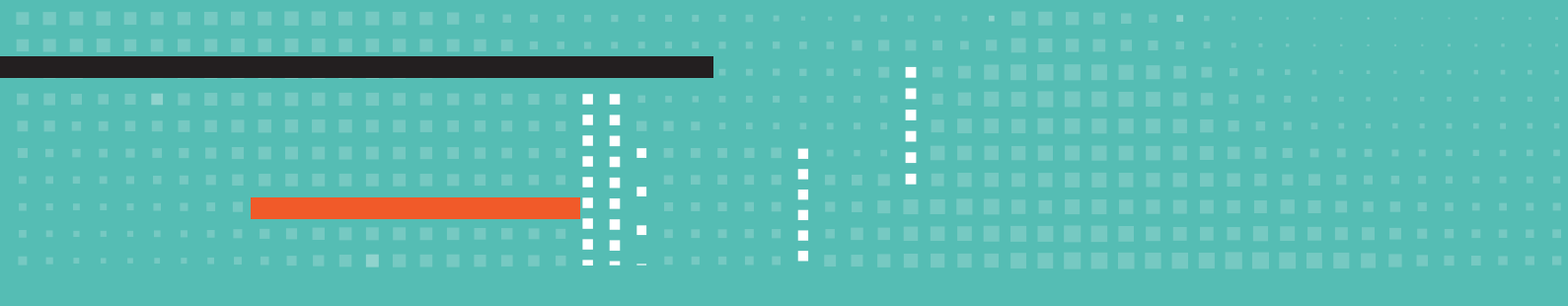
La notion de trame verte et bleue (TVB) s'articule autour de deux grands types de composantes :

- Des réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques : il s'agit de zones préservées, les plus riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie : 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...
- Des corridors écologiques : Ils correspondent aux espaces qui permettent le déplacement des espèces et qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux. Ce sont pour beaucoup des espaces d'interconnexion entre les massifs auxquels contribuent, pour partie, certains espaces agricoles.

La TVB du PLUi prend appui sur les « 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 (cf. Etat Initial de l'Environnement, chapitre continuités écologiques).

Ces éléments ont été précisés à l'échelle parcellaire par le PLUi, sur la base d'une double approche :

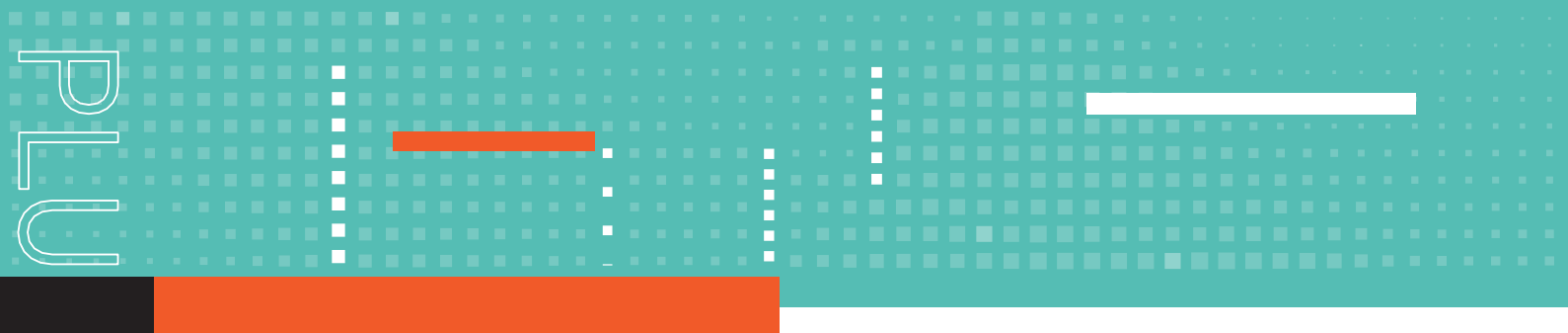
- Un travail sur l'occupation du sol (MOS 2017) pour modéliser les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques,
- Un travail de terrain pour valider techniquement les éléments identifiés à partir de la modélisation cartographique.



Ces éléments de fonctionnalité écologique du territoire ont ensuite été complétés 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. Ont ainsi été repérés à l'échelle de chaque commune sur la base de la photographie aérienne, les éléments suivants :

- Les espaces verts publics et privés (les parcs et jardins privés d'envergure, liés au patrimoine, les espaces cultivés, etc...) ;
- Les espaces sportifs et de loisirs ;
- Les cœurs d'îlots verts ;
- Les espaces boisés d'un seul tenant ;
- Les corridors linéaires (haies insérées dans le tissu urbain, alignements d'arbres structurants l'espace public) ;
- Arbres remarquables ponctuels.

Cette analyse permet de préserver les espaces les plus importants et contributifs de la biodiversité en ville et apporte un regard sur la capacité foncière, afin de trouver un juste équilibre à la densification. Elle constitue également une première étape à la définition des outils réglementaires pour la préservation des espaces de nature.



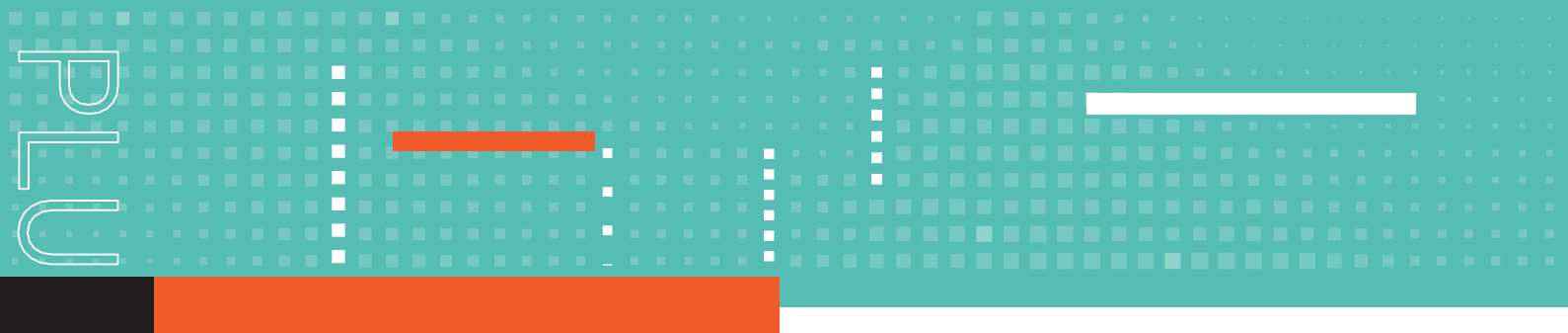
1 -10-b

**La traduction
réglementaire**

Réponse AMP :

L'ensemble des composantes de la TVB trouve une traduction règlementaire à travers les pièces opposables (règlement, zonage, OAP) :

- Par la définition de zones N et A, et de zones U spécifiques ...
 - Un zonage Naturel strict (Ns), totalement inconstructible pour les réservoirs de biodiversité ;
 - La déclinaison des zones « A » pour la protection adaptée des espaces agricoles (A1 totalement inconstructible, A2 classique avec bâtiments agricoles, A3 de reconquête dans les espaces de piémont) ;
 - Un zonage UV1 et UV2 pour une protection adaptée des espaces végétalisés en milieux urbains.
- Par la déclinaison de l'article 10 du règlement concernant la « qualité des espaces libres » dans chacune des zones du PLUi, afin de préserver les espaces végétalisés et en particulier de pleine terre (surface et traitement) ;
- Par des outils graphiques complémentaires, définis sur la base de protection proposée dans les anciens PLU communaux et renforcés par l'analyse TVB. Le choix de l'outil dépend notamment du positionnement en corridor écologique :
 - Des espaces boisés et arbres ponctuels à conserver ou à créer classés en EBC, au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
 - Des TCP (Terrains Cultivés à Protéger) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
 - Des EVP (Espaces Verts Paysagers) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il s'agit notamment des haies, arbres, boisements, canaux, à proximité des corridors écologiques permettant des mesures de gestion plus souples pour les particuliers.
- Par une protection renforcée au sein de l'outil projet OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle), lorsque le secteur fait l'objet d'une réflexion d'ensemble, notamment concernant les zones AU. Ainsi, toutes les composantes écologiques ont été intégrées aux cartes des différentes OAP et aux prescriptions qui les accompagnent, afin de préserver au maximum l'intégrité des milieux naturels et leur fonctionnalité aux abords des futurs projets urbains ;
- Par les prescriptions et recommandations qui constituent l'OAP thématique Cycle de l'Eau qui favorisent la valorisation, le maintien ou la restauration de la perméabilité des sols en bordure des cours d'eau, ainsi qu'en milieu urbain, en restaurant progressivement le cycle naturel de l'eau par le développement de surfaces perméables. Le développement de surfaces perméables en milieu urbain répond à de nombreux enjeux croisés : alimentation des masses d'eau souterraines, atténuation des îlots de chaleur urbains, augmentation du maillage vert, des capacités d'accueil de la biodiversité,

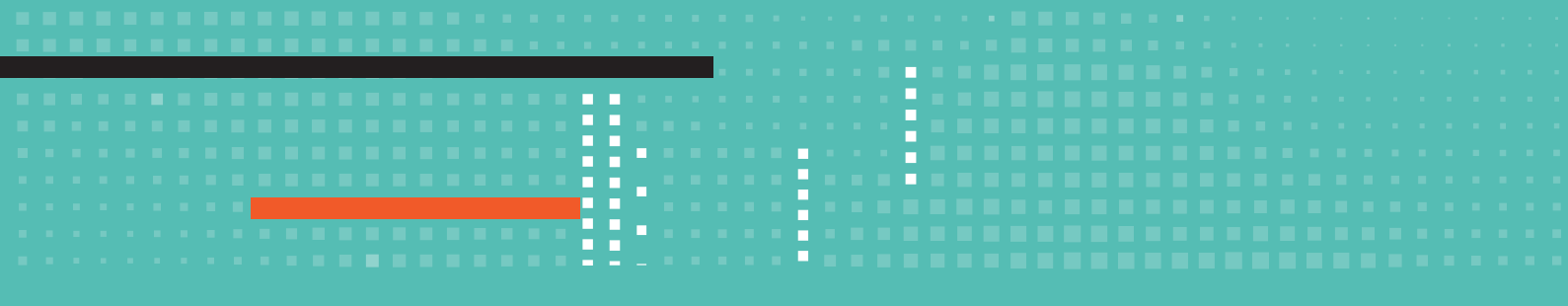


amélioration du cadre de vie, limitation du ruissellement pluvial, diffusion des flux et donc de la pollution, réduction des apports polluants aux milieux littoraux en aval (rade de Marseille notamment) en cohérence avec les objectifs fixés par le contrat de baie métropolitain ;

- Par les prescriptions et recommandations qui constituent l'OAP thématique Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines (QAFU) qui, face aux enjeux de transition écologique et l'adaptation au changement climatique, prévoit d'encadrer les aménagements urbains de façon à permettre la mobilité des espèces en évitant les îlots de chaleur, notamment dans les espaces urbains constitués.

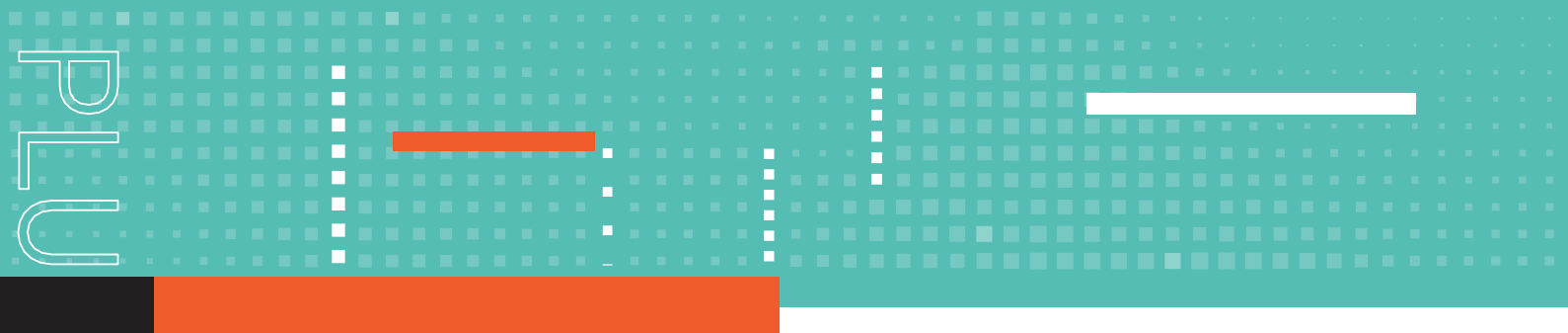
Au travers des différents outils mis en œuvre, les espaces protégés s'inscrivent dans une véritable logique de réseaux écologiques et d'espaces de respiration pour la population.

A noter toutefois que suite à l'enquête publique, des ajustements de ces outils pourront être apportés suivant les doléances des administrés. Ces modifications se feront après la remise du rapport final de la commission d'enquête et dans un objectif de respect de l'étude globale de la TVB.



1 -10-c

**Une nouvelle OAP
thématique**



Réponse AMP :

Une nouvelle OAP thématique TVB pour aller plus loin dans la démarche

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 règlementaire au sein des projets ;
- L'ajout d'orientations complémentaires à destination des pétitionnaires et porteurs de projets, 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.

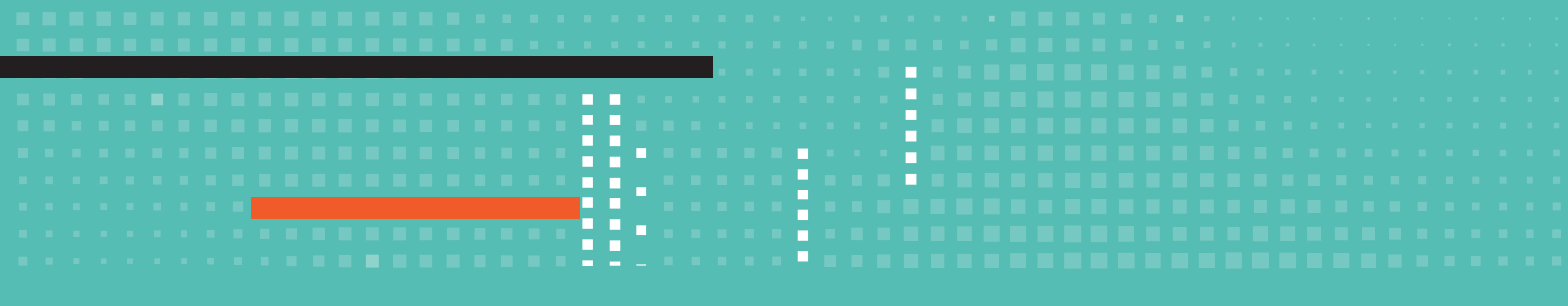
L'OAP pourra également être constituée :

- D'une localisation des enjeux de biodiversité à différentes échelles, sous la forme d'une ou plusieurs cartographies ;
- De préconisations générales, applicables sur tout projet d'aménagement ou des constructions à venir, que le projet soit concerné par un enjeu de biodiversité ou non,
- De préconisations plus spécifiques, applicables sur des zones à enjeu particulier (en lien avec une espèce, un élément de la TVB, une zone humide, un enjeu de renaturation en ville, ...).

Un croisement des orientations de l'OAP avec les enjeux liés aux OAP Cycle de l'eau et Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines (QAFU), et ceux liés à la santé sera intégré à la réflexion.

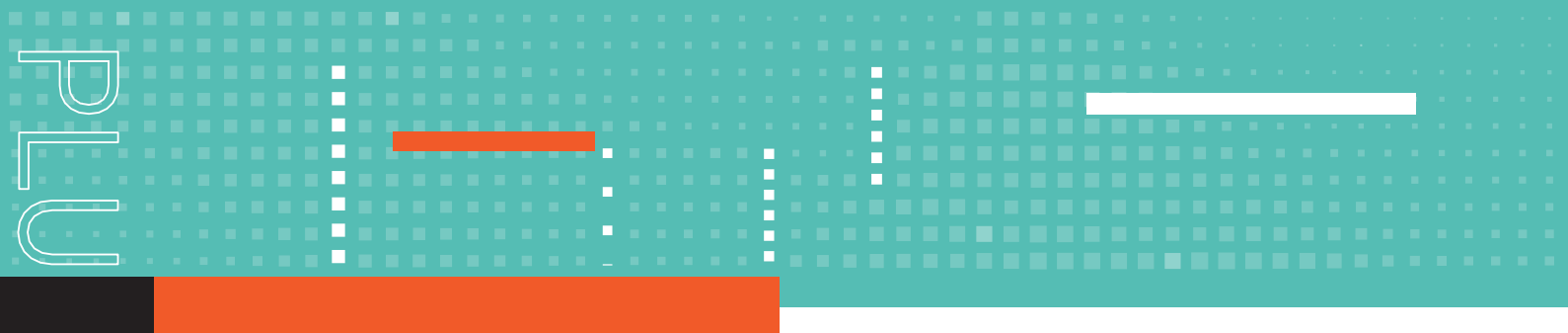
L'objectif de cet outil supplémentaire sera bien de donner davantage de visibilité aux ambitions de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la préservation de l'environnement et du bien-être des habitants.

Cette OAP fera l'objet de groupe de travail avec les services métropolitains concernés et les communes pour intégrer ce document en vue de l'approbation.



1-11

Mobilités



■ Mobilité

Le collectif demande une étude comparative entre le train et le tram concernant la voie de Valdonne. Quid des interactions autoroutières ainsi que du contournement de Cuges les Pins ? Evolution des transports en commun inter communale.

Réponse AMP :

Lors de l'enquête publique du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, des observations ont évidemment été déposées au sujet du Val'tram. Axe structurant du développement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, c'est sur ce mode de transport que s'appuie la politique de développement du territoire.

Le projet Val'tram consiste en une réhabilitation de l'ancienne voie de chemin de fer entre Aubagne et La Bouilladisse. Il accueillera 15.000 voyageurs par jour. Le tracé de 14 km, effectué en 25 minutes, traverse 5 communes tirant profit de la voie existante. Cet avantage indéniable permet de mener un projet de haute qualité à moindre coût.

Le projet apportera une réelle alternative à la voiture dans la mesure où l'axe La Bouilladisse – Aubagne est particulièrement engorgé aux heures de pointe (18.000 véhicules par jour). Mais il permettra également d'être un levier de développement pour le territoire en irriguant les bassins d'emplois (15 000 emplois desservis).

Le projet comprend 12 stations : Gare d'Aubagne, Centre-ville Voltaire, Les Défensions, Campagne Valérie, Napollon Solans, Pont-de-l'Etoile, Le Barbouillet, Roquevaire, Auriol – Saint-Zacharie, La Destrousse, La Chapelle, La Bouilladisse

Et 5 parkings-relais cumulant 500 places de stationnement :

- Napollon – Solans : 25 places
- Pont-de-l'Etoile : 100 places
- Auriol – Saint-Zacharie : 200 places
- La Destrousse : 25 places
- La Bouilladisse : 150 places

• Etude comparative entre le train et le tram concernant la Voie de Valdonne :

Au préalable, le choix du mode de transport mis en place sur la voie de Valdonne sera détaillé précisément lors de l'enquête publique qui se déroulera avant l'été 2023. Toutefois, il est possible d'ores et déjà d'apporter les éléments de réponse suivants.

Le choix du mode de transport pour la remise en service de la voie de Valdonne a été réalisé en deux étapes.

- > Etape 1 : confirmation de l'intérêt d'une remise en service de la ligne pour un service ferroviaire léger.

Une analyse multicritères réalisée en 2008 par le groupement EURECA TTK, s'est basée sur les 3 solutions suivantes :

- Le prolongement des TER omnibus Marseille <-> Aubagne sur la voie de Valdonne Jusqu'à La Bouilladisse ;
- La mise en place de navette ferroviaire entre La Bouilladisse et Aubagne, avec terminus à Aubagne, en correspondance avec les TER de/vers Marseille ;
- L'aménagement de tronçons de site propre pour les bus, parcourus par une nouvelle ligne structurante, et des aménagements cyclables sur les autres sections de la voie.

L'analyse multicritères conclut que parmi les trois scénarii étudiés, celui qui consiste à faire circuler des navettes ferroviaires entre La Bouilladisse et Aubagne, en correspondance de/vers Marseille est le plus performant pour l'atteinte des objectifs du maître d'ouvrage.

Nettement plus porteur que le scénario routier, tant sur le plan du potentiel de clientèle que du potentiel de développement territorial, il est également moins coûteux et plus facile à mettre en œuvre que le scénario de prolongement des TER marseillais. Sa variante qui consiste à choisir du matériel léger, de type tram-train, plutôt que les autorails classiques, permet d'en réduire les impacts sur l'environnement immédiat grâce à des ouvrages moins imposants et des trains moins bruyants.

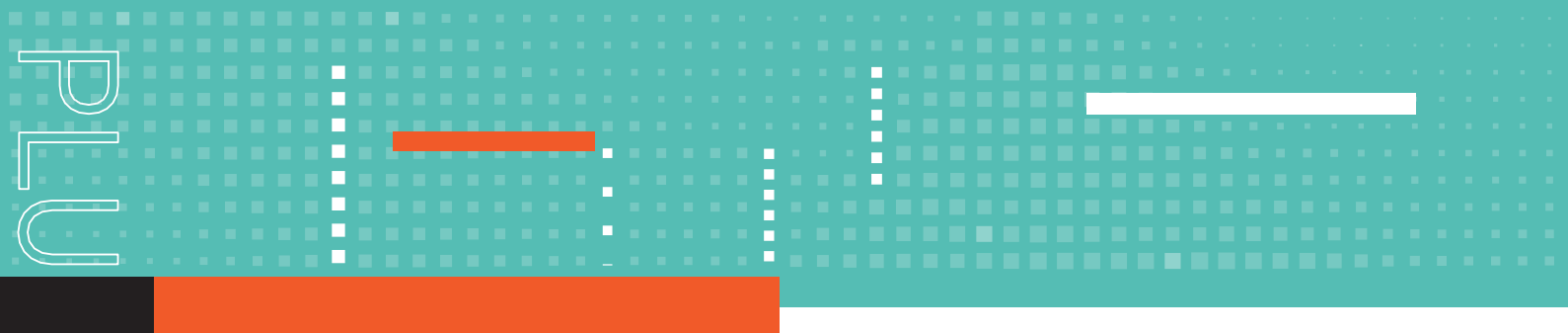
Le mode « routier » et le prolongement de la ligne TER de Marseille jusqu'à La Bouilladisse ont ainsi été écartés au profit de la solution d'une navette ferroviaire entre Aubagne et La Bouilladisse.

- > Etape 2 : le choix du tramway au profit du tram-train.

Suite aux conclusions de l'étude d'opportunité qui a confirmé l'intérêt du réemploi de l'ancienne voie de Valdonne pour un projet de mobilité inter-communal, des discussions ont été engagées avec la SNCF. L'idée d'un tram-train se distinguait en première approche comme le seul mode compatible ; en effet les lignes SNCF ne peuvent circuler qu'avec du matériel de type tram-train et la SNCF est la seule habilitée à faire circuler des trains de voyageurs sur le Réseau Ferré National (RFN).

La question de l'interconnexion avec la ligne Marseille-Aubagne s'est rapidement imposée comme épineuse :

- La connexion à opérer à la gare d'Aubagne pour une liaison vers Marseille a été audité comme un nœud de contraintes techniques très important. La voie de Valdonne se connecte au nord des voies. La voie TER est au sud. Au milieu, circulent les voies dédiées aux TGV et Inter cités. Le cisaillement de ces voies par le tram-train n'est pas possible au vu du nombre de circulations sur l'axe Paris / Marseille / Nice / Vintimille.



- Sur le parcours, les quais de l'ensemble des haltes/gares sont incompatibles avec le tram-train et donc entièrement à reprendre : le plancher des trams-trains est plus bas que celui des tramways.
- Pré-requis électrique : l'électrification aurait dû être reprise entre La Blancarde et La Pomme induisant des travaux lourds (25 kV en lieu et place du 1 500 V actuel).
- L'arrivée du tram-train ne pouvait pas se faire en gare Saint-Charles qui est d'ores et déjà saturée. Ceci impliquait des travaux importants à La Blancarde pour assurer un terminus.

L'interconnexion avec la liaison vers Marseille est très complexe et coûteuse. L'exploitation par SNCF étant dans ces conditions rejetées, l'intérêt d'un tram-train perd son sens.

La mise en service de la ligne de tramway sur Aubagne en 2014 a naturellement conduit à interroger l'utilisation de ce mode, dont la faisabilité a été étudiée par Ingérop.

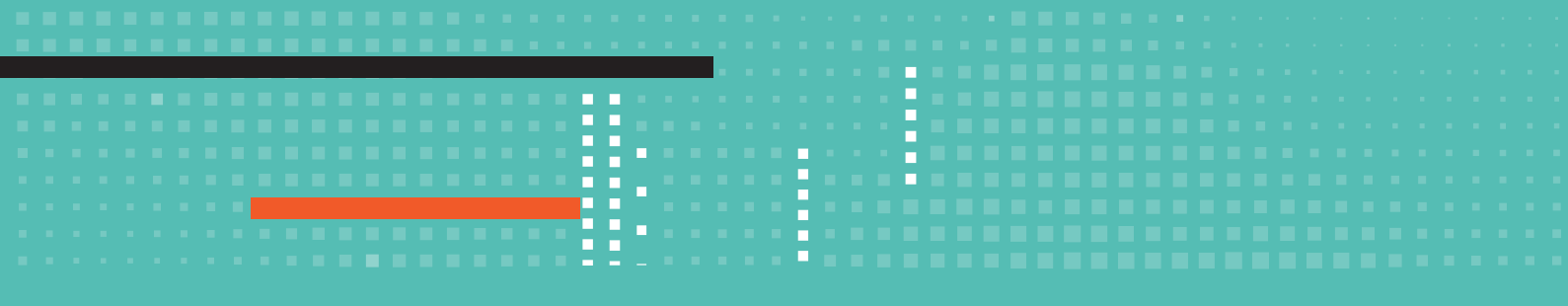
L'hypothèse du tram-train est donc abandonnée en 2014, à l'issue de ces études, du fait de contraintes rédhibitoires sur le réseau ferré national pour un prolongement vers Marseille et en parallèle d'une facilité de mise en œuvre liée à la mutualisation des équipements de ligne de tramway sur Aubagne.

● Autres projets de mobilité :

Plus globalement, tous les projets de mobilité sont listés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente dans son axe 3 le projet du Pays d'Aubagne et de l'Etoile qui s'articule autour de la cohérence entre l'urbanisme et les transports.

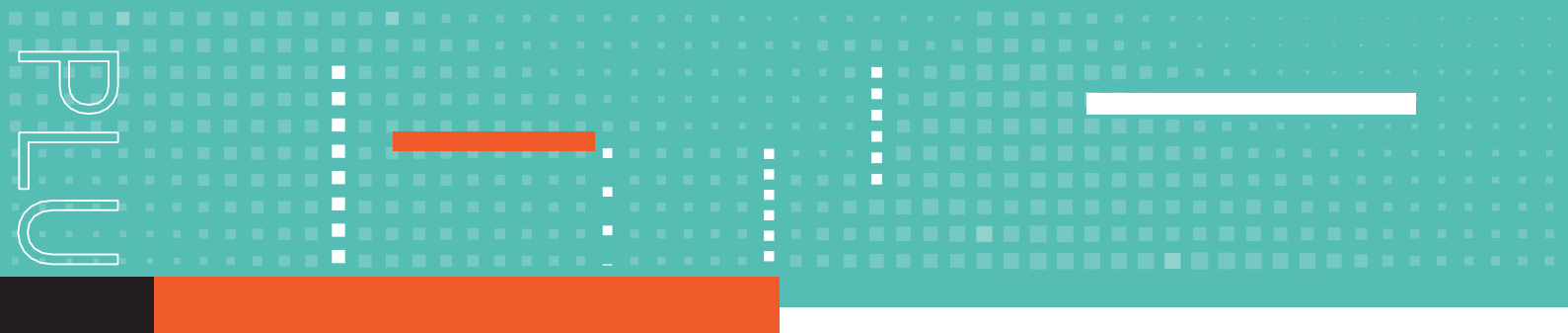
Celui-ci doit également être en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) métropolitain, qui reprend également les projets locaux recensés ci-dessous :

- L'émergence d'une véritable rocade urbaine ayant pour support le triangle autoroutier aubagnais en construisant des barreaux supplémentaires (entre l'A52 et l'A501 d'une part et entre l'A50 et l'A52 d'autre part) et en complétant le système d'échangeurs, notamment à Camp Major. L'objectif est de favoriser le contournement du centre-ville en vue de l'apaiser, d'offrir une qualité de vie renforcée, avec une place accrue des modes actifs, et de décongestionner les voies d'entrée et sorties de ville ;
- Sur le périmètre de la commune d'Auriol, la création d'un barreau autoroutier entre l'A52 et l'A520 afin de permettre aux habitants de l'Est du département et du Var (et notamment aux Auriolais et Zachariens) de pouvoir se rendre vers Aix-en-Provence par autoroute, au départ d'Auriol. Cela aura pour conséquence de diminuer le trafic routier de traversées des centres d'Auriol et de La Destrousse. Cela aura également pour but d'augmenter l'offre de transports en commun avec le Réseau Express Métropolitain, avec le passage d'un car qui effectuerait la liaison Aubagne – Auriol – Aix-en-Provence sans traverser les centres-villes d'Auriol et de La Destrousse ;
- La création d'un itinéraire de déviation poids-lourds à Cuges-les-Pins afin de pacifier et



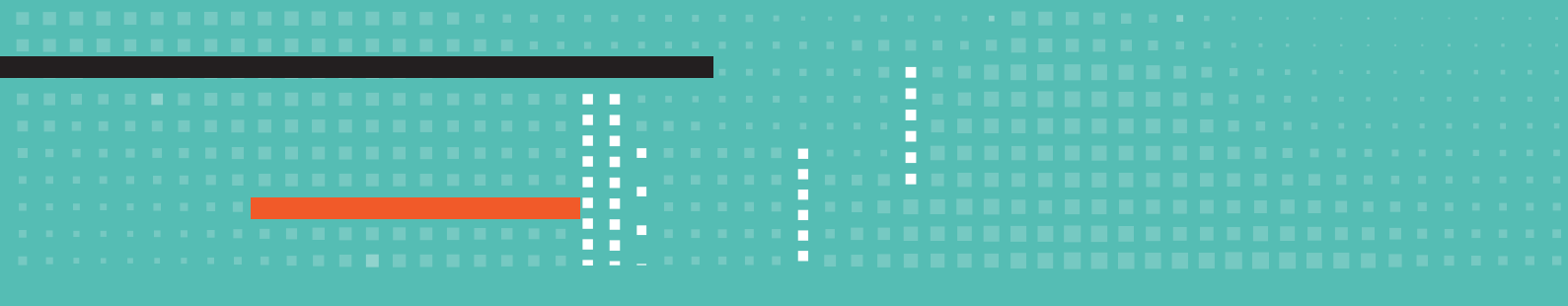
sécuriser la traversée villageoise qui contournera le Poljé en passant par le massif de Fontblanche. En effet aujourd'hui, le centre-ville de Cuges est traversé par de nombreux poids-lourds se rendant sur la zone d'activités de Signes ;

- L'identification d'un projet de contournement routier du centre-villageois de Saint-Zacharie, qui s'accompagnera d'une requalification des entrées de ville et permettra l'ouverture à l'urbanisation à terme du secteur des Esplantades, secteur d'extension urbaine futur à dominante résidentielle.
-



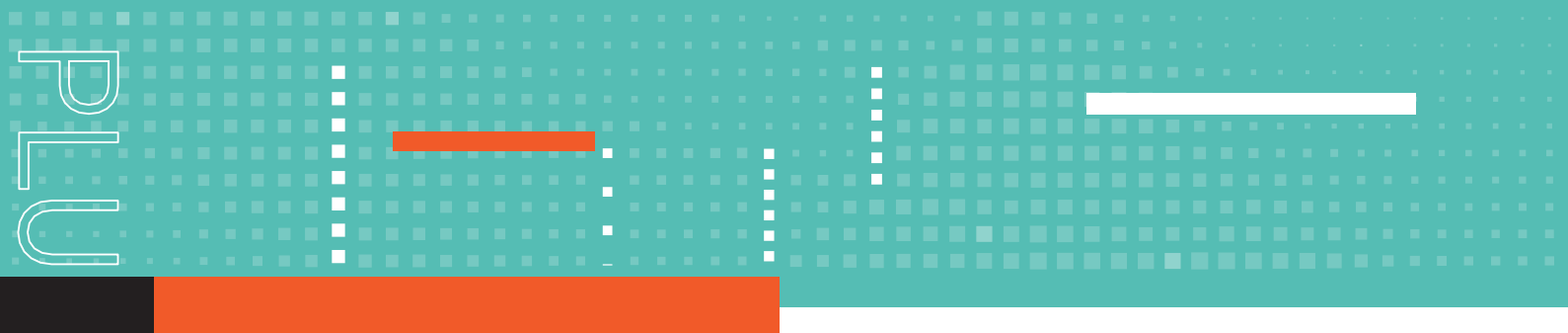
2

Approche communale



2⁻¹

Aubagne



Ainsi sur les 112 ha couverts par des OAP inscrits au projet de PLUi, environ 48 ha seront donc protégés durablement.

Environ sur les 63 ha restants, supports d'aménagements, un % d'emprise au sol des constructions et un % d'espaces verts viendront à la fois limiter l'artificialisation des terrains et favoriser les plantations en pleine terre.

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

A noter la contribution de la Fondation Abbé-Pierre qui s'inscrit dans la continuité des avis formulés par les PPA (Préfet, FNE et ARS) et souligne en particulier :

- La nécessité de densifier l'habitat des centres-villes et l'habitat à proximité des stations du Val'Tram.
- La multiplication de situations dangereuses liées à des immeubles en péril.
- La nécessité de construire des logements sociaux bien que le taux affiché par la ville d'Aubagne respecte le taux défini par l'Etat.
- La non prise en compte de l'ABS (Analyse des Besoins Sociaux).

Autant d'éléments que la Fondation Abbé-Pierre estime insuffisamment pris en compte dans le PLUi et en particulier dans les centres-villes.

A noter la contribution du Collectif du Bras d'Or qui réunit plus de 400 signataires et qui demande qu'un parc urbain (13000m²) soit créé en centre-ville sur l'îlot du Bras d'Or.

Cette demande est en contradiction avec l'OAP qui envisage des logements, de l'hébergement sénior, des équipements d'intérêts collectifs et de services publics, de l'hôtellerie et du commerce

Réponse AMP :

La ville d'Aubagne est partie prenante du dispositif « Envie de Ville ». Le dispositif « Envie de Ville » permet aux porteurs de projet de disposer d'un guichet unique de coordination et d'orientation de l'action publique pour accompagner leurs projets répondant aux enjeux de la redynamisation des centres urbains de la Métropole.

Les projets accompagnés par « Envie de Ville » répondent aux trois enjeux majeurs suivants :

- Un centre-ville qui répond aux besoins des usagers
- Un centre-ville apaisé et attractif
- Un centre-ville résilient face aux enjeux environnementaux.

C'est donc dans un cadre institutionnel et financier que vont pouvoir se décliner les interventions sur le centre-ville d'Aubagne matérialisées au travers de l'OAP « Centre-Ville Gare ».

Le projet de requalification du centre-ville d'Aubagne prévoit de construire des logements neufs dans les zones de projets identifiées dans l'OAP, notamment sur les îlots du Bras d'Or et d'Antide Boyer.

Concernant l'habitat dégradé et les situations de périls, il convient de signaler la signature d'un protocole de lutte de l'Habitat Indigne avec les partenaires institutionnels (Etat, Métropole, CD13, Adil,...)

De plus à la demande de la Commune, la métropole va instaurer en 2023, sur une partie du centre ancien, un premier périmètre d'un permis de louer qui permettra de vérifier avant toute mise sur le marché de la location, l'état du logement.

Bien qu'Aubagne dispose de près de 28 % de LLS, diverses opérations de construction de logements sociaux ont été livrées ou sont en cours, totalisant 163 LLS, 60 logements en TVA réduite et 33 logements intermédiaires dans une démarche de diversification de l'offre et de parcours résidentiel varié.

Par ailleurs le projet de PLUi, comme le PLU approuvé en 2016, prévoit des secteurs de mixité sociale, notamment à proximité de la gare.

Concernant la demande de création d'un parc sur l'îlot du Bras d'Or, il convient tout d'abord de préciser qu'il existe un parc urbain – parc Mesonès- à proximité immédiate du centre-ville. Ce parc est traversé par l'Huveaune dont les berges vont être réaménagées (travaux prévus automne 23/été 24). Une réunion publique a eu lieu le 17 octobre 2022 pour présenter le projet dans son ensemble.

Par ailleurs, une concession d'aménagement a été mise en place dans le centre-ville et les orientations d'aménagement retenues pour les secteurs de projets, repris dans l'OAP, ont fait l'objet d'une présentation publique le 17 mai 2022.

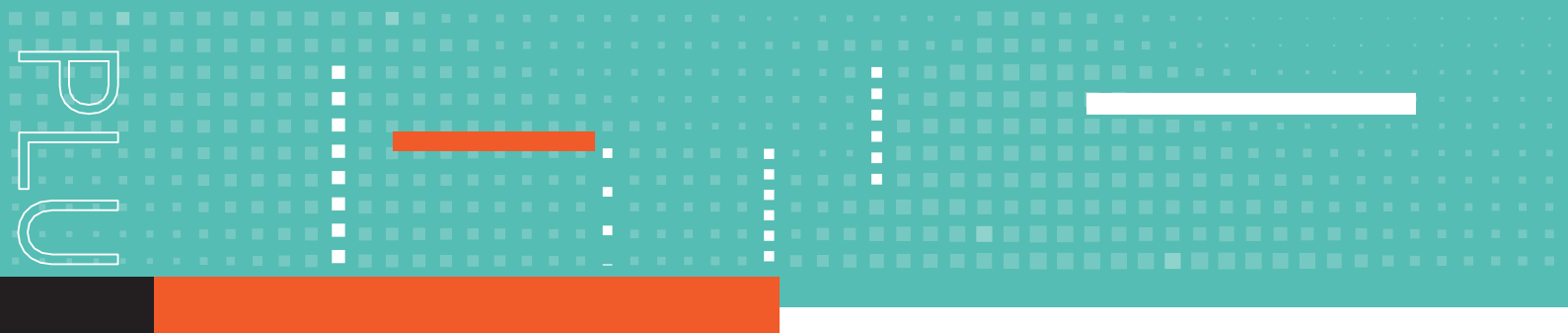
Dans le secteur du Bras d'Or, il est prévu de désimperméabiliser une grande partie du secteur et de créer des espaces verts. Les ateliers tenus en juin, dans le prolongement de la réunion publique de mai ont bien posé le principe de « l'arbre en ville » pour lutter contre les îlots de chaleur. Les aménagements réalisés sur le cours Barthélémy et la place de l'Horloge (ancien pôle d'échanges) en sont une première illustration.

Au sein de cette OAP la programmation sur le secteur dit des Lignières (foncier Etat) et comme l'a demandé la DDTM au sein de l'enquête, les orientations vont évoluer de façon à assurer la mutabilité de ce secteur déjà urbanisé vers un zonage UP permettant de disposer de règles adaptées selon les besoins du projet en cours de définition.

Concernant l'OAP du Charrel et de La Tourtelle, sur les 10 ha de l'OAP, environ 6 ha seront aménagés et 4 ha protégés. La vocation résidentielle de la zone est confirmée de ce secteur bien desservi par le tramway en proximité immédiate et inséré au sein de l'enveloppe urbaine.

■ OAP Pin Vert et La Louve

Ces deux OAP voisines font l'objet de nombreuses requêtes : 25 contributions pour l'OAP Pin-Vert et 22 pour l'OAP La Louve. La très grande majorité de ces contributions s'opposent globalement à ces 2 orientations et aux ER correspondants ou demandent des EBC.



A noter en particulier :

- La contribution du CIQ « Piémont du Garlaban » très détaillée et argumentée qui demande de conditionner la création de ces 2 OAP :

1. à la remise en état préalable des infrastructures actuelles actuellement saturées (routes, évacuations des eaux, réseaux de communications et d'énergie) et de les adapter à l'urbanisation actuelle,

2. à la réalisation préalable de toutes les infrastructures nécessaires à ces 2 OAP.

Il souligne également le problème de la prise en compte des risques d'inondation et l'incendie et la nécessité de la prise en compte du facteur environnemental.

- Le collectif des habitants du Garlaban plus de (70 signataires) comme le CIQ «Piémont du Garlaban », souligne les problèmes de circulation et de parkings insuffisants, et fait des propositions en matière de valorisation des espaces verts.

- La contribution de l'Association Fouque qui précise son projet au coeur de l'OAP La Louve.

- La contribution de l'Association des Amis de la Terre qui demande de réinscrire les EBC et de réintégrer tout le secteur de Pin Vert en zone A ou N voire en zone UM les secteurs autour des habitations existantes, et d'inscrire en UV1 et UV2 la parcelle AL0290 de 2,8 ha du secteur de La Louve.

- La contribution de collectif des propriétaires de La Parisse secteur contigu à l'OAP de La Louve qui propose un projet d'ensemble qui se veut « cohérent » et qui agrège les secteurs de La Louve et de La Parisse.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Autant d'éléments qui nécessitent des réponses de la Métropole et de la Mairie en tenant compte également de l'avis des PPA (MRAE, Préfet, Chambre d'Agriculture, CDENAF et FNE). Le timing concernant les infrastructures existantes et à venir est à préciser.

Pour ces 2 OAP, il est nécessaire d'identifier clairement les zones susceptibles d'être construites de celles qui seront protégées. A minima de préciser le nombre d'hectares non constructibles.

Réponse AMP :

Il convient de rappeler que le PLUi est un outil de planification et non de programmation opérationnelle.

Ainsi concernant les infrastructures de mobilités, les OAP indiquent bien que les voiries existantes doivent être réaménagées et des emplacements réservés sont positionnés sur les planches graphiques pour élargir les voies.

Des études sont actuellement en cours avec la direction des routes du CD 13 pour le réaménagement du croisement des RD 96 et 44 E afin d'améliorer et sécuriser l'insertion sur le rond-point des Solans en accompagnement de l'aménagement du secteur du Pin-Vert.

Il faut également souligner que ce secteur sera desservi par 2 stations du Val'tram (Campagne Valérie et Napollon) ainsi que par une voie verte qui tangente le secteur dans sa partie Sud.

La temporalité de mise en service du Val'tram est compatible avec la livraison des premières constructions (fin 2025).

Concernant la constructibilité de ces OAP :

- Pour La Louve sur les 15 ha de l'OAP environ 3,5 ha seront aménagés et 11,5 durablement protégés. Seule la vocation d'équipements (de petites enfances, de formation, de santé...) en lien avec les activités de l'association Fouque et ouverts sur le quartier est confirmée, ainsi que la construction d'une résidence intergénérationnelle.
- Pour le Pin-Vert sur les 25 ha de l'OAP, environ 16 ha seront aménagés et 9 ha durablement protégés. La vocation résidentielle est confirmée.

Le collectif de propriétaire de La Parisse s'est manifesté à l'enquête publique afin de disposer de constructibilité en lien avec un projet urbain global contiguë à La Louve. Le secteur est en zone agricole sanctuarisée au SCOT sur un espace de piémont du Garlaban qui en l'état actuel ne permet pas une évolution de zonage.

■ OAP Napollon

Cette OAP est beaucoup moins controversée que ses deux voisines : OAP Pin Vert et OAP La Louve, elle n'est pas remise en cause probablement parce que déjà fortement urbanisée.

Le problème des infrastructures saturées est malgré tout souligné. (Cf entre autres le CIQ «Piémont du Garlaban » et le collectif des habitants du Garlaban).

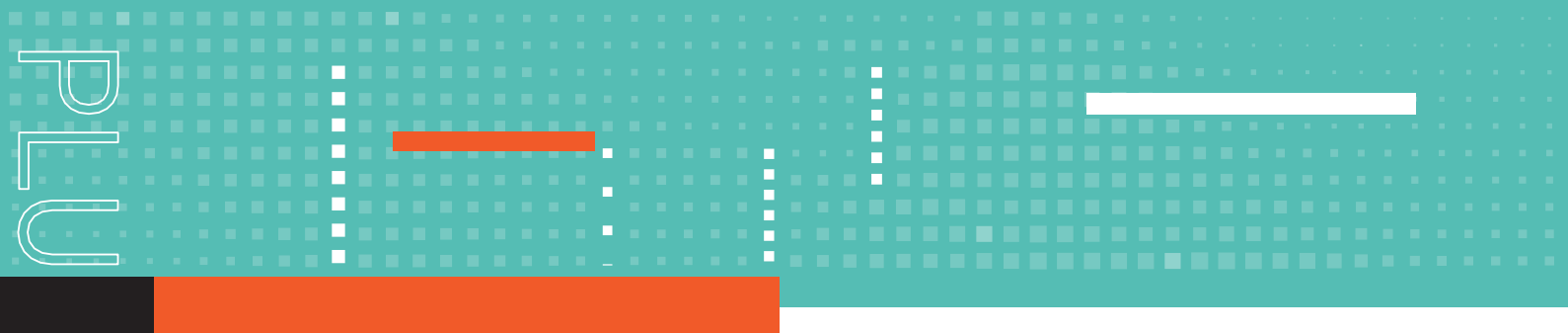
Quelques requêtes pour densifier l'habitat à proximité de la station du Val'Tram. Quelques requêtes sur l'affectation des zones d'activités économiques.

Réponse AMP :

Cette OAP concerne principalement le renforcement et le réaménagement de la zone d'activités. L'arrivée du Val'tram à l'horizon fin 2025, va permettre d'offrir une alternative aux actifs de la zone tout en offrant une mobilité nouvelle aux habitants du Nord du territoire communal, notamment avec la réalisation concomitante d'un parking relais (100 places) au niveau de la station de Pont de l'Etoile.

Pour les habitants du piémont du Garlaban, des liaisons douces sont programmées notamment à partir du chemin des Boyers et des Solans pour faciliter l'accès à la station de Napollon.

Par ailleurs, des études sont en cours avec la direction des routes du CD 13 pour la création d'une entrée Sud de la zone d'activités (au niveau de Citérama). Cet aménagement permettra de dissocier le flux des véhicules VL / PL et de requalifier la traversée du hameau de Napollon avec la création de trottoirs, en lien avec la station de tramway de Napollon.



■ OAP Saint Pierre

A noter une requête du 2/11/2022 vue en permanence qui remet en cause l'OAP Saint-Pierre. Cette OAP ne correspond pas au projet travaillé en amont entre les habitants du village de Saint-Pierre et les services de la ville d'Aubagne.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie. Cette requête interroge : la zone de l'OAP se situe en zone inconstructible ruissellement ce qui n'est pas le cas de la zone initialement prévue.

Cette OAP fait l'objet d'avis défavorables des PPA (MRAE, CDENAF et FNE). Il est nécessaire d'identifier clairement les zones susceptibles d'être construites de celles qui seront protégées. A minima de préciser le nombre d'hectares non constructibles.

Réponse AMP :

A l'initiative d'un opérateur privé, une étude de faisabilité a été menée pour l'urbanisation le long de la RD 396 et présentée aux services de la Commune.

A ce jour ni le PLU approuvé en 2016, ni le PLUi ne permettent d'accompagner cette faisabilité. Le choix a été fait de pérenniser les terres arables de bonne qualité.

Concernant la constructibilité, sur les 7 ha de l'OAP environ 2.8 ha seront aménagés (dont une grande partie déjà imperméabilisée - hangar à bateaux) et 4,2 protégés durablement. La vocation tourisme et loisirs de la zone est confirmée avec la présence du tennis club.

■ OAP Camp Major

Cette OAP est controversée entre 2 collectifs.

Le collectif constitué de 40 riverains qui s'opposent au projet tel qu'il est présenté dans le PLUi. Cette opposition s'est exprimée au cours de la concertation du PLUi avec le Maire.

Les arguments avancés qui m'ont été exprimés le 17/10/2022 et consignés dans une pétition co-signée, concernent l'augmentation des nuisances sonores déjà importantes avec l'autoroute et la voie ferrée, la sécurité routière de la RD2, le déboisement de nord de la zone, la protection des espèces protégées, les corridors écologiques, les risques inondation et ruissellement.

Le collectif des 24 propriétaires de la zone qui présentent un projet d'aménagement beaucoup plus abouti que celui de l'OAP présentée dans le PLUi. Ce projet s'appuie sur une étude écologique : il n'y a plus de déboisement de la partie nord, le nichage des espèces protégées est préservé, un corridor écologique est aménagé. Une étude complémentaire concernant le risque ruissellement a également été menée.

Ces 2 études permettent de déterminer les zones constructibles qui sont fortement réduites par rapport à l'OAP présentée dans le projet de PLUi. Autant d'éléments qui semblent répondre en tout ou partie aux réserves exprimées par le collectif des voisins.

A noter : la CCI propose d'interdire le commerce sur la zone compte tenu des pôles commerciaux existants et du centre d'Aubagne à proximité.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Il est nécessaire de préciser le contenu de cette OAP en tenant compte également des avis des PPA (MRAE, Préfet, Chambre d'Agriculture, CDENAF et FNE), et d'identifier clairement les zones susceptibles d'être construites de celles qui seront protégées. A minima de préciser le nombre d'hectares non constructibles.

Réponse AMP :

Concernant la constructibilité, sur les 13 ha de l'OAP, environ 8,5 ha seront aménagés durablement et 4,5 protégés. La vocation mixte (habitat, développement économique et équipements) du secteur est confirmée, ce qui se traduit par une diminution significative du nombre de logements

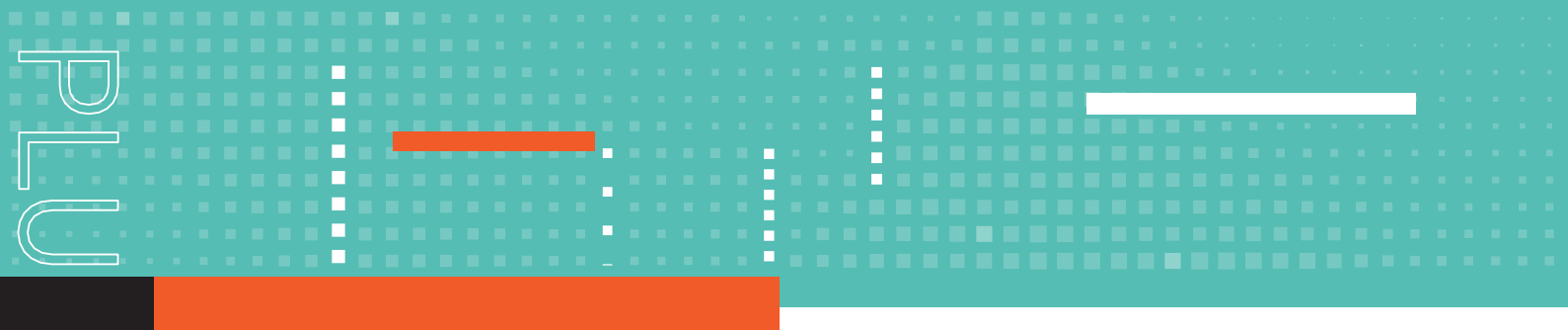
Par ailleurs les bâtiments à vocation économique à construire le long de la RD2 seront implantés en retrait et perpendiculaire à la voie, la hauteur réduite pour préserver les perspectives sur Garlaban.

■ NStecal 1 – Emplacement de l'ancienne maison de retraite Kallisté

La NStecal 1 fait l'objet de nombreuses requêtes, plus d'une vingtaine par des particuliers et une pour le compte d'un collectif de propriétaires installés dans le voisinage et représentant 33 personnes. Soit au total une cinquantaine de personnes qui toutes, à l'unanimité, sont contre le projet.

De nombreux arguments sont avancés et détaillés dans un courrier joint à la requête du collectif :

- Un règlement trop permissif qui ne contraint pas de façon claire les surfaces constructibles et la hauteur des bâtiments et qui laisse à penser la possibilité d'un apport de population inacceptable au cœur d'une zone naturelle protégée.
- La zone NStecal 1 est au cœur d'un secteur boisé classé en zone rouge incendie donc inconstructible. Il est curieux de constater qu'au cœur de cette zone rouge, seule la surface de la zone NStecal 1 passe au bleu.
- Un afflux de voitures conséquent alors que les infrastructures routières sont déjà saturées et accidentogènes.
- L'agrandissement du chemin de la Royante qui nécessitera l'expropriation de nombreux propriétaires, voire la démolition de 2 bâtiments.
- L'artificialisation des sols d'une zone naturelle en contradiction avec la loi Climat et résilience.
- L'interdiction faite à tous les propriétaires de construire sur leur parcelle car en zone N et inconstructible incendie, situation paradoxale face au projet de la NStecal 1



Plusieurs administrés au cours des permanences m'ont fait remarquer qu'il est anormal que la société Kallisté ait laissé à l'abandon ses bâtiments pour s'installer ailleurs. Ils considèrent que c'est de la responsabilité de la société Kallisté de déconstruire ses installations et rendre le site à son état naturel. Ce point n'a pas été repris dans les requêtes écrites, il doit être malgré tout examiné.

Dans un deuxième temps après discussions au cours des permanences, le collectif de 38 personnes propose dans son courrier du 27/10/2022 un projet alternatif en amendant le règlement du Nstecal 1 avec des limites en termes de surface de plancher, d'emprise au sol et de hauteur de construction ; et sans expropriation ni élargissement de la route d'accès.

Réponse AMP :

Le polygone d'implantation des constructions sera réduit pour mieux tenir compte du couvert végétal existant, des surfaces déjà artificialisées et la hauteur des bâtiments sera limitée à R+2. Concernant l'amélioration des conditions d'accès, des aires de croisement seront envisagées pour permettre le croisement des véhicules. L'ER inscrit au projet de PLUi sera modifié dans sa partie Sud pour tenir compte des constructions existantes. Les études à venir permettront de vérifier la faisabilité technique et le cas échéant les emplacements réservés seront supprimés ou adaptés.

Enfin les documents d'urbanisme ne peuvent contraindre un propriétaire à démolir un bâtiment au seul motif que ce dernier n'est plus occupé.

Par contre, il appartient bien à la Commune de saisir la justice en cas d'infraction aux règles d'urbanisme, notamment pour tout changement de destination non autorisé ou en cas d'occupation illicite.

■ OAP Zone économique Est – Secteur des Gargues

Les sociétés foncières (NHOOD/CEETRUS et BARNEOUD) et le promoteur immobilier (TRE Acquisition III) propriétaires de parcelles sur le secteur se sont manifestés lors des permanences et/ou directement par requêtes dématérialisées sur le devenir du secteur. Ils ont noté l'installation potentielle de l'hôpital ouest de la Métropole sur la zone et souhaitent contribuer au développement de la zone en liaison avec les décideurs locaux. Ils souhaitent une mixité fonctionnelle étendue à tout ou partie du secteur.

L'UPE13 privilégie le développement économique sur tout le secteur.

L'Association « des Amis de la Terre » souhaite la protection des terres cultivables sur toute la zone et l'installation de l'hôpital à proximité du centre commercial Auchan.

L'association « Vivre à Gémenos » souhaite la création d'un espace protégé avec un jardin public et un complexe sportif, et l'installation de l'hôpital sur l'OAP Camp Major.

Enfin les particuliers anciens agriculteurs et propriétaires de parcelles sur la zone souhaitent connaître le plus rapidement possible le devenir de leurs parcelles.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Il est clair que l'OAP doit être précisé en tenant compte également des avis des PPA (MRAE, Préfet, Chambre d'Agriculture, CDENAF et FNE).

Il est nécessaire d'identifier clairement les zones susceptibles d'être construites de celles qui seront protégées. A minima de préciser le nombre d'hectares non constructibles.

Réponse AMP :

Le secteur des Gargues représente le dernier tènement foncier en friche de la ville d'Aubagne et de l'est métropolitain en milieu urbain constitué et proche d'infrastructures, il suscite dès lors de nombreux enjeux en terme d'aménagement.

Sur ce secteur une étude est actuellement en cours avec différents partenaires - les services de l'Etat (DDTM), l'Agence Régionale de la Santé, la direction de l'hôpital d'Aubagne, la ville d'Aubagne et la Métropole Aix-Marseille Provence - pour accompagner le projet de déplacement / reconstruction de l'hôpital Edmond Garcin situé en centre-ville.

La Métropole, en collaboration avec la Ville d'Aubagne, envisage de faire évoluer l'OAP initialement « Zone économique Est » qu'il est proposé d'intituler « Porte Est de la Métropole » pour préciser les éléments de programmation attendus sur le secteur. Il est, toutefois, rappelé que la programmation urbaine du secteur doit encore faire l'objet d'études urbaines et environnementales.

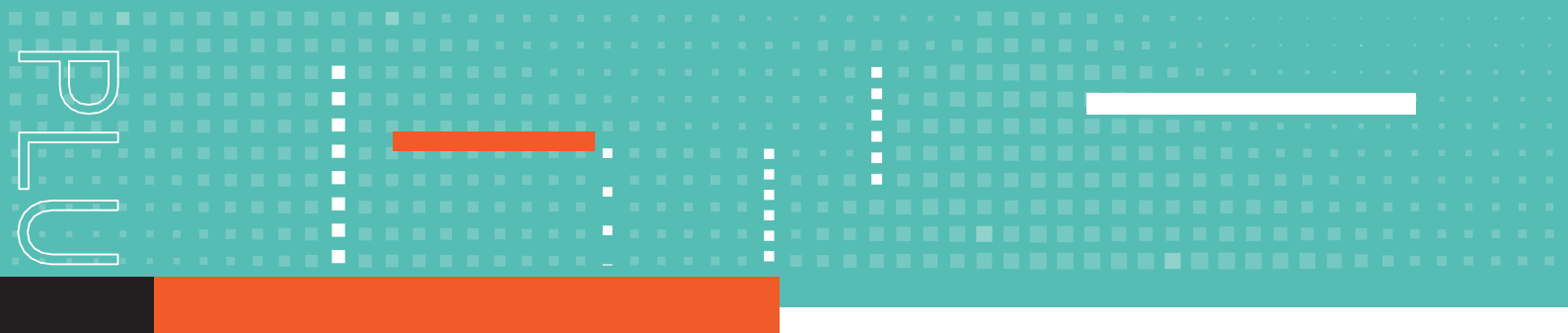
La situation géographique du site est fortement marquée par la présence d'infrastructures, la zone industrielle des Paluds à l'Est et la zone commerciale au Nord. Cet environnement n'est pas propice au développement d'un quartier d'habitat mais pourrait profiter à un projet de type «Campus santé » et de toutes activités et résidences associées.

En effet, ce type d'équipements pourrait bénéficier d'une bonne desserte et d'une position géographique stratégique pouvant rayonner au-delà du secteur. L'accueil de cet équipement structurant participerait à la requalification des abords du site et à une nouvelle dynamique de développement des secteurs limitrophes.

La Métropole s'est attachée à identifier les enjeux liés aux risques, à la spécificité du site et aux enjeux sanitaires liés à l'implantation de cet équipement structurant.

Des études pré-opérationnelles seront lancées pour définir un projet urbain d'ensemble ayant comme objectif :

- La résilience comme axe fort du projet urbain :
 - Privilégier une insertion urbaine s'inscrivant dans un objectif de résilience face aux risques
 - Proposer un aménagement harmonieux et cohérent du site par des formes urbaines appropriées et des espaces publics de qualité
 - Promouvoir une identité urbaine et paysagère forte autour du futur campus de la santé



·La nature comme élément de confort urbain :

- Tirer parti du potentiel patrimonial, paysager et naturel du site
- Inscrire l'espace public dans une dynamique de transition écologique
- Favoriser les interactions entre la Nature et la santé des usagers.

·La sobriété foncière comme axe fort du projet urbain :

- Optimisation foncière pour un aménagement durable

·Améliorer les mobilités :

- Proposer un traitement qualitatif des abords pour valoriser l'entrée de ville
- Privilégier un maillage urbain laissant place à toute type de mobilité et en intégrant une desserte en transport en commun
- Faciliter et sécuriser l'accessibilité et la desserte du site en privilégiant les circulations douces et des solutions favorisant une circulation apaisée
- Proposer des aménités urbaines confortables et respectueuses de la biodiversité.

·Renouer avec le centre-ville d'Aubagne :

- Favoriser la perméabilité du site avec le reste du territoire
- Accompagner les connexions entre le site, le centre-ville voire l'échelle métropolitaine
- Identifier le site comme la Porte Est de la Métropole.

Ainsi, il sera proposé une OAP améliorée faisant suite aux remarques de l'Etat, comme suit, avec des principes d'aménagement respectueux de l'environnement permettant d'accueillir un équipement structurant.

Sur les 42 hectares initialement compris dans la zone AU, environ 15 hectares ne seront pas constructibles et durablement protégés, laissant place pour partie à un vaste parc urbain en lien avec l'équipement public. Ces trames paysagères s'inscriront dans la continuité du corridor écologique. Cet effort en termes de constructibilité sera traduit par la modification des outils réglementaires pour l'approbation du PLUI.

■ OAP Camp Sarlier

Pas de réelle opposition à cette importante zone d'activité tertiaire déjà très avancées.

A noter cependant :

- L'association des Amis de la Terre 13 demande le basculement en zone agricole de la propriété Vercelone non construite de 13 ha et qui borde la zone au sud. Cette parcelle fait l'objet d'un contentieux en cours auprès du TA.
- L'association Vivre à Gémenos qui regrette que les connexions et aménagements autoroutiers proches de la zone n'aient pas été réalisés !

Réponse AMP :

L'urbanisation du secteur de Camp de Sarlier est intégrée dans le PLU actuellement opposable suite à une procédure de modification, ayant fait l'objet d'une enquête publique du 7 juin au 7

juillet 2019 lors de la modification n°3 du PLU qui a ouvert à l'urbanisation la zone AU de Camp de Sarlier.

Les terrains Vercelone sont intégrés au projet avec la création d'une voie nouvelle et ont vocation à être urbanisés.

Il n'existe pas de recours auprès du TA.

Le projet de BHNS « Bus plus », dont les travaux viennent de débuter, tangente le secteur de l'OAP offrant ainsi une très bonne desserte pour les actifs de la zone. De plus un parking relais d'une centaine de places est également prévu.

■ Zones militaires Quartier Viénot et Camp Carpiagne

Le ministère des Armées a déposé une requête le 20 octobre 2022. Il demande à ce que l'ensemble des emprises militaires opérationnelles soient couvertes par un règlement dédié aux activités militaires.

A noter en particulier :

- Remplacer les 2 zonages « civils » du quartier Viénot en zonage UG.
- Retirer les ER, EBC et EVP inscrits dans l'emprise militaire du Quartier Viénot.
- Corriger le règlement UG pour permettre la possibilité d'installations ICPE et d'équipements d'intérêt collectif.
- Remplacer le zonage Ns de Camp Carpiagne en NG.
- Corriger la liste annexée au projet de PLUi des servitudes d'utilités publiques pour qu'elle soit cohérente avec les données militaires transmises par courrier 14/06/2022 à la DDTM.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie. Se pose la question de cohérence en matière de zonage et de règlement avec les zones militaires inscrites dans les PLU et PLUi au niveau national.

Réponse AMP :

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 SUP doivent être corrigées.

Le règlement pourra être complété pour permettre l'installations ICPE et d'équipements d'intérêt collectif.

Les secteurs de logements « civils » du quartier Viénot doivent demeurer inscrits dans le zonage proposé au PLUi, car l'instruction de demandes d'urbanisme relèvent du droit commun du document d'urbanisme (emprise, hauteur, prospects...).

Les ER pour voirie et DFCl doivent être maintenus car ils participent aux possibilités de maillage et de bouclage. Les études à venir permettront de vérifier la faisabilité technique et le cas échéant les ER seront supprimés ou adaptés.

Enfin les protections EVP du quartier Viénot doivent être maintenus car ils participent d'une part à la démarche environnementale globale inscrite dans le PLUi et d'autre part au cadre de vie. Pour autant le zonage proposé permet d'intervenir et d'aménager les terrains concernés.

■ Carrières à Aubagne

○ Carrière du Vallon de l'Escargot

La Société des Carrières et Béton B. Bronzo exploite cette carrière et demande que :

- Le règlement écrit du PLUi permette, comme les autres carrières situées sur la Métropole, le traitement, le stockage et la valorisation des déchets inertes du BTP.

Cette demande est accompagnée d'un argumentaire détaillé qui met en exergue l'économie circulaire et la création d'emplois générés.

- Le règlement graphique tient compte des contraintes techniques liées à l'exploitation d'une carrière au niveau du zonage et qu'en conséquence la limite d'exploitation correspond à la courbe de niveau de la cote 370m NGF et non aux limites des parcelles administratives. Cette disposition n'augmente pas la surface d'exploitation de la carrière.

Cette demande est accompagnée d'un dossier photographique qui met en évidence l'impact visuel limité.

○ Carrière Borie située dans le quartier de la Pérussonne

Cette ancienne carrière aujourd'hui inexploitée est classée Ns dans le projet de PLUi, ce classement Ns ne permet pas le stockage de déchets inertes contrairement au classement Ne. (Point à confirmer)

Près d'une quarantaine d'administrés d'un collectif « Carrière Borie » demandent que la parcelle DH0525 correspondant au périmètre de la carrière reste bien classée Ns comme prévu dans le PLUi en argumentant pour la protection de la biodiversité et du patrimoine naturel.

Cette demande fait écho à l'article de La Provence qui laisse entendre que la Société Bronzo Perasso souhaiterait y créer un centre de stockage de déchets inertes.

Elle fait également écho avec la demande de stockage de déchets inertes dans la carrière du Vallon de l'Escargot (Cf ci-dessus).

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie. Ces requêtes posent la question du stockage et du traitement des déchets inertes du BTP.

Réponse AMP :

Concernant la carrière de l'Escargot, il conviendra 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.

Pour les pièces graphiques et les limites du périmètre d'extraction, il apparaît difficile de modifier l'arrêté préfectoral. Pour autant les services de l'Etat pourraient utilement être saisis pour demander une modification sur l'argumentaire présenté par l'exploitant.

Concernant la carrière Borie, contrairement au zonage au PLU actuellement opposable qui n'interdit pas le projet de renaturation, une adaptation du zonage du PLUi sera nécessaire pour la mise en œuvre du projet.

■ Beaudinard

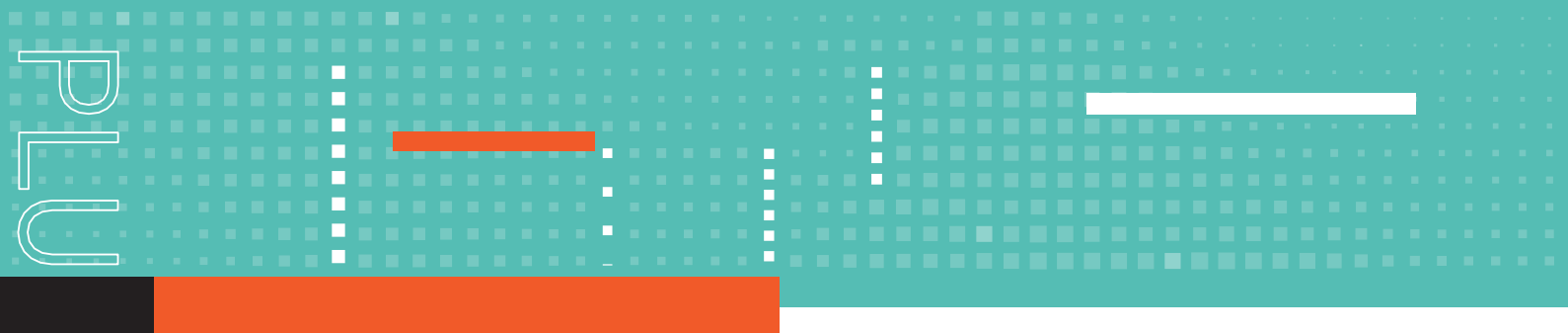
Un collectif d'une trentaine d'administrés dénonce le passage en zone UD2 de parcelles initialement classés A1 dans le PLU en vigueur. Ces parcelles situées à l'est de la route de Beaudinard (CR0158 à CR1261) sont cultivées et en zone rouge inondation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la Mairie.

Ce projet de zone UD2 est en complète opposition aux avis des PPA (Préfet, Chambre d'Agriculture, CDENAF et FNE).

Réponse AMP :

Concernant les limites de la zone agricole sanctuarisée par le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, le PADD du projet de PLUi a identifié quelques secteurs en partie urbanisés ou fortement anthropisés (stockage, imperméabilisation...) où un ajustement de la limite entre la ville et la nature peut être envisagé notamment eu égard à la présence de réseaux, en particulier en zone UD de Beaudinard.



2⁻²

Auriol

Requêtes particulières

Les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire.

■ Plusieurs personnes m'ont interpellé sur les bases du dimensionnement de ce PLUi sur Auriol par rapport à l'horizon 2040 : Dans le dossier il est indiqué une population 2015 de 11540 habitants (INSEE) et une population projetée en 2040 de 12130 habitants. Le recensement 2019 (INSEE) fait déjà apparaître une population auriolaise de 12922 habitants donc déjà supérieure à celle prévue en 2040

Réponse AMP :

La commune d'Auriol totalise 12 922 habitants au recensement de 2019. Ces éléments ont été formalisés lors des travaux du PADD en 2018-2019. Le tableau de prospective démographique du PADD sera actualisé pour l'approbation au regard des derniers chiffres officiels du recensement. Le PLUi prévoit au travers des droits à bâtir une quantité de logements potentiels sur son territoire. Les objectifs de population sont plus complexes à quantifier notamment au regard de la décohabitation, de l'évolution de la taille des ménages, du vieillissement de la population et des phénomènes sociologiques.

■ Demande de précisions sur les bases du dimensionnement du PLUi à Auriol en lien avec une faible densification (voire une perte de constructibilité pour certains secteurs en UD1, UD2 ou UD3 rappelée par plusieurs requérants).

Réponse AMP :

Le classement des zones UD et leur gradation est une orientation politique définie au sein du PADD. En effet la zone périphérique d'Auriol cumule plusieurs critères d'état des lieux et d'analyse contextuelle :

- Problème de largeur et de gabarit de voirie non adapté. L'historique de l'urbanisation a fait qu'aujourd'hui les élargissements sont fortement contraints vu la proximité des bâtis existants et le relief d'Auriol très prononcé avec des ouvrages coûteux (enrochement...) ;
- Des réseaux parfois sous-dimensionnés notamment concernant l'assainissement collectif, conditions sine qua non de l'évolution de l'urbanisation comme inscrite au PLUi ;
- Un manque d'équipements dans certains quartiers avec des investissements à définir ;
- Un investissement budgétaire coûteux pour la collectivité ;
- Des raisons de sécurité à la fois sur le fonctionnement de ces secteurs (partage de la voirie véhicules et piétons, absence de trottoirs...) et d'accès aux différents services de secours.

Ces éléments ont permis la définition d'une stratégie d'aménagement en définissant des secteurs à enjeux pour la commune avec des zonages et OAP adaptés et des secteurs à préserver au vu du cumul de caractéristiques

- Plusieurs personnes opposées à toutes formes de constructions dans la zone des "Adrets". Pour l'environnement en général : risques incendies, routes non entretenues, nuisances sonores.
 - Demande de confirmation du 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

Réponse AMP :

Comme annoncé en CDPENAF 13 et également dans son courrier auprès de la Commission d'enquête, 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%.

- 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

Réponse AMP :

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

- Parcelle LV0333 - Demande de modification de zonage : De la zone Nh vers un zonage UD afin de pouvoir construire.
- Demande de modification

Réponse AMP :

Doublon requête ci-dessus

- Parcelle CT0048 Incompréhension de l'intéressé par rapport au zonage de sa parcelle. Pourquoi Np et non pas Nh ? Demande de modification car la maison est la seule du secteur en zone Np au lieu de Nh.

Réponse AMP :

Il s'agit d'une incompréhension du document. La parcelle CT0048 était en en Np au PLU d'Auriol en vigueur. Elle est bien classée en Nh comme le sollicite la commission d'enquête.

■ Nombreux administrés (ex. L'Association des Propriétaires du chemin de Bon Vallon), souhaitent le retrait de l'OAP "Raton" qui impacte fortement leur propriété.
Demande de 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)

Réponse AMP :

Comme annoncé en CDPENAF 13 et également dans son courrier auprès de la Commission d'enquête, 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 DFCL afin de sécuriser les quartiers de Raton et de Bonvallon.

■ OAP Entrée de Ville – Confluence. Les Elus de l'opposition indiquent que l'ancienne municipalité a dû racheter plusieurs villas en raison des plaintes des habitants liées aux manifestations culturelles et sportives le week-end. Ils indiquent que ramener du logement dans les secteurs 4 et 5 va engendrer les mêmes problématiques de cohabitation.
Demande de justification de ce choix d'implantation de logements ou des mesures permettant de garantir la cohabitation entre équipements sportifs et logements.

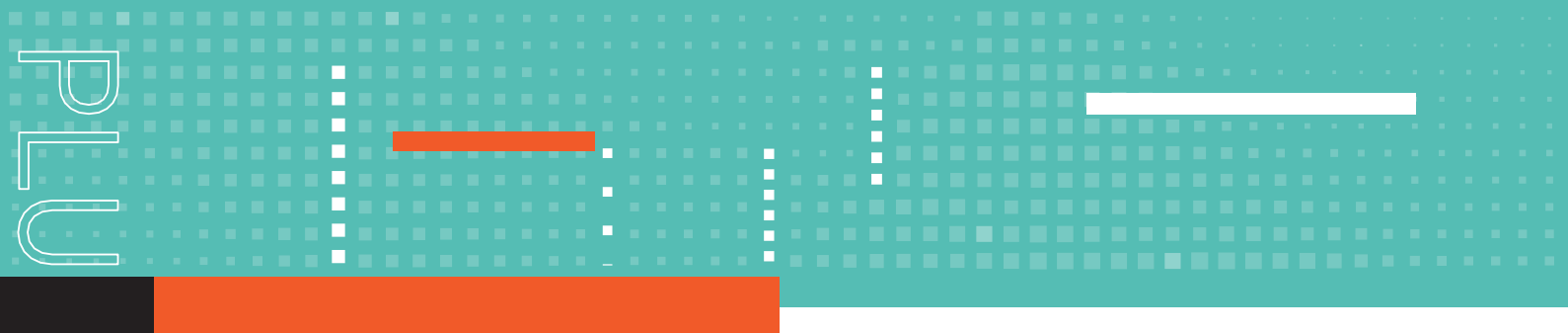
Réponse AMP :

L'OAP entrée de ville – Confluence encadre les secteurs 4 et 5 avec une programmation précise :

- La création de nouveaux logements, sous la forme de collectifs ou de maisons individuelles, sur la période entre 2023 et 2025, au sud du stade municipal Christophe Joly (secteur 4 et 5) : une densité minimale moyenne de 15 logements/h ;
- La réalisation de nouveaux équipements publics au sud du stade Christophe Joly (secteur 4), sur la période entre 2023 et 2025 ;
- La diversification des équipements publics de la zone, notamment répondant aux besoins en équipements scolaires liés à l'évolution démographique de la commune (secteur 4).

Ce secteur est stratégique pour l'aménagement futur de la commune, il a été pensé en totale cohérence entre les différentes mixités des fonctions. L'aménagement des secteurs 4 et 5 permettra de réaliser du stationnement avec des parkings spécifiques et sur la voirie. A proximité immédiate des équipements, certains bâtiments assureront un tampon et un écran avec des bâtiments à vocation tertiaires et économiques. Les logements seront orientés vers le ruisseau de Vède et sa ripisylve constituant ainsi un aménagement de qualité.

■ OAP Entrée de Ville – Confluence. Les Elus de l'opposition indiquent que la réalisation d'un 2ème rond-point va générer des bouchons et des problèmes de sécurité pour les piétons se rendant sur la zone des Artauds
Demande de justification de ce rond-point par une étude de circulation montrant que le projet améliore le fonctionnement actuel plutôt que de le dégrader et son impact sur la sécurité piétonne.



Réponse AMP :

L'actuel nœud routier permettant le transit depuis et vers l'autoroute A520, la RD560 et les quartiers limitrophes est peu compréhensible pour les automobilistes et peut être considéré comme accidentogène. Il ne permet par ailleurs pas d'accès direct au quartier de Confluence malgré sa proximité. Un réaménagement de l'entrée de ville est donc envisagé, avec la création d'un rond-point giratoire permettant une desserte directe du quartier de Confluence, via un pont routier à créer sur le ruisseau de la Vède.

Ce nouvel accès deviendrait l'entrée principale du secteur, qui fera l'objet d'un traitement qualitatif approprié (aménagement d'un alignement d'arbre et aménagement d'une aire de stationnement en entrée). Il permettra également une desserte sécurisée d'un nouveau parking relais situé au sud de l'A520, aménagements routiers, en contournant le stade Christophe Joly, en desservant l'espace de la Confluence, l'école Claire Dauphin et en offrant un bouclage complet du secteur.

CRÉATION D'UN PARKING RELAIS AUX ABORDS DU PÉAGE

En cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Aix-Marseille-Provence Métropole, le secteur en sortie du péage est identifié pour développer un parking relais et de covoiturage. A long terme il fera l'objet d'un vrai pôle d'échanges urbains permettant d'emprunter le Réseau Express Métropolitain (REM) et de connecter Auriol à Aubagne et Aix-en-Provence via la future bretelle d'autoroute A520-A52.

Afin d'inciter les usagers à laisser leur voiture en entrée de ville, notamment lors d'évènements culturels à la salle de spectacle de Confluence ou pour du co-voiturage sur des distances plus longues, une aire de parking relais est prévue au sud du péage. Le futur rond-point giratoire en permettra un accès direct, sécurisé. Un cheminement piéton permettant une liaison entre le parking relais et le quartier de confluence sera créé. Afin de prendre en compte la problématique de ruissellement rencontrée dans ce secteur, le parking relais devra présenter un revêtement perméable.

La mise en œuvre de cette OAP nécessitera des études opérationnelles de circulation qui seront affinées avec le service voirie du Département des Bouches-du-Rhône, le concessionnaire autoroutier Escota et Aix-Marseille-Provence Métropole en lien avec l'arrivée des transports en commun.

■ L'administré s'interroge sur le fait de construire le projet de légumerie (emplacement réservé numéro A 57 ayant pour objet Légumerie et comme bénéficiaire Commune) sur une parcelle agricole devenue constructible plutôt que sur le terrain K00153 au Pas de l'Avé acheté par la commune et proche du lycée agricole.

L'emplacement réservé pour la légumerie a été défini par la commune d'Auriol, après analyse des besoins et du foncier disponible. Les terrains du Pas de l'Avé sont ciblés comme parcelles tests en lien avec l'installation d'une antenne de formation du lycée agricole de Valabre. La commune d'Auriol devra argumenter ce choix par rapport à celui du Pas de l'Avé

Réponse AMP :

La parcelle K00153 au quartier dit du Pas de l'Avé a été acquise afin de permettre l'installation de jeunes agriculteurs diplômés de la formation du lycée agricole de Valabre dont une antenne est présente à Auriol au château de la Bardeline. Cette parcelle est alimentée par le Canal de Provence et bénéficie de très bonnes qualités arables. L'implantation d'un bâtiment de type légumerie ne peut être envisagée sur ce foncier de qualité agronomique.

Le choix de la légumerie sur Auriol (en zone agricole) s'inscrit dans la recherche de légumerie à petite échelle afin de répondre aux besoins locaux et de proximité. Cette légumerie et son choix d'implantation a été formulée avec les agriculteurs et répond aux besoins des agriculteurs d'Auriol, Saint-Zacharie, La Destrousse, La Bouilladisse et Belcodène.

Un projet de légumerie est en cours à Aubagne mais n'a pas été validé à ce jour par la Présidente de la Métropole

■ 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

Réponse AMP :

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.

■ L'administré à son projet de vente de sa propriété bloquée par la préfecture à cause du risque ruissellement. Il souhaite ne plus être impacté par la servitude de ruissellement qui devra être affinée rapidement (modélisation en cours).

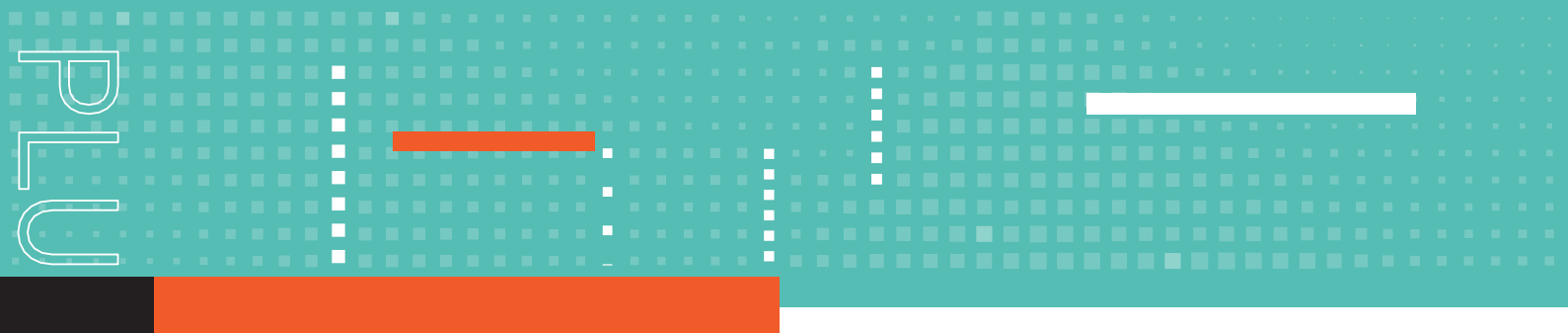
L'étude pourra donc supprimer cette contrainte ou au contraire la maintenir. Quel délai peut-on donner ?

Réponse AMP :

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, la Métropole Aix-Marseille-Provence projette de réaliser de nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

■ OAP Chemin du Clos. 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.



Réponse AMP :

Il s'agit de l'OAP Chemin de la Sainte-Baume et non pas du Clos.

Site majestueux au niveau patrimonial et paysager, 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.

■ OAP Chemin de la Sainte-Baume. 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.

Réponse AMP :

Il s'agit de l'OAP chemin du Clos et non de la Sainte-Baume.= parking déjà existant, amélioration des accès, urbanisation modérée.

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.

■ Nombreuses demandes concernant des problématiques liées à l'aléa ruissellement (contrainte non comprise, sursis à statuer non compris, vente bloquée...) ou à l'aléa zone rouge
Problématique générale à l'aléa ruissellement et à l'aléa incendie traitées par ailleurs.

Réponse AMP :

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, la Métropole Aix-Marseille-Provence projette de réaliser de nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

Concernant le risque incendie, la commune d'Auriol étant soumise au PPRif, celui-ci s'applique sans aucune action possible du PLUi.

■ L'administré demande le devenir de la parcelle (0111) où un ER pour parking vient s'implanter, alors que l'on y retrouve des jardins partagés

Faire un parking ici en lieu et place de jardins partagés ne paraît pas une bonne idée d'autant plus que d'autres solutions plus simples et légères semblent exister comme un stationnement en bordure de voie à l'ouest du village.

Réponse AMP :

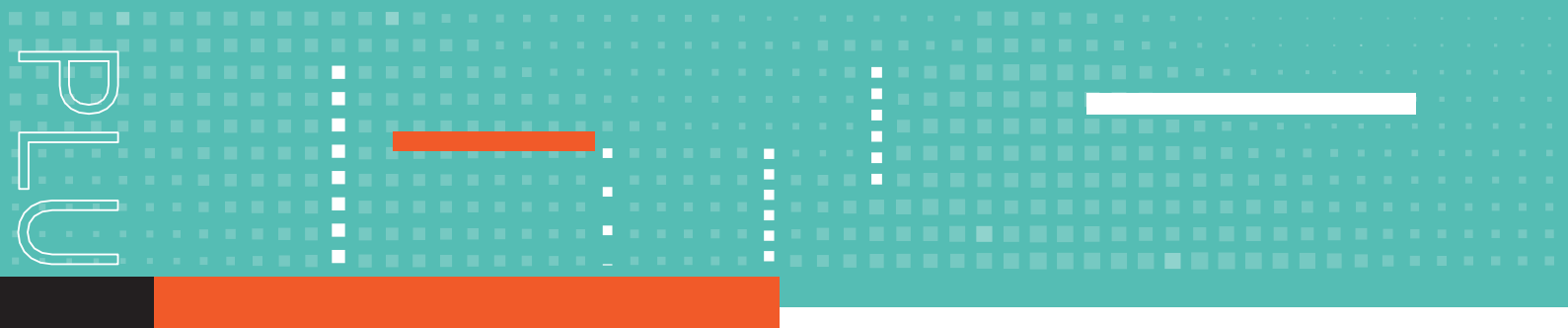
Le hameau de Moulin de Redon connaît une véritable problématique de stationnement. En effet les capacités sont fortement contraintes, avec peu de foncier public et une saturation en heures de rentrées-sorties du groupe scolaire.

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.

■ Plusieurs administrés s'étonnent de voir une partie de leur parcelle frappée par une zone de ruissellement ou de recevoir un sursis à statuer concernant leur demande de permis de construire pour les mêmes raisons

Il s'agit à ce jour de la servitude maximale imposée par la Préfecture en attendant le résultat de



l'étude de modélisation en cours. Celle-ci pourra donc être levée ou confirmée.

Réponse AMP :

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, la Métropole Aix-Marseille-Provence projette de réaliser de nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

■ 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.

Réponse AMP :

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.

■ 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.

Réponse AMP :

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.

■ Parcelle LD0025 Demande de passer de Ns à Nh
Cohérence de la demande.

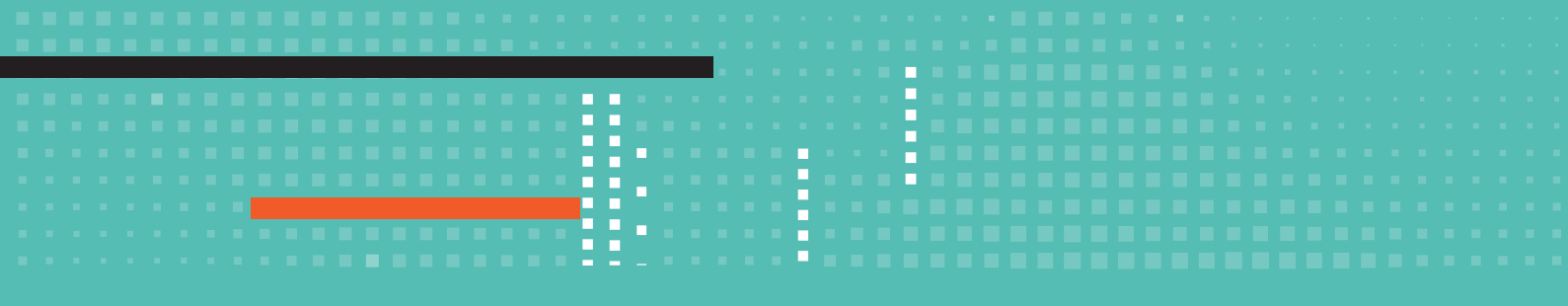
Réponse AMP :

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.

■ L'administré demande la suppression de l'ER P 62 ayant pour objet Parking sur sa parcelle LW134. Ce couple a acheté une maison en juin 2022 et la mairie lui a simplement signalé un emplacement réservé en bordure de son terrain pour une voie d'accès au parking. Aujourd'hui l'emplacement réservé prend toute la partie nord de son terrain... A quoi sert précisément l'ER P62 ? A du stationnement ou à autre chose (lien vers bassin de rétention ?) Cet emplacement réservé doit être réduit pour limiter l'impact sur les riverains qui viennent d'acheter la maison de leur vie sans que personne ne leur ait fait part des évolutions potentielles de leur parcelle.

Réponse AMP :

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville – Confluence » s'inscrit dans une logique de renforcement de la polarité d'Auriol en lien avec la portée métropolitaine des équipements existants et futurs (le collège Ubelka, la salle de spectacle Confluence, le pôle



d'équipements sportifs, le péage de l'autoroute A520 et ses abords, etc.). L'OAP s'inscrit dans une stratégie générale de renforcement des liens entre les différents quartiers de la commune, en particulier avec le centre-ville et le quartier de La Barrière, mais aussi avec le territoire métropolitain.

Pour cela, l'OAP apporte des réponses sur les problématiques de mobilités et d'intermodalités en faisant du site de La Confluence, à la fois une entrée de ville où l'on retrouvera des fonctions de parkings relais en sortie d'autoroute mais également un véritable quartier de vie regroupant les équipements et des logements, tout en s'appuyant sur l'Huveaune, le parc de la Confluence et sur le ruisseau de Vède qui constituent des continuités douces et écologiques interquartiers.

Ainsi, la présente OAP cherche à recréer du lien entre les différentes entités de la commune qui sont pour l'heure relativement enclavées du fait du réseau hydrographique et des infrastructures routières. En effet, le site de La Confluence est aujourd'hui peu lisible dans le paysage malgré d'indéniables qualités liées à la présence des milieux aquatiques, des espaces verts et équipements publics existants. Les enjeux se concentrent donc dans l'amélioration du paysage urbain en apportant des réponses sur la question des infrastructures routières, sur le maintien de la nature en ville, tout en s'appuyant sur les qualités intrinsèques du site. Mais, il s'agit aussi d'optimiser l'utilisation de ce foncier stratégique en utilisant davantage les rares terrains potentiellement densifiables, majoritairement publics.

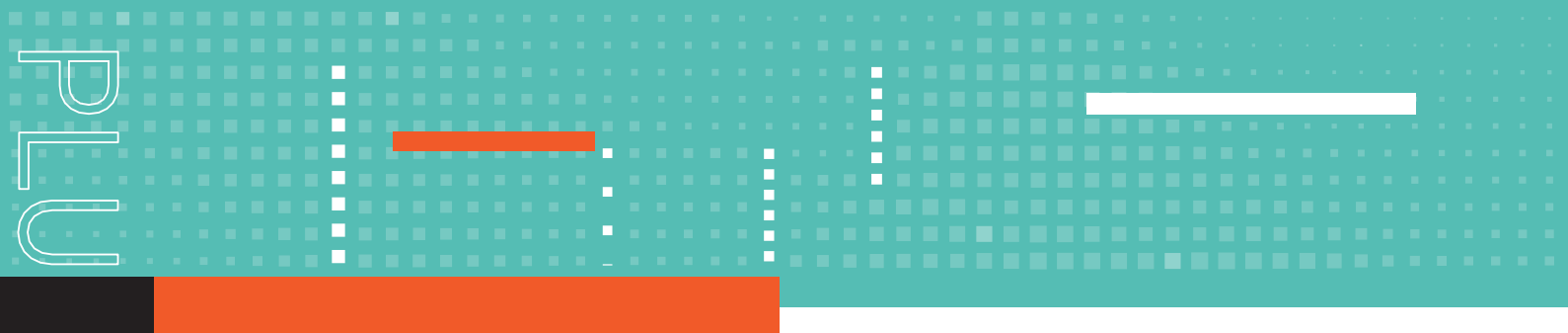
Pour ce faire, il faudra notamment intégrer : la gestion des risques en particulier d'inondation et de ruissellement qui concernent largement le périmètre, les contraintes techniques et sonores liées à la proximité de l'échangeur autoroutier et le lien avec les logements existants à proximité. Le périmètre, d'une superficie de 21.8 ha, est bordé au nord par l'Huveaune jusqu'à sa confluence avec le ruisseau de Vède. Au sud, le périmètre de l'OAP englobe l'échangeur autoroutier, et en particulier son carrefour d'accès, ainsi que les terrains vierges situés en bordure sud de l'A520.

La parcelle de l'administré est comprise par une servitude d'attente d'une durée de 5 ans. Durant cette période les droits à bâtir sont figés le temps pour la collectivité d'affiner les études permettant l'arrivée des transports en commun au travers du réseau express métropolitain. Les études définiront les typologies urbaines de ce secteur stratégique à l'échelle de la commune d'Auriol mais également d'ambition métropolitaine.

■ L'administré remet en cause l'orientation de l'ER X 47 (ayant pour objet voirie - stationnement - espace de détente et de loisir) et demande que la vocation soit plus en zone naturelle accessible (avec voie douce). Les aménagements prévus devront prendre en compte la réglementation en lien avec le risque inondation.

Réponse AMP :

Même réponse que pour l'interrogation concernant l'OAP du chemin du Clos.



■ 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).

Réponse AMP :

Même réponse que pour l'interrogation concernant cet ER déjà traité ci-dessus.

■ 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 (maison déjà inscrite au cadastre Napoléonien de 1830).

Réponse AMP :

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».

■ Emplacement réservé ARL62 à Moulin de Redon interrompu brusquement devant la parcelle du notaire. Pourquoi ?

Pourquoi cet emplacement réservé s'arrête là alors que la voie existante en impasse est à quelques mètres ?

Réponse AMP :

Déjà répondu ci-dessus concernant l'aménagement du pôle d'échanges et stationnement décrit au sein de l'OAP entrée de ville - Confluence

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

Réponse AMP :

L'emplacement réservé sera totalement supprimé.

■ Parcelle AN46. L'administré souhaite que le secteur classé en zone A3 soit revu car il n'y a jamais eu selon lui de trace d'agriculture et que le relief est incompatible avec une activité agricole.

Le relief du secteur et la nature des sols sont incompatibles avec une activité agricole et le

secteur ne l'a d'ailleurs jamais été.

Réponse AMP :

Ce secteur a été historiquement reconnu comme étant anciennement agricole. On retrouve aujourd'hui des restanques présentes qui ont été conquises par la végétation. Le zonage A3 a dans sa logique une identification et une reconquête possible des espaces de franges agricoles avec le massif. Il s'agit de parcelles stratégiques pour la reconquête et l'installation d'une agriculture en restanque, conforme avec la stratégie Métropolitaine inscrite dans le Plan Alimentaire Territorial et les ambitions de la ville d'Auriol.

■ Espace boisé classé.

Réponse AMP :

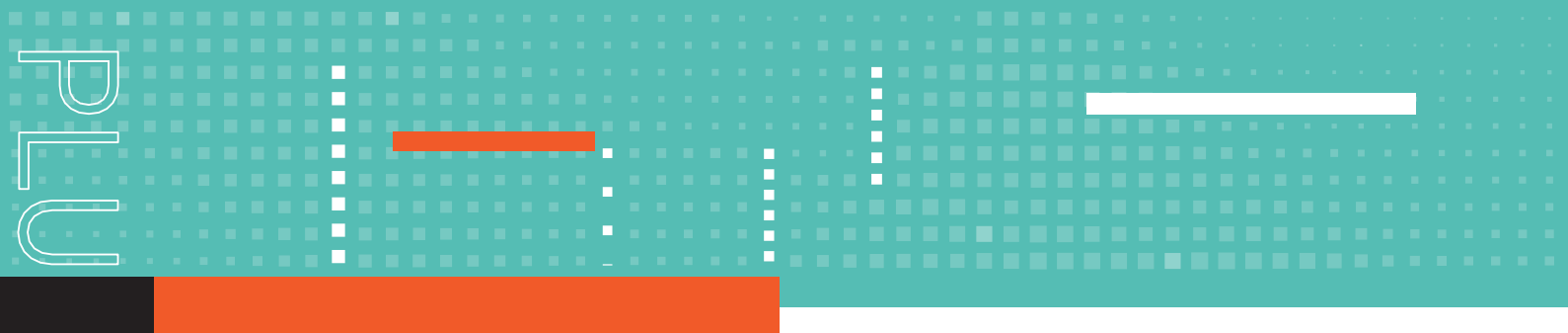
Les espaces boisés classés seront adaptés dans les secteurs où les manques ont été ciblés en cohérence avec les boisements existants de qualité.

■ Association Terres Fertiles - Le collectif remet en question le PLUi sur la consommation des zones agricoles dans divers secteurs sur la commune d'Auriol 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.

Réponse AMP :

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.



2₋₃ Belcodène

Requêtes des administrés

Les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire.

- Requêtes générales :

- Problème des risques incendie et inondation. L'étude CEREG, version atténuée des risques et le diagnostic de l'état des lieux, n'ont pas été communiqués et pris en compte.

Réponse AMP :

L'étude CEREG sur le ruissellement est l'étude qui est actuellement en vigueur au PLU communal. Celle-ci est reprise et donc maintenue dans le PLUi. Le règlement associé est présent dans les Disposition Générales du règlement écrit, de même que son rapport méthodologique, annexé au Rapport de Présentation.

- Une vraie évaluation des risques inondation par ruissellement dans les vallons doit être menée avec un complément de l'étude du CEREG.

Demande d'information sur les cartes EXZECO de modélisation du ruissellement sur les bassins versants

- Manque de concertation entre les différents intervenants.
- Les documents cadastraux sont faux ou incomplets.

Réponse AMP :

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, la Métropole Aix-Marseille-Provence projette de réaliser de nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux.

- Requêtes particulières :

- La majorité des requêtes concerne le passage de la parcelle du demandeur de zone inconstructible, Ns ou Nh, en zone de droit à bâtir UD. Le problème qui se pose est la non possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif et que ces parcelles ne sont pas dans la zone spécifique assainissement autonome.

Réponse AMP :

La délimitation des zones naturelles, et plus largement des zones d'interface entre les zones urbaines et les zones naturelles, a fait l'objet d'une méthodologie qui est finement explicitée dans la partie relative aux thèmes généraux.

Avis du commissaire enquêteur

- Sur le règlement :

■ Règlement de la zone UD : Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement hormis dans la zone UD1a spéciale à la commune de Belcodène.

En l'absence dudit réseau, les constructions peuvent être raccordées à une installation d'assainissement non collectif, après étude des sols, et un document délivré par le SPANC qui atteste que l'installation est adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Réponse AMP :

La méthodologie de zonage fait apparaître un lien fort entre la définition des zones constructibles et la présence du réseau public d'assainissement collectif. Cependant, en effet, la spécificité de la topographie de Belcodène, et la taille réduite du réseau des eaux usées sur la commune, font qu'un zonage spécifique « UD1a » a été apposé sur des secteurs urbains de la commune, sous assainissement autonome, afin de permettre le maintien des droits à bâtir des terrains aujourd'hui constructibles au PLU en vigueur.

- Sur le zonage :

■ De nombreuses parcelles sont classées en zone agricole sans qu'il soit précisé si les sols sont cultivables, de bonne qualité agronomique, et surtout si les agriculteurs disposent pour l'arrosage du service du Canal de Provence et non de la Société des eaux avec des coûts au m3 prohibitifs. Il n'y a pas de volonté de développer l'urbanisation dans les zones agricoles.

Réponse AMP :

Il existe dans le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile un principe de maintien des zones agricoles existantes dans les PLU en vigueur. Un déclassement irait à l'encontre des objectifs de consommations d'espaces qui sont poursuivis.

Aussi, le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, approuvé en 2013, identifie et protège de manière forte, à la parcelle, des zones agricoles qui se trouvent être « sanctuarisées ». Ces parcelles agricoles sanctuarisées ont donc été reprises dans la délimitation des zones agricoles de Belcodène.

■ La zone UD1a dans laquelle l'assainissement autonome est autorisé, avec des contraintes (attestation du SPANC que l'installation est adaptée aux contraintes du terrain et à la nature des sols), occupe une grande partie de la commune. La gestion est assurée par la Société publique Locale du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, "l'eau des collines".

Cette situation représente une particularité topographique avec la présence de trois versants, un seul réseau et un poste de relevage dans la partie basse de la commune. De nombreuses habitations sont situées sur des parcelles en contrebas du réseau et ont des difficultés pour se

raccorder avec une pompe de relevage individuelle. Les travaux à mener seraient donc très importants.

Réponse AMP :

Voir réponse précédemment apportée sur la méthodologie du zonage.

■ Dans la zone de "la Pomme" la CCI veut éviter que la zone artisanale de la Roque-Forcade mute vers le commerce et désirerait un passage en zone UDa ou UDb. Celle-ci a déjà une vocation commerciale et la commune désire conforter cette vocation commerciale et développer les activités dans la seule zone présente au sud de la commune. Il est bon de maintenir le zonage prévu UDc.

Réponse AMP :

Nous nous trouvons là dans une zone économique « UE » (et non pas « UD » comme indiqué). La zone d'activités de la Roque-Forcade possède déjà une vocation commerciale qu'il convient de faire perdurer via la délimitation d'un zonage UEc1.

■ Les parcelles situées au lieu-dit "Jean-Louis" font l'objet de demandes de changement de zone de Ns à Ne par deux sociétés différentes, installation de panneaux solaires et poursuite de l'exploitation du dépôt de matériaux inertes. Ces deux activités semblent intéressantes. Les emprises sont à définir avec la mairie de la commune, le choix étant politique.

Réponse AMP :

La poursuite de l'exploitation par une activité de dépôt de déchets inertes est envisagée dans la mesure où un arrêté d'exploitation existe pour cette activité. Concernant l'installation de panneaux photovoltaïques, cette activité ne devrait pas être retenue dans un souci de remise à l'état naturel du secteur à la fin de l'exploitation de la carrière.

- Sur les OAP :

■ L'OAP cycle de l'eau indique pour limiter la pression polluante sur les milieux récepteurs, le règlement a fait le choix d'imposer le plus souvent le raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Néanmoins, quelques situations exceptionnelles justifient d'encadrer les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectifs comme c'est le cas sur la commune de Belcodène.

Réponse AMP :

En effet, zonage UD1a spécifique à Belcodène, comme explicité dans une réponse précédente.

■ L'OAP de composition urbaine "Entrée de Ville" n'a pas été évoquée par les administrés. L'objectif est de développer un urbanisme de transition avec la réalisation de nouveaux logements en bande. Cet aménagement devra prendre en compte les risques de feu de forêt,

l'aléa de retrait-gonflement des argiles ainsi que le risque de ruissellement. Des études complémentaires devront donc être menées.

Réponse AMP :

La commune de Belcodène compte une seule zone d'urbanisation future, en entrée Sud de la commune. Elle est à vocation d'habitat, dont 40% à 50% de logements sociaux. La commune n'est toutefois pas soumise à la création de logements sociaux, la loi stipulant aujourd'hui que seules les communes de 3500 habitants ont l'obligation de produire des logements sociaux. D'où le classement de ce secteur d'une zone « 2AU » c'est-à-dire fermée à l'urbanisation, la commune se réservant la possibilité de mobiliser ce foncier en cas de besoin.

Aussi, pour ouvrir le secteur à l'urbanisation, il sera nécessaire d'effectuer une modification de PLUi, et de retravailler le projet afin d'effectuer les études nécessaires à la prise en compte de tous les risques inhérents au secteur.

- Sur les risques :

■ Problème des risques incendie et inondation. L'étude CEREG est bien présente dans le règlement, pièces écrites avec des dispositions spécifiques sur la commune de Belcodène et le rapport méthodologique dans les annexes du rapport de présentation. Cependant on ne peut pas négliger la requête fort détaillée sur les inondations et le ruissellement dans les vallons, d'une personne qui demande qu'un complément à l'étude du CEREG soit mené.

Réponse AMP :

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, la Métropole Aix-Marseille-Provence projette de réaliser de nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux.

■ Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle ou au lotissement ce qui nécessite de garder le maximum de zones d'absorption.

Un schéma directeur local pluvial est en cours avec un relevé des exutoires naturels, talwegs ou bassins de rétention.

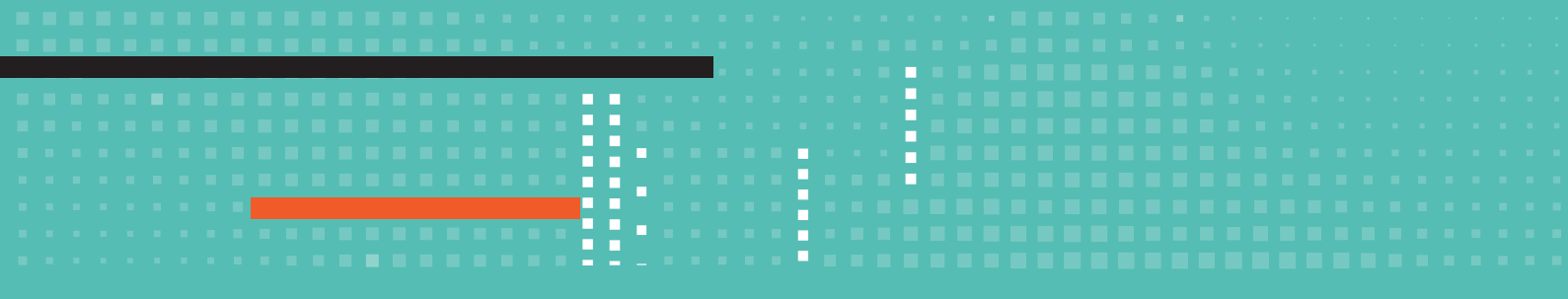
Le problème du ruissellement des eaux pluviales a toujours été une préoccupation au regard de la topographie des lieux.

Réponse AMP :

Un schéma directeur pluvial est effectivement en cours au niveau des 12 communes concernées par le PLUi. Le bureau d'études EGIS réalise cette étude, qui en est actuellement à la phase de finalisation du diagnostic.

■ Etudes de ruissellement

La méthodologie et la justification technique du passage des données Artelia, à savoir, hauteur et vitesse d'eau dans des zones planes de 25x25 mètres, à des zones de couloirs aux dimensions



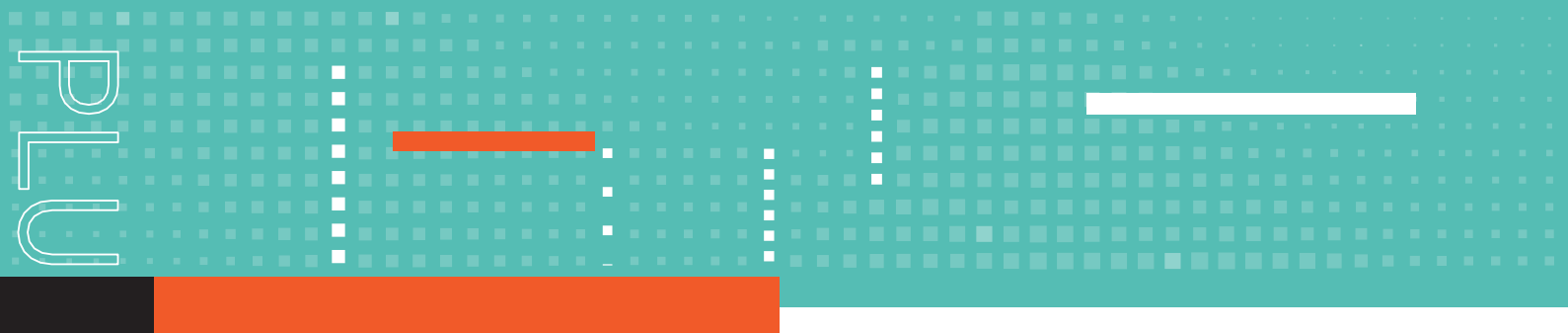
parfois inférieures à quelques mètres sont à expliquer, à documenter et à définir plus précisément.

On ne peut pas négliger la requête fort détaillée sur les inondations et le ruissellement dans les vallons, d'une personne qui demande qu'un complément à l'étude du CEREG soit mené.

Un schéma directeur local pluvial est en cours avec un relevé des exutoires naturels, talwegs ou bassins de rétention.

Réponse AMP :

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, la Métropole Aix-Marseille-Provence projette de réaliser de nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux.



2₋₄

----- Cadolive

Requêtes particulières

Les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire.

- Réflexion générale sur les transports. Ces problématiques ont-elles été prises en compte ? Prévoir les déplacements avant les droits à construire. Y a-t-il des solutions innovantes ?

Réponse AMP :

La thématique de la mobilité est une thématique importante abordée dans le PLUi. L'axe 3 du PADD concerne en effet la cohérence urbanisme-transport et le lien notamment avec les grands projets de transports en commun tels que le Val'tram ou lebus+ (Chronobus).

Sur la commune de Cadolive, commune péri-urbaine, non traversée par le Val'tram, qui se situe hors des secteurs de développement, le choix a été de mettre en adéquation les objectifs de croissance avec le contexte urbain et la préservation de l'ambiance villageoise de la commune. Pour rappel, le PADD fixe des objectifs de production de 7 logements par an sur la durée du PLUi.

Courrier de M. Maire

Requêtes déposées par la commune :

- Revoir la méthodologie risques / inondations : prendre en compte, le long d'un cours d'eau, les rives hautes et basses. En fonction de la topographie, la partie la plus haute est défavorisée. S'en tenir au recul de 10m.

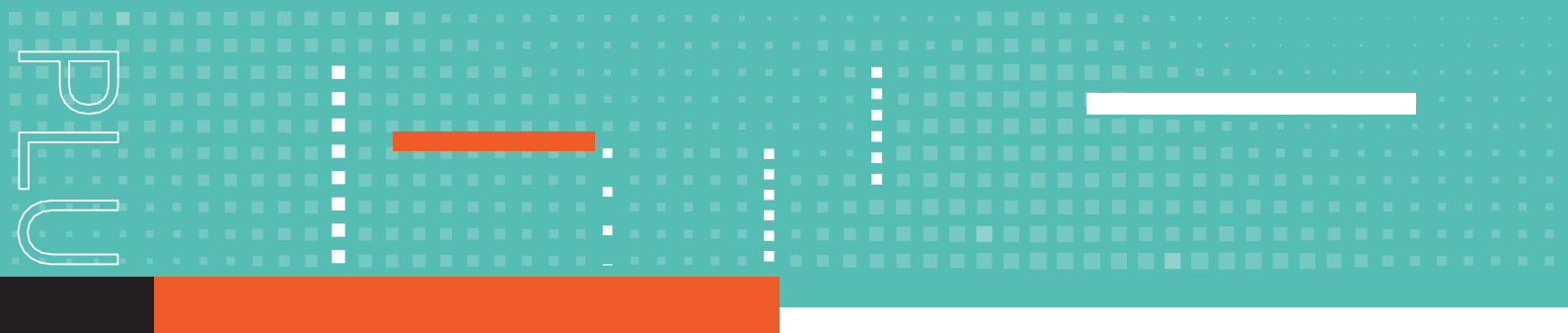
Réponse AMP :

En attendant les nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages, en cours d'élaboration sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le risque a été identifié et la prévention veut qu'il ne soit pas souhaitable que plus de personnes (ou biens) soient en situation de péril. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux.

- Revoir la définition du zonage UD1

Réponse AMP :

La commune de Cadolive disposait de 2 zones UD avec des densités différentes, une à 8% d'emprise au sol et l'autre à 12%. Chaque commune du Pays d'Aubagne et de l'Etoile disposait de règles différenciées au sein de leur propre document d'urbanisme. Une homogénéisation a été faite afin d'aboutir à la création de 3 gradients de densité différents : UD1 à 10%, UD2 à 20% et UD3 à 30% d'emprise au sol. Certains secteurs de Cadolive ont été identifiés en tant que zone pavillonnaire UD1, d'autres en UD2, tandis que le UD3 n'a pas été mobilisé sur la commune. La mairie a déposé une requête afin de densifier un secteur Sud-Est de la commune qui était préalablement identifié en UD1. Une redéfinition de ce secteur en UD2 permettra à certains propriétaires de créer des extensions à leur construction.



- Dans le secteur du "Paté", un EBC bloque un projet d'aménagement de la commune avec création de voirie pour assurer un bouclage avec la commune de Saint-Savournin.

Réponse AMP :

Un projet de construction est prévu sur le secteur du Pâté, au Nord de la commune, en limite avec Saint-Savournin. Si les constructions prévues ne sont pas impactées, la voirie à créer pour desservir le secteur (et ainsi créer une nouvelle liaison entre les communes de Cadolive et Saint-Savournin) nécessite la suppression d'un EBC.

- Demande la suppression d'un EBC et de l'ER CDL-6 pour voirie qui ne sera pas utilisé.

Réponse AMP :

Concernant la suppression de l'emplacement réservé pour voirie, l'ER « CDL-6 » n'existe pas sur le document graphique. Au vu des requêtes déposées, il s'agirait vraisemblablement de l'ER dénommé « CDL-5 » au quartier de la Genetière. Cet emplacement réservé est contesté par les riverains, sera difficilement mobilisable par la commune. Le choix a été fait de le retirer suite aux requêtes déposées.

Concernant maintenant l'EBC à supprimer, il s'agit d'un EBC situé sur 2 parcelles Chemin de Gallice, au Nord d'un ruisseau, et qui concerne des anciennes vignes. Il s'agira là de permettre une redéfinition de l'EBC, en cohérence avec le tracé existant sur les parcelles à l'Est et à l'Ouest et qui suit le tracé du ruisseau. Cela ne générera pas de droits à construire dans la mesure où l'EBC était positionné sur un zonage « Ns – Naturel stricte ».

Avis du commissaire enquêteur

Sur le règlement :

- La limitation à 10% de l'emprise au sol des nouvelles constructions pénalise certains propriétaires des zones UD1 par rapport à ceux dans les zones Nh qui peuvent augmenter les surfaces de plancher jusqu'à 200m². Ce point du règlement devrait être réétudié pour l'ensemble du PLUi.

Réponse AMP :

Il ne s'agit pas là d'un problème réglementaire, mais d'une question de taille de parcelles. Les parcelles en UD1 sont généralement des parcelles de faibles surfaces, pour lesquelles il est prévu une urbanisation peu dense afin d'éviter les problèmes de flux. Les parcelles vierges peuvent donc voir la construction d'une habitation tandis que les parcelles déjà bâties sont parfois bloquées de toute urbanisation pour éviter une trop grande artificialisation des sols.

Les parcelles Nh, quant à elles, sont généralement des parcelles de grandes tailles qu'il convient de maîtriser afin de ne pas voir émerger de nombreuses habitations par rapport à toutes les problématiques d'accès et de risques. Les propriétaires ayant des parcelles vierges se retrouvent

dans l'impossibilité de construire pour éviter d'apporter de nouvelles populations dans ces secteurs, tandis que les parcelles déjà bâties pourraient, sous certaines conditions, s'étendre de manière très limitée.

- Sur le zonage :

■ Nous avons vu que la majorité des demandes des particuliers concernaient le zonage. Très souvent des parcelles se trouvaient entre deux zones constructibles ou proches de zones constructibles. Une étude plus fine, pour des cas particuliers de parcelles, en zone N, riveraines ou englobées dans des zones UD devrait être menée.

Réponse AMP :

La délimitation des zones naturelles, et plus largement des zones d'interface entre les zones urbaines et les zones naturelles, a fait l'objet d'une méthodologie qui est finement explicitée dans la partie relative aux thèmes généraux.

■ De nombreuses parcelles sont classées en zone agricole sans qu'il soit précisé ou étudié si les sols sont cultivables et de bonne qualité agronomique, et surtout si les agriculteurs disposent pour l'arrosage du service du Canal de Provence et non de la Société des eaux avec des coûts au m3 prohibitifs.

Réponse AMP :

Il existe dans le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile un principe de maintien des zones agricoles existantes dans les PLU en vigueur. Un déclassement irait à l'encontre des objectifs de consommations d'espace qui sont poursuivis.

Aussi, le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, approuvé en 2013, identifie et protège de manière forte, à la parcelle, des zones agricoles qui se trouvent être « sanctuarisées ».

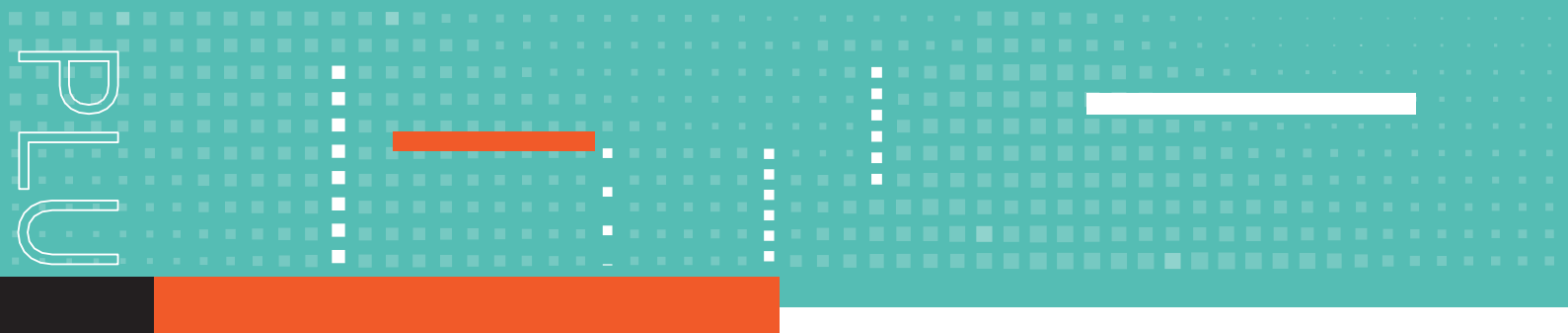
Concernant plus particulièrement Cadolive, une seule zone agricole est définie et il s'agit d'un centre équestre. Le zonage A2 permet la poursuite de l'activité.

■ La commune de Cadolive ne possédait qu'une seule OAP les Gorgues qui a été supprimée avant le début de l'enquête publique. Il n'y a donc pas d'avis à donner.

Réponse AMP :

L'OAP des Gorgues a en effet été supprimée avant l'enquête publique du fait de l'inconstructibilité du secteur constatée par l'approbation du Plan de Prévention du Risque minier (PPRm) de la commune de Cadolive. Le document a donc été arrêté en l'état, l'OAP n'existe plus et le secteur a rebasculé en zone naturelle.

Cependant, comme indiqué par un administré dans une requête, le périmètre de l'OAP est toujours graphiquement visible sur les planches graphiques de zonage, ce qui constitue une erreur matérielle. Ce périmètre sera supprimé.

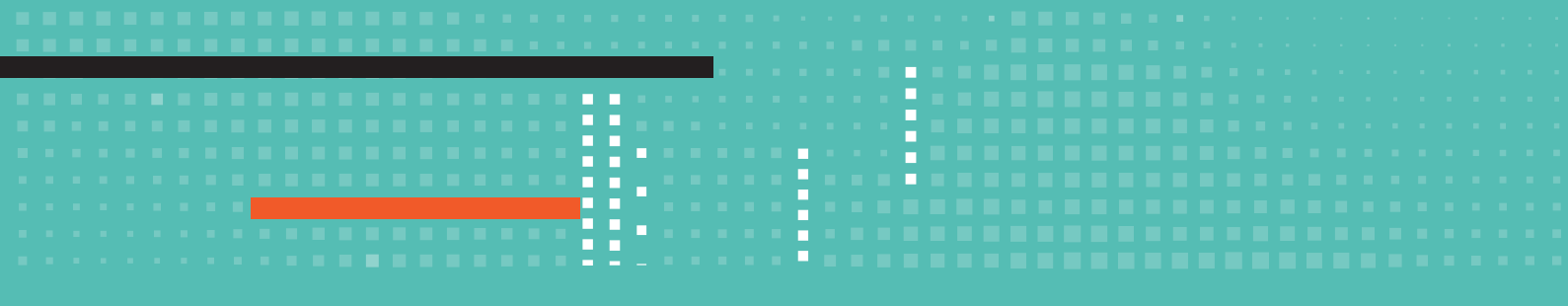


- Sur les risques

■ La sécurisation de la ressource en eau potable pour la commune de Cadolive doit être assurée. Aussi le dimensionnement de dispositifs et installations de production, stockage et distribution d'eau potable doit être étudié.

Réponse AMP :

Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux.



2₋₅ Cuges- les-Pins

Requêtes particulières

Les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire.

• Sur le zonage et les ER

■ Plan Simple de Gestion validé par Centre Régional de la Propriété Forestière

Deux acteurs concernés. Leurs parcelles couvertes par le PSG sont classées en Ns. Ce classement les empêche de respecter le cahier des charges du PSG. Ils demandent un classement en A2 ou autres pour leur permettre d'exécuter leurs obligations souscrites envers les Services de l'Etat.

Réponse AMP :

Il est nécessaire d'analyser la demande en détail afin de savoir s'il est pertinent de basculer cette zone en 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.

■ Vallon de la Serre - Domaine du Pourparel

Le propriétaire souhaiterait qu'une partie de ses parcelles N00011, 12, 72 soient déclassées pour reprendre le plan du PSG (cf plan)

Réponse AMP :

Il est nécessaire d'analyser la demande en détail afin de savoir s'il est pertinent de basculer cette zone en 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.

■ SCI les Espèces

Le propriétaire souhaiterait qu'une partie de ses parcelles soient déclassées. (cf plan périmètre du PSG). Ces parcelles inclut également l'entretien et la protection des routes DFCL.

Il souhaiterait également que des parcelles classées Ns soient mises en A2. Parcelles exploitées depuis longtemps dont une partie mise en fermage avec un contrat notarié.

Extension de la zone A2 et d'autres parcelles.

Réponse AMP :

Il est nécessaire d'analyser la demande en détail afin de savoir s'il est pertinent de basculer cette zone en 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.

-
- • Classement du secteur de moto cross et de tirs en zone Nt
 - Demande de renseignements sur la réhabilitation d'un bâtiment existant pour l'utilisation de son exploitation. (Cave à vin, moulin à huile)

Réponse AMP :

L'entreprise SCI Les Espèces est actuellement en cours d'un contentieux pénal de l'urbanisme, suite à une plainte déposée en 2010 par le CIQ Nord-Est et Suzanne Arnaud, la maire de Riboux, « concernant l'aménagement d'une piste DFCL de 2,8 km dans la colline. La zone Ns est maintenue.

- Zonages UEa1 et 1 AUq : Opposition des propriétaires fonciers qui souhaitent développer un programme immobilier.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir ou est l'intérêt général

Réponse AMP :

Concernant la zone UEa1, les élus sont d'accord pour basculer la zone économique en zone agricole. L'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement et la topographie de ce secteur ne permettent pas d'envisager une zone AU susceptible d'être ouverte à l'urbanisation après la desserte des réseaux, comme demandé par les services de l'Etat.

Au sujet de la zone 1AUq, le secteur est traité dans l'OAP Sud centre-ville. Les nouveaux équipements prévus dans la zone se rapprochent aux autres équipements afin de centraliser les déplacements des habitants. Le positionnement de ce secteur a été réfléchi à l'échelle de la commune et en cohérence aux travaux nécessaires sur les équipements existants vétustes. L'un des enjeux majeurs est d'intégrer les projets proposés dans le cadre du périmètre de l'OAP, dans un contexte urbain déjà constitué. Il s'agit donc de proposer une urbanisation adaptée et cohérente au contexte de chaque secteur et sous-secteurs.

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

Le propriétaire souhaiterait un classement en Ne, comme la parcelle située à proximité

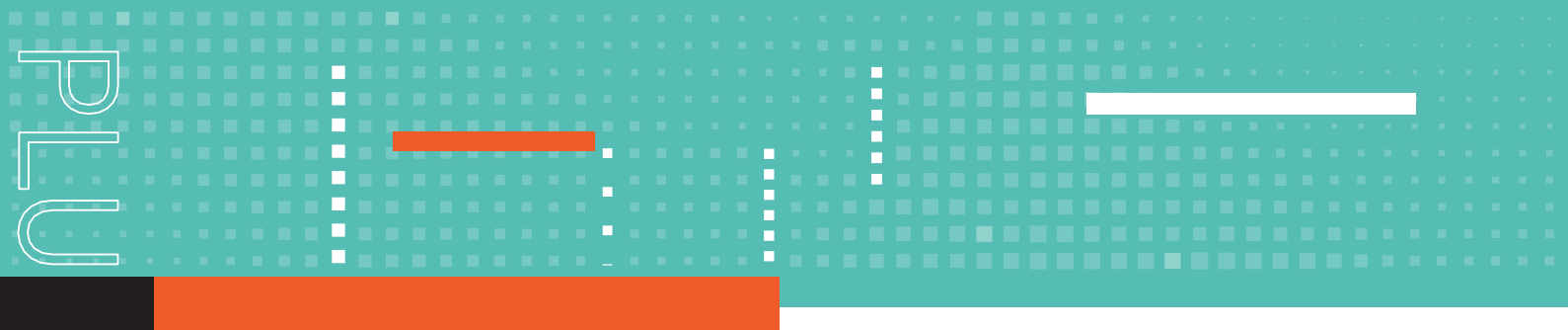
Réponse AMP :

Un tel projet doit être inclus dans le PADD, l'absence d'information sur le projet ne permet pas d'avoir un regard analytique.

Il est important de souligner que l'extension de tels périmètres dédiés à l'implantation de dispositifs photovoltaïques sont considérés comme présentant un caractère « consommateur d'espace », les sols identifiés étant considérés comme d'occupation naturelle agricole et forestière (NAF).

- • Parcelle N0064 Demande que la pointe Sud de sa parcelle soit en zone Nh

AGAM Les zones Nh, qui correspondent à des secteurs déjà construits et qui en raison de leur localisation, de leurs sensibilités paysagère et environnementale, de leur accès, de l'insuffisance ou de l'absence de réseaux, ont été classées en zone naturelle au tissu périurbain avéré où la constructibilité est limitée. La parcelle concernée n'est pas construite. Hors la zone Nh permet



uniquement l'évolution des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Quel est l'objectif ?

Commentaires du Commissaire Enquêteur : Terrain déjà raccordé en eau potable. C'est le chemin d'accès à cette parcelle qui a permis la réalisation des habitations mitoyennes. Se préserver l'avenir le jour ou l'assainissement collectif viendra desservir le secteur. La parcelle mesure 90 500 m² et le détachement ne concerne que 3 400 m². NB Erreur sur le n° de parcelle, il s'agit de la N0064 et non AM0219.

Réponse AMP :

Le fait de classer en zone Nh la parcelle ne permet pas de mettre en œuvre la philosophie de la zone, car la parcelle ne contient pas de constructions existantes (la zone Nh permet uniquement des extensions mesurées des constructions existantes). De plus, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est un élément essentiel qui peut déterminer une future urbanisation, hors secteurs impactés par les risques ou l'absence de la desserte.

■ Secteur Up : Demande le classement en UD1

Un administré préconise un parking sur le chemin du Trolley.

Réponse AMP :

Au sujet du classement du secteur en zone UD1, le secteur est traité dans l'OAP Sud centre-ville, l'objectif est de proposer une urbanisation adaptée et cohérente au contexte environnant. Les parcelles concernées par le zonage UP se trouvent proche au centre-ville et ses aménités. Il est tout à fait justifiable et logique de créer du renouvellement urbain dans ce secteur, avec une densité plus importante que l'existante tout en respectant le cadre de vie des futurs habitants ainsi que celui des riverains. Dans ce sens l'OAP cadre les futures constructions avec des emprises au sol de 30%, avec des espaces végétalisés de 50% et avec des hauteurs maximales de R+1 de futures constructions.

La création d'un parking sur le chemin du Trolley n'est pas d'actualité car le stationnement des logements sont prévus dans l'opération. De plus, un espace pour le stationnement est prévu sur la partie sud de l'OAP.

■ Zonage UD1 Parcelles AM0252 et 253 (d653)

Il s'agit de 2 petites parcelles d'environ 200m² chacune. Le règlement prévoit une constructibilité de 10% d'emprise au sol. Donc pas de construction possible. De ce fait cela va créer une dent creuse.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Raccrocher ces 2 parcelles au zonage UT1 ou passer en UD2 voir UD3

Réponse AMP :

Les 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. De plus, un espace pour le

stationnement est prévu sur la partie sud de l'OAP.

■ Zonage UD1 Demande à passer en UD1a (@842) pour ANC

Le classement UD1 est réservé au cas particulier de Belcodène. De plus la parcelle est en zone P3.

Réponse AMP :

En effet, le zonage UD1a correspond à un zonage spécifique à la commune de Belcodène, que par son absence très importante des réseaux et sa complexité topographique, peut bénéficier des nouvelles constructions, avec une emprise très limitée, sans raccordement d'assainissement collectif. Tel n'est pas le cas de Cuges-les-Pins.

■ Zone A2 (@30-01-03) - Demande autorisation pour construire un hangar agricole.

Prévu dans le lexique les hangars font partis des constructions autorisées

Réponse AMP :

Comme déjà répondu, l'article 1 du règlement de la zone A2 permet les exploitations agricoles définies dans le lexique en tant que : « Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de constructions destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme ».

■ Zone Ns:(@30-01-03) - Demande que ses terrains cultivables mis en Ns soient reclassés en A2

Réponse AMP :

Il est nécessaire d'analyser la demande en détail afin de savoir s'il est pertinent de basculer cette zone en 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.

■ Demande la mise en place d'une zone Stecal (@30-02) pour son habitation

Réponse 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.

Par ailleurs, la création d'un STECAL nécessiterait un nouvel avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et remettrait en cause le calendrier de la procédure.

■ Parcelle AM109 Demande de basculer de A2 à UD1 - AMP La parcelle se trouve dans un secteur en zone agricole, sanctuarisée par le SCOT en cohérence avec l'ensemble de la plaine agricole.

Réponse AMP :

En effet, la parcelle se trouve en zone protégée par le SCoT, elle sera maintenue en zone A.

■ ER X/75 : Demande la suppression complète ou uniquement conserver l'ER sur les parcelles AE0177- 0178-0179, mais voir supprimer la destination jardin public vu qu'il existe en face sur le ER B88.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le schéma directeur d'aménagement d'assainissement pluvial de juin 2012 ne prévoit pas de bassin d'orage à cet endroit. Pourquoi créer un ER. Une simple noue pour canaliser les eaux pluviales jusqu'au bassin B88 ne serait-elle pas suffisante ?. Par ailleurs, il y a un permis de construire déposé sur chacune de ces 3 parcelles. Un recours sur ces permis de construire a été déposé. A terme cet emplacement réservé pourrait mettre à mal la vente de ces terrains. En effet, quel que soit le devenir des permis de construire l'ER restera applicable

Réponse AMP :

La métropole AMP vient de finaliser le schéma pluvial communal à la fin duquel un programme de travaux a été défini. Des aménagements seront donc réalisés dans les années à venir pour améliorer le ruissellement urbain (en interceptant en plus grande quantité les écoulements naturels et en distribuant les débits sans aggraver le risque pour les riverains). Les emplacements réservés indiqués dans le document ont été travaillés dans le cadre du schéma, il est nécessaire de garder ces ER, comme l'indique le document du PLUi.

Concernant le permis de construire, cela ne relève pas du PLUi, il s'agit d'une autorisation du droit des sols.

■ ER / B92 -B91- Z 86 : est demandé la suppression de l'ER B91

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Nous avons 3 ER à destination de gestion des eaux pluviales.

Le Z 86 d'environ 9100m² au profit de la commune et les B91 d'environ 3600m² et B92 d'environ 3700m² au profit de AMP. Sur le schéma directeur d'aménagement d'assainissement pluvial de juin 2012 seuls les bassins B 91 et B 92 sont mentionnés.

Quid de l'ER Z 86 ?

Les Services de l'Etat préconisent la réduction des ER en zone NAF. Ces trois ER sont en zone A2.

En terme d'économie de projet un seul bassin pourrait être réalisé sur l'emprise du Z 86. De plus cela économiserait des linéaires de tuyau.

En terme de surface il y a un différentiel d'environ 1800m². Cette surface pourrait être utilisé pour réaliser un parking au droit du cimetière.

Il serait rendu environ 7300m² en zone A2.

Réponse 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.

■ ER P/97 : Litige sur la propriété de la parcelle AL 0105

Le propriétaire supposé de la parcelle produit un arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence du 3 juin 2021 lui reconnaissant la pleine propriété de la parcelle. L'affaire est-elle en cassation ?

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Quel que soit le propriétaire la commune à toujours la possibilité de mettre un ER

Réponse AMP :

En effet, quel que soit le propriétaire, l'autorité compétente peut créer un emplacement réservé. Dans le cas où l'autorité compétente est déjà propriétaire de la parcelle, l'outil de l'emplacement réservé n'est pas nécessaire.

■ ER 24/8 : A supprimer

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

Réponse AMP :

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

Lors d'une modification du PLUi, une régularisation du document peut être effectuée.

■ ER n°CLP-26-12 L'administré souhaite le déplacement de l'emplacement réservé qui impacte sa parcelle (proposition de tracé sur les limites extérieures)

AMP L'ER a été dessiné de façon à impacter le moins possible les parcelles agricoles sanctuarisées par le SCoT (parcelle concerné par le SCoT : AM 0109). La proposition de l'administré (nouveau tracé) concerne des parcelles sanctuarisées par le SCoT, hors du périmètre de sa propriété. Pour rappel plusieurs PPA ont mis en cause des ER définis dans le PLUi en zone agricole. Il sera opportun d'envisager la diminution de la largeur de l'ER.

Réponse AMP :

Comme répondu précédemment, 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.

• Sur le règlement :

■ Devenir des terrains agricoles

L'administré est opposé aux constructions dans la plaine de Cuges sur fosse autonome.

Sur la plaine agricole il est permis de faire de nouvelles constructions à destination logement sur plusieurs conditions, notamment : qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que cette exploitation soit en fonctionnement depuis au moins trois ans, en cohérence au développement de l'activité agricole.

Réponse AMP :

Les règles concernant la zone agricole ont été élaborées en accord commun avec la chambre d'agriculture, les communes du territoire et les services compétents de la Métropole. Le droit de construction de la sous-destination « logement » sur la zone A2, a été créé avec l'objectif de concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage, en facilitant l'accueil des agriculteurs. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation et de surface.

• Sur les risques :

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

Commentaires du Commissaire Enquêteur : A retranscrire si toujours d'actualité.

Réponse 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.

• Sur les OAP :

■ OAP Pôle Vie Santé Provence :

Quelques oppositions à ce projet. Quelques avis favorables qui voient la l'opportunité d'avoir enfin AEP via le canal de Provence pour alimenter la commune et permettre la sécurisation du réseau d'eau potable.

Voir l'avis du Maire

Réponse AMP :

En effet, le projet prévu dans l'OAP « Pôle Vie Santé Provence » représente un enjeu majeur pour la commune en matière de développement d'activités, ciblées à l'Est de l'aire Métropolitaine Marseillaise. Il s'agit d'une opportunité exceptionnelle à l'échelle métropolitaine d'une offre concernant les soins et réadaptation sportive de haut niveau.

Le secteur détaché de la tâche urbaine, pose beaucoup de questions aux PPA relatives à la sécurisation de la future population en termes de risques, notamment le risque feu de forêt, ainsi que à la consommation d'espace. Concernant le sujet risque feu, le secteur est inscrit dans une zone fermée à l'urbanisation. Les études concernant la prise en compte du risque par l'aménagement du secteur, ainsi que des éléments de protection et valorisation de l'environnement permettront d'assurer la légalité du projet pour son ouverture à l'urbanisation. Au sujet de la consommation d'espace, les élus se sont engagés dans une démarche de diminution de la surface urbanisable, avec la réduction de 7 ha (le secteur 2AU représente 17 ha dans la version arrêtée du PLUi, elle sera réduite à 10 ha pour la version de l'approbation, comme l'indique le courrier du Maire Monsieur Bernard Destrost).

■ OAP Sud Centre-Ville :

L'administré souhaite que le classement de la zone Up de l'OAP centre-ville soit revue notamment le secteur 8. Il souhaite que cette zone (au milieu d'un zonage pavillonnaire) devienne UD1. De plus, demande également le maintien sur le terrain de la servitude piétonne bien utile pour l'administré.

Réponse AMP :

La remarque a été déjà répondue, voir ci-dessus.

• Requête OK Corral

OK Corral fait état de plusieurs requêtes pour avoir des précisions sur le règlement afin de pouvoir poursuivre son activité sans difficulté.

■ Souhaite que la parcelle AW39 soit intégrée entièrement au zonage Nt (la parcelle est coupée en 2 et est en cours d'acquisition par le ok corral)

AMP Le requérant avance l'argument d'une acquisition en cours de cette parcelle pour l'intégrer au zonage dédié à l'activité du parc.

Avis défavorable :

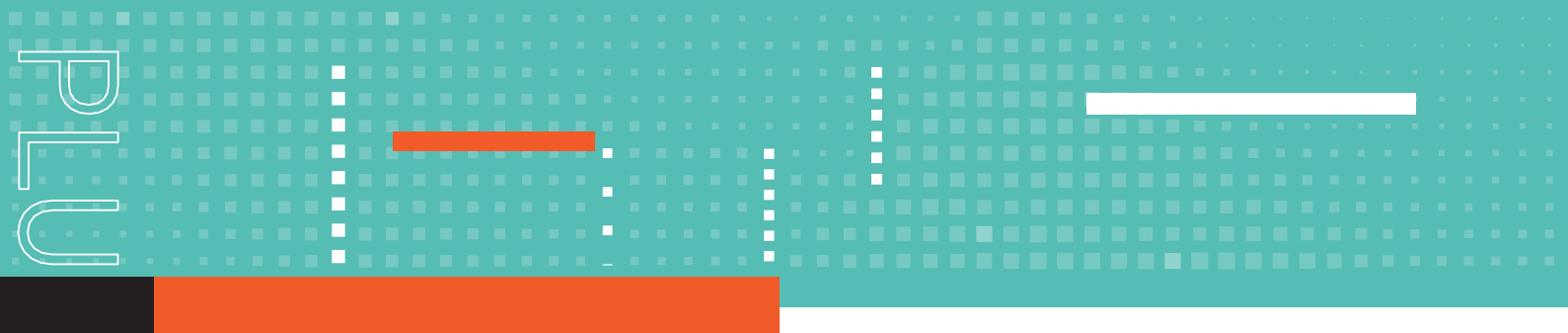
> La correction du zonage pourra être faite après preuve d'acquisition, faisabilité du projet d'extension du parc, étude et intégration des risques (incendie : rouge inconstructible : voir cartographie ci-dessous),

> Ladite parcelle est en interface directe avec une zone d'habitat (nh)

> L'extension du zonage aurait pour effet d'accentuer le bilan de la consommation d'espaces NAF et de l'extension de l'enveloppe urbaine, enjeu majeur pour le projet de PLUi

Réponse AMP :

Concernant la parcelle AW39 en cours d'acquisition par le parc Ok Corral, les élus maintiennent la décision de ne pas basculer la parcelle en zone Nt, car ladite parcelle est en interface directe avec une zone d'habitat (NH). En termes de sécurité, la parcelle se trouve dans le lieu-dit « Les portes de Cuges », il n'est pas souhaitable de permettre le développement des activités autorisées par le zonage NH, sur le secteur.



- La société transmet un courrier de réponse au Parc Naturel de la Sainte-Baume afin de préciser les évolutions et besoins du parc d'attraction via le PLUi.

AMP Il s'agit entre autres à l'avis du PNR relatif aux enjeux des espaces de biodiversités repérés dans la charte du Parc du PNR. Sujet que nécessite une validation politique.

Réponse AMP :

La Charte du Parc prévoit de définir au cas par cas un zonage adapté aux aménagements des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité, ainsi que les corridors écologiques seront étudiés lors de la réalisation de l'OAP TVB prévue pour l'approbation du document comme demandé.

- art 1.a : exploitation agricole interdite : le parc possède des écuries pour les animaux utilisés lors des spectacles

AMP :OK la règle sera modifiée dans ce sens

- art 1.a : bureaux interdits : le parc possède des bureaux administratifs, ateliers techniques et de maintenance

AMP Le sujet ne relève pas d'une évolution du PLUi. Le règlement prévoit dans son art 1 f : " Sont admises les constructions, installations, éléments techniques, manèges... nécessaires aux loisirs et aux attractions du parc Ok Corral"

OK cf avis technique service planification Ajouter que cette destination est autorisée sous condition. + limiter la surface?

- art 1.a : dépôt et stockage de plein air interdit : le parc possède du matériel de construction, des décors et des produits destinés à la vente

AMP OK cf avis technique service planification

- art 1.c : ICPE limitée : le parc possède une fauconnerie de 300m²

AMP Possibilité de modifier l'écriture de la règle pour : Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du parc d'attraction et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain*, soit inférieure ou égale à 300 m².

L'échelle du terrain fait référence à la propriété foncière. Donc à l'échelle de l'ensemble du parc. En cas de modification de la surface totale des ICPE autorisées, une validation politique est nécessaire. (à définir en fonction d'un projet précis).

- art 4.a et b et art 5.a : les attractions ne sont pas réglementées mais souhaitent savoir si l'emprise des manèges sont retenus dans le calcul des 10% de constructibilité.

AMP Les manèges ne sont pas retenus dans le calcul.

- art 9 : le parc propose des espaces thématiques avec décorations qui doivent être libres. S'efforcent de ne pas être visible de l'extérieur du parc

AMP :la réglementation ne concerne que les constructions. Possibilité de préciser que la règle ne s'applique pas aux attractions. A valider politiquement.

■ art 7.2.h : Pour des raisons de sécurité les clôtures font au moins 2m (label sécurisite du parc)
Il est nécessaire de donner une hauteur plus précise. Proposition d'écriture : "La hauteur totale des clôtures* (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au terrain naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.

■ art 11.c : le parking utilisé par le parc se situe sous une pinède. Le parking n'est pas imperméabilisé et les places non formalisées au sol. Souhaitent savoir si cet article s'impose à leur parking

AMP La réglementation concerne la création de nouvelles surfaces de stationnement et non l'existant

■ art 13.q : Questionnement sur l'avis du RDDECI du département du Var alors qu'ils ne sont pas dans le département du Var. Souhaite que soit noté que le seul département du 13.

AMP : OK la règle sera modifiée dans ce sens

■ art 13.l : le parking utilisé par le parc se situe sous une pinède et le parking n'est pas imperméabilisé. Souhaitent savoir si le dispositif de prétraitement s'impose à leur parking

AMP Pas de réponse nécessaire, les parking ne sont pas imperméabilisés.

Réponse AMP :

Les réponses de l'AMP, sous l'avis de la commune, sont maintenues pour l'ensemble des requêtes concernant la réglementation de la zone de OK Corral. Il s'agit de questions qui ont été prises en compte dans le règlement, notamment dans l'article 1 f : " Sont admises les constructions, installations, éléments techniques, manèges... nécessaires aux loisirs et aux attractions du parc Ok Corral".

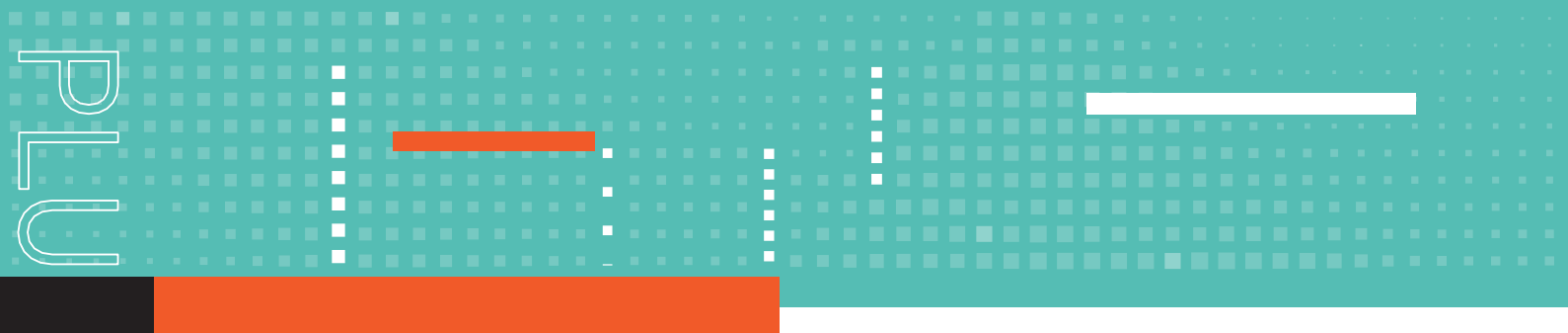
•Requêtes générales :

■ AN0228 et 0229 Caserne de pompiers.

Une école pour sapeurs-pompiers devrait être créée à l'emplacement actuel des services municipaux. L'administré attire notre attention sur le fait que les bâtiments sont construits sur une ancienne déchetterie (pollution amiante supposée).

Réponse 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.



-
- AEP – ANC : Quartier Le Dindolet – Chemin du Clos- Foureirier - Les Escours : demande une programmation relative à l'assainissement et à l'adduction d'eau potable

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les dernières études remonte à juin 2012. Le Schéma Directeur AMP Eau et Assainissement est en cours d'étude. Le cahier des charges et des présentations des missions ont été réalisés. Le Schéma Directeur sera intégré au dossier PLUi dès sa finalisation. Quelles communes? A quelles échéances ?

Réponse AMP :

Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

- Zones Agricoles

AMP Le collectif paysans et citoyens annonce 3 ha en zone agricole perdues (A vers U) sur la ville de Cuges les Pins. Sans précision des parcelles concernées par le collectif, il est difficile d'analyser la demande. Pour information le dossier CDPENAF du territoire de PAE, réalisé par les services d'urbanisme de l'AMP, démontre en page 43 que 2,9 ha en zone U ou AU du PLU en vigueur ont été classées en zone A au PLUi.

Réponse AMP :

En complément de la réponse apportée à l'administré, ci-dessus, il se peut que le collectif paysans et citoyens fasse référence aux 5,6 ha de la zone 1AUQ. Si tel est le cas, le secteur été déjà ciblé en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur, fessant une surface plus importante de 7 ha. Il s'agit d'une zone stratégique pour le bon fonctionnement de la commune, avec l'enjeu de centraliser les équipements dans un même secteur qui permettra, non seulement d'améliorer les déplacements des habitants, de donner des équipements en cohérence avec l'évolution de la population, mais aussi dans le plan paysager, de permettre une bonne transition avec la plaine agricole.

- Modification du périmètre de la ZAP

Relève d'une procédure spécifique. Hors champ du PLUi

Réponse AMP :

La modification ou l'annulation d'une ZAP relève d'une décision préfectorale motivée ou prise après avoir recueilli l'avis favorable de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) et de la Chambre d'agriculture.

Courrier de M. Maire du 29/10/2022

Requêtes déposées par la commune :

■ OAP Pôle Vie Santé Provence :

Le Maire met en avant :

- Une offre de soins de suite et de réadaptation de pointe
- Enjeux d'avenir économique pour la commune
- Tâche urbaine limitée, 90% de la commune en NAF
- Site défiguré par les activités
- Secteur en 2AU demande que les études soient faites

■ Zonage UEa1 La Curasse

Doit permettre d'assurer le développement local tout en respectant la problématique de l'assainissement.

■ Forage de Puyricard

Le périmètre de Protection Rapproché n'a pas été retranscrit.

■ OAP Sud Centre Ville

Erreur matérielle. Emplacement d'un parking porté en lieu et place d'un bâtiment existant.

Réponse AMP :

Les éléments à modifier seront pris en compte pour l'approbation du document.

Avis du commissaire enquêteur

■ ER X/94 : Fait état de l'aménagement d'un carrefour

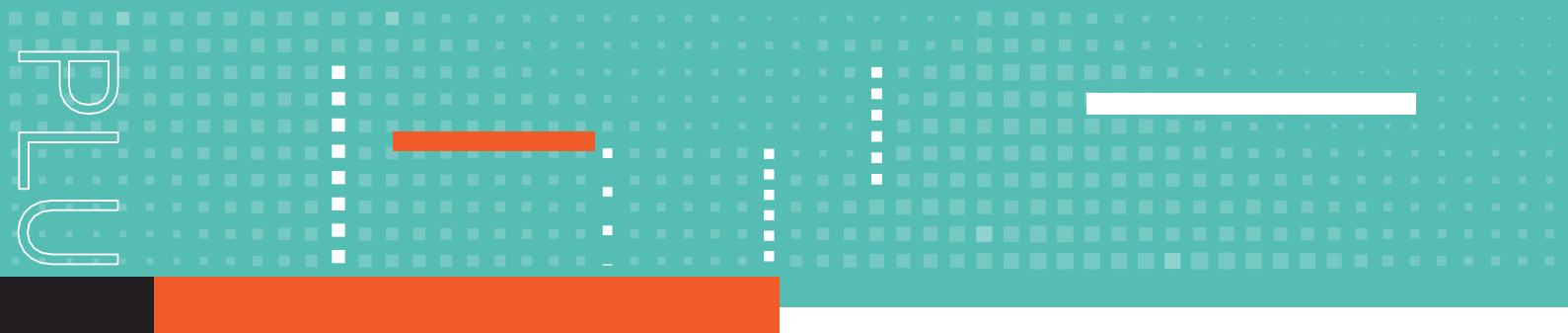
Réponse AMP :

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.

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

Réponse AMP :

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



- Zone UD1 : Les Services de l'Etat demande la densification de ce secteur directement concerné par la mixité sociale. Par ailleurs il existe des petites parcelles inférieures à 400m² qui ne pourront pas être construites.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : Passer en UD2 voir UD3, cela ne semblerait pas trop gênant eu égard à l'occupation actuelle du foncier.

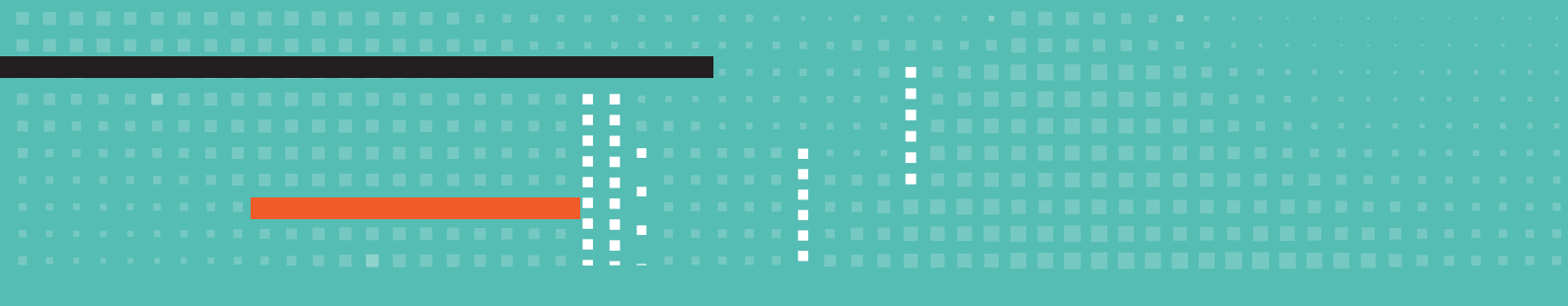
Réponse AMP :

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 en la commune justifient cette décision.

- Contournement routier de Cuges - Si le contournement n'est toujours pas retranscrit dans le PLUi, il est toujours mentionné dans le PADD (page 76)

Réponse AMP :

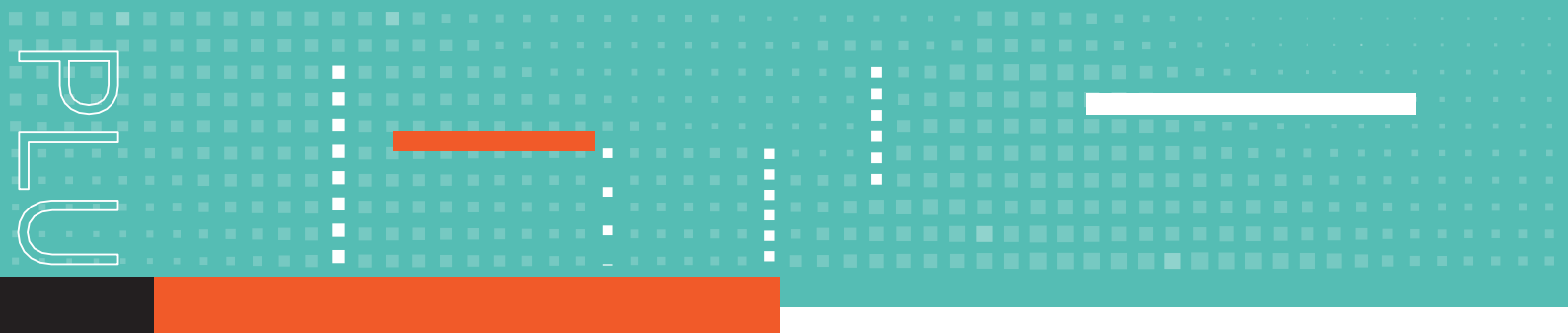
Le maintien du contournement de la commune dans le PADD est très important pour les élus, même si le Département des Bouches du Rhône s'est manifesté défavorable à porter le projet.



2₋₆

La

Bouilladisse



Observations du commissaire enquêteur

- Sur les risques

■ Ruissellement-inondation - La méthodologie et la justification technique du passage des données Artelia, à savoir, hauteur et vitesse d'eau dans des zones planes de 25x25 mètres, à des zones de couleurs aux dimensions parfois inférieures à quelques mètres sont à expliquer, à documenter et à définir plus précisément.

Le patrimoine des administrés ne doit pas être affecté sans que l'on en ait une justification fondée.

Réponse AMP :

Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

■ Incendie - Il en est de même pour les délimitations des zones incendies rouges à partir du maillage 30x30 mètres.

Réponse AMP :

Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

Courrier de M. Maire

- Requêtes déposées par la commune :

Les deux points qui précèdent sont repris en détail et argumentés par le Maire de La Bouilladisse à l'occasion de ses treize interventions au registre numérique.

■ CIQ du pigeonnier - Le groupement est contre le projet situé dans le secteur de mixité sociale 1 de l'OAP le Pigeonnier. La raison avancée est la préservation du cadre de vie du hameau. Il souhaite que des infrastructures comme les équipements publics, route, trottoirs, etc. soient disponibles avant la réalisation des logements.

Réponse AMP :

Le secteur du Pigeonnier est un site en devenir. Des équipements tels que l'école maternelle et la station d'épuration récemment construite, permettent la possibilité de son confortement et d'envisager une structuration du hameau au moyen d'une stratégie d'optimisation foncière. Organisé autour d'un cœur de hameau plus dense, le secteur est essentiellement constitué à ce jour de logements individuels peu denses et parfois désorganisés.

À ce jour, le hameau du Pigeonnier est peu structuré avec à la fois une organisation historique à l'échelle du hameau mais également un étalement urbain qui n'a pas été suivi de voiries de

qualité. L'OAP a été conçue dans ce sens, l'un des enjeux principaux est donc à la fois de préserver ce qui fait la qualité de vie du secteur, tout en proposant des infrastructures en cohérence avec son évolution. Il est bien inscrit dans l'OAP que « l'ouverture de l'urbanisation du secteur est soumise au bon dimensionnement des voies de desserte et à une capacité adéquate des réseaux. Une procédure de modification de droit commun ou de révision est nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation de la zone ».

■ Questions requérant une réponse :

- si la micro station sera suffisante et si l'extension sera réalisée en même temps que l'opération d'ensemble.
- si les capacités en eau potable et de protection contre les incendies seront suffisantes,

Réponse AMP :

La STEP est dimensionnée pour 350 équivalents habitants (EH). Actuellement 73 maisons sont raccordées à la STEP. Il sera possible de réaliser une extension de la STEP à hauteur de 550 EH. A ce jour, il n'est pas envisagé d'extension puisque la STEP n'a pas atteint sa capacité maximale. Concernant la protection contre le risque incendie : deux bornes incendies sont situées à moins de 200 m des parcelles (BOU10 et BOU 37).

Le SIBAM a indiqué que le projet de construction de 15 villas et 23 logements sociaux est raccordable au niveau du chemin du Cercle.

Avis du commissaire enquêteur

Les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire enquêteur.

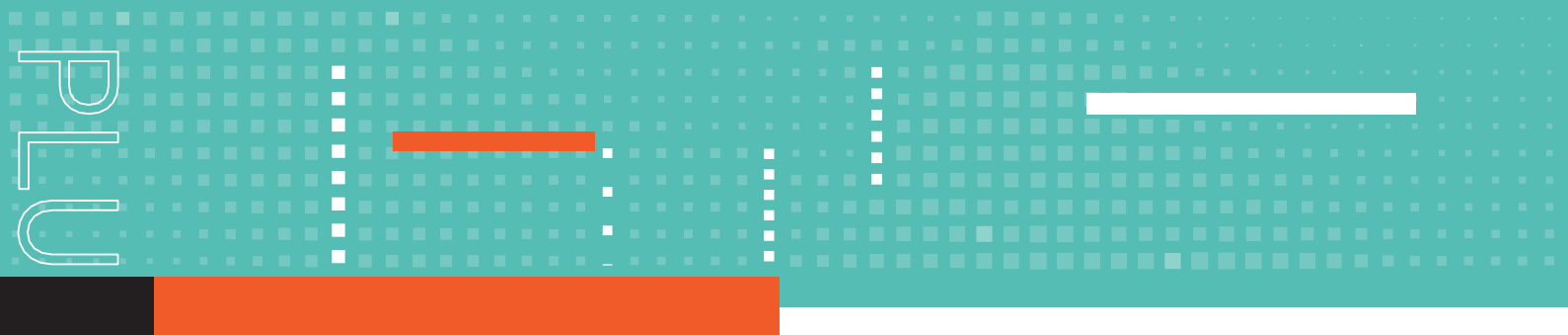
Sur le zonage et les risques :

- Parcelle AR 86 le château Peypin demande retour en incendie bleu au lieu de rouge en totalité de la parcelle en UD1 , Il existe une position SDIS 13 favorable en juillet 2022

Réponse AMP :

La parcelle AR86 se situe sur Peypin et non pas sur La Bouilladisse il s'agit d'une erreur et elle est bien zonée en zonage UD1.

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 moyen. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. La modification sera prise en compte pour la version d'approbation du document.



■ Parcelle AM 127 et 128 terrain en UD1 demande de soustraction des zones rouges incendie et inondation

Réponse AMP :

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 bleue, car le PAC cible ce secteur avec des aléas moyens et forts. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. La modification sera prise en compte pour la version d'approbation du document.

Concernant le risque d'inondation par ruissellement et en attendant les nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages, en cours d'élaboration sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le risque existe et la prévention veut qu'il ne soit pas souhaitable que plus de personnes (ou biens) soient en situation de péril.

Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

■ 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. L'administré demande la suppression de l'incendie rouge.

Réponse AMP :

La méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. De plus, les parcelles sont impactées par le projet de PPR minier. L'accès aux parcelles reste très limité.

■ 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.

1/ 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.

2/ 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. Le commissaire considère comme fondée la demande de l'administré de passer d'incendie rouge en bleu et de reclasser le terrain en UD.

Réponse AMP :

La méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

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

Réponse AMP :

Le fait de classer en zone Nh ces parcelles ne permet pas de mettre en œuvre la philosophie de la zone car les parcelles ne contiennent pas de constructions existantes (la zone Nh permet uniquement des extensions mesurées des constructions existantes).

-
- Parcelle AA 0096 en pente (278m >276m) est signalée comme inondée dans sa partie la plus haute et pas dans sa partie basse. Demande la suppression de la contrainte ruissellement.

Réponse AMP :

En attendant les nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages, en cours d'élaboration sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le risque existe et la prévention veut qu'il ne soit pas souhaitable que plus de personnes (ou biens) soient en situation de péril. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

-
- Parcelle BE 313 en UT2 impossibilité de construire sur la totalité de la parcelle pour cause de ruissellement. Demande une cartographie précise de la zone ruissellement rouge sur sa parcelle.

Réponse AMP :

En attendant les nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages, en cours d'élaboration sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le risque existe et la prévention veut qu'il ne soit pas souhaitable que plus de personnes (ou biens) soient en situation de péril. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

-
- Parcelle BK 0192 demande passage en zone espace vert protégé le jardin public existant et mitoyen à ses parcelles.

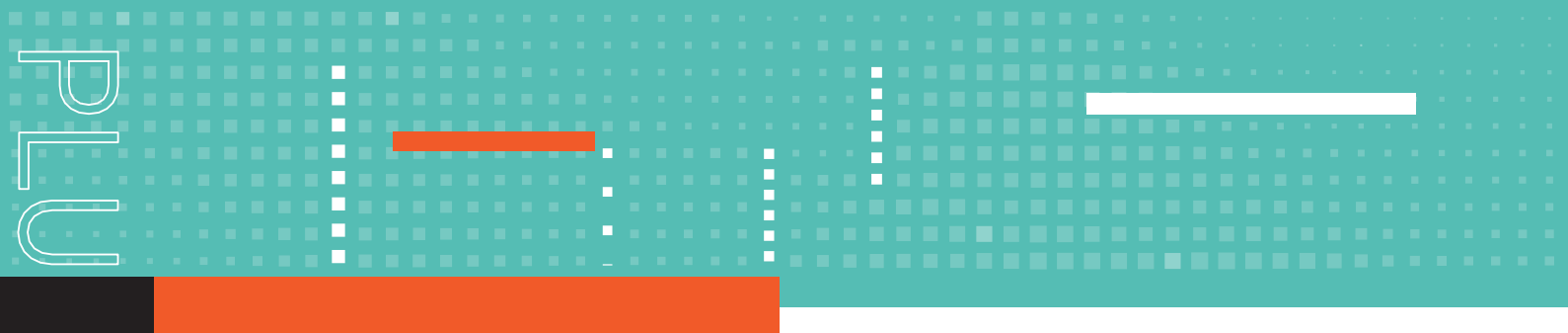
Réponse AMP :

La demande de l'administré n'est pas souhaitable, il s'agit d'un terrain public qui n'a pas vocation à être un espace vert protégé, car il n'a pas été ciblé par la traduction de l'étude sur la TVB.

-
- Parcelle BK 540 et 543. L'ER voirie LBD N° 25 est sur les deux parcelles. Demande de suppression de cette réservation ancienne dont les services de 2 mairies consécutives auraient déclaré l'inutilité. Les commissaires souhaitent obtenir de la mairie la démonstration de l'utilité de la réservation.

Réponse AMP :

La voirie concernée par ER permettra d'assurer la desserte inter quartier, vers les divers équipements de la commune. Il s'agit d'un projet de voirie partagée comprenant des modes doux ainsi que les véhicules particuliers. Cet ER est stratégique pour le bon fonctionnement du quartier à



terme. Au nord-ouest des parcelles concernées par la demande se situe l'OAP Ancienne Usine Méger qui contient dans sa programmation un projet de groupe scolaire et de jardin public entre autres fonctions.

■ Parcelles AN 0003 , 0102, 0105 en Nh la première en partie incendie rouge, la seconde en rouge et la 105 en bleu. Demande passage en UD2, le commissaire considère comme fondée une suppression incendie rouge et un passage en UD1. AO 0102 et 0105 assainissement sur la parcelle sur la 102. Demander le passage en UD2 . Le commissaire considère comme fondée une demande de passage en UD1.

Réponse AMP :

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. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. Des éléments comme l'absence du risque d'inondation par ruissellement et la desserte voirie existante sur le site, permettent de réaliser le changement du zonage Ns, inscrit au présent dans la partie nord de la parcelle, en zone UD1. Ainsi l'intégralité de la parcelle sera inscrite en zone UD1 dans la version d'approbation du PLUI.

Au sujet des parcelles AO 0102 et 0105, il n'est en aucun cas possible d'effectuer la demande, le futur PPRi minier en cours d'élaboration par les services de l'État cible le secteur en zone inconstructible.

■ Parcelles AK 0045 0044 0043 trois administrés qui demandent la suppression de l'empiétement sur leur parcelle du passage de la route (projet dont le maire déclare à l'intéressée qu'il ne sera jamais réalisé, dit-on au commissaire). Commissaire favorable à la suppression de cette réservation du fait de la petitesse des parcelles des intéressés.

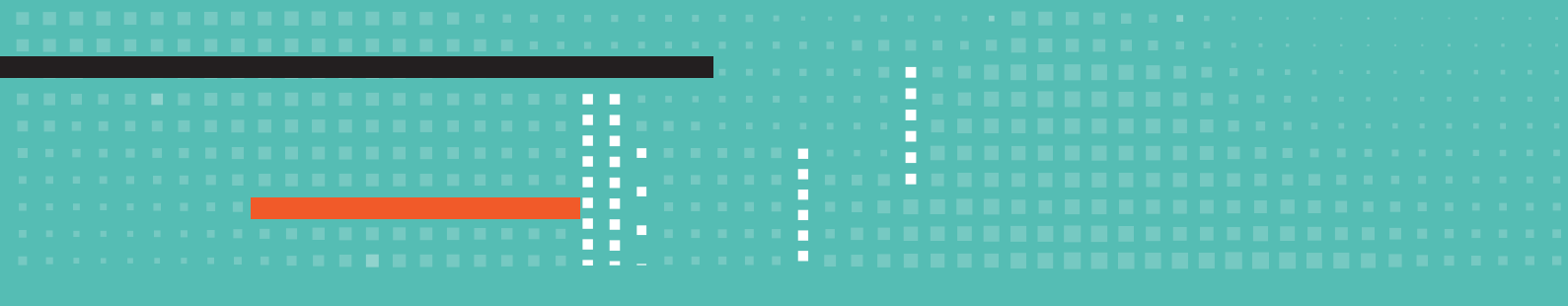
Réponse AMP :

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'emplacement réservé LBD X105 à vocation d'un parking et jardin comprendra l'accès voirie pour la desserte du quartier. La modification sera prise en compte pour la version d'approbation du document.

■ Parcelles 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.

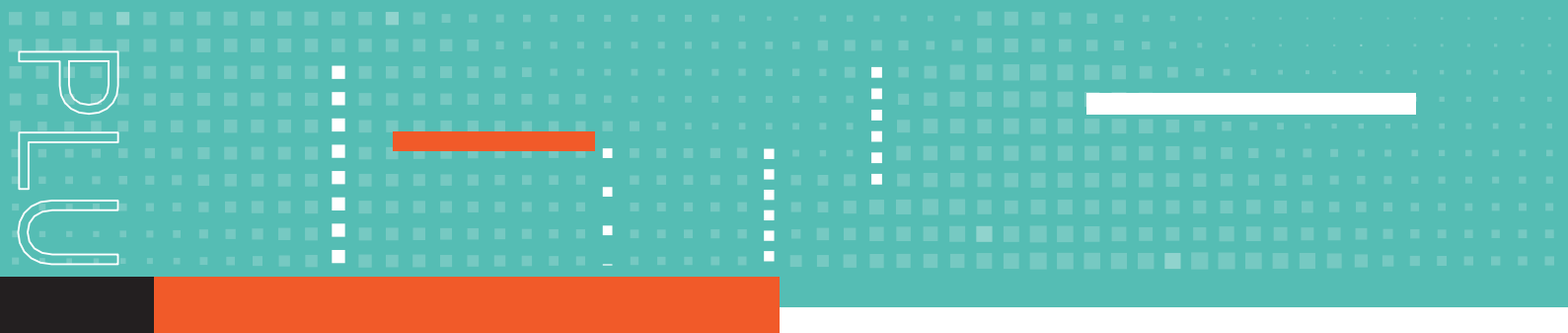
Réponse AMP :

Le fait de classer en zone Nh ces parcelles ne permet pas de mettre en œuvre la philosophie de la zone, car les parcelles ne contiennent pas de constructions existantes (la zone Nh permet uniquement des extensions mesurées des constructions existantes).



2₋₇ La

Destrousse



Avis du commissaire enquêteur

Les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire enquêteur.

Sur le zonage et les risques :

- Parcelle AC 169 en UD1 demande des informations, demande la suppression de l'espace réservé 21 de 8 mètres, demande la suppression inondation bleue: le commissaire considère cette demande comme fondée pour l'inondation.

Réponse AMP :

La méthodologie employée par la Métropole, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, la Métropole Aix-Marseille-Provence projette de réaliser de nouvelles études de modélisation des écoulements des eaux en cas de pluies et orages. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

L'emplacement réservé LDT21 concernant la traverse du Plan permettra de porter à 8 mètres la voirie. Il est important de conserver au regard de l'évolution des constructions, notamment en fonction des demandes d'autorisation d'urbanisme. La traverse sera élargie afin de répondre aux exigences de circulation mais également de gabarit pour les véhicules de défense incendie.

- Parcelle AA 343 en Ns, espace boisée en incendie rouge. Demande passage en UD1 et suppression incendie rouge sur la partie déboisée d'environ 1000m² 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. Le commissaire considère la demande comme fondée.

Réponse AMP :

La méthodologie employée par la Métropole, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

De plus la topographie du terrain est très accidentée, une urbanisation entrainerait un bouleversement des restanques existantes. La parcelle est éloignée des réseaux (chemin des Matelots) avec un accès fortement contraint.

■ 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. Le commissaire considère la demande comme fondée ?

Réponse AMP :

La méthodologie employée par la Métropole, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

De plus, la parcelle étant sur les coteaux, l'impact paysager de ce secteur est important. La voirie de 3 m de large ne supporterait pas une augmentation du trafic pour des raisons de sécurité et de fonctionnement du quartier.

■ Parcelle AM 0049 en Nh demande d'info concernant une extension pour une salle d'eau sur fosse septique. Selon les info mairie, l'acceptation de la demande constituerait une action sociale.

Réponse AMP :

La parcelle en question est bien déjà en Nh.

■ 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. Le commissaire considère que les demandes de suppression de l'incendie rouge, comme le retour en UD1 sont fondées.

Réponse AMP :

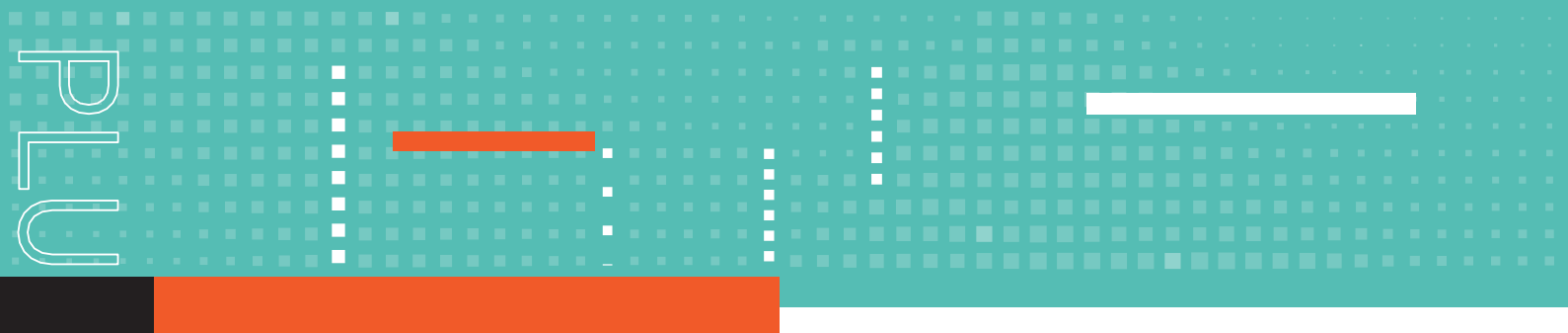
La méthodologie employée par la Métropole, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

De plus, la parcelle étant sur les coteaux, l'impact paysager de ce secteur est important. La voirie de 3 m de large ne supporterait pas une augmentation du trafic pour des raisons de sécurité et de fonctionnement du quartier

■ Parcelles AV 0402 0405 0400 0395 0403 autrefois en Ud mises en UM dans la proposition demande retour en UD1 et suppression incendie rouge terrain très peu arboré et à comparer au voisin en bleu avec la même végétation. : le commissaire considère cette demande comme fondée.

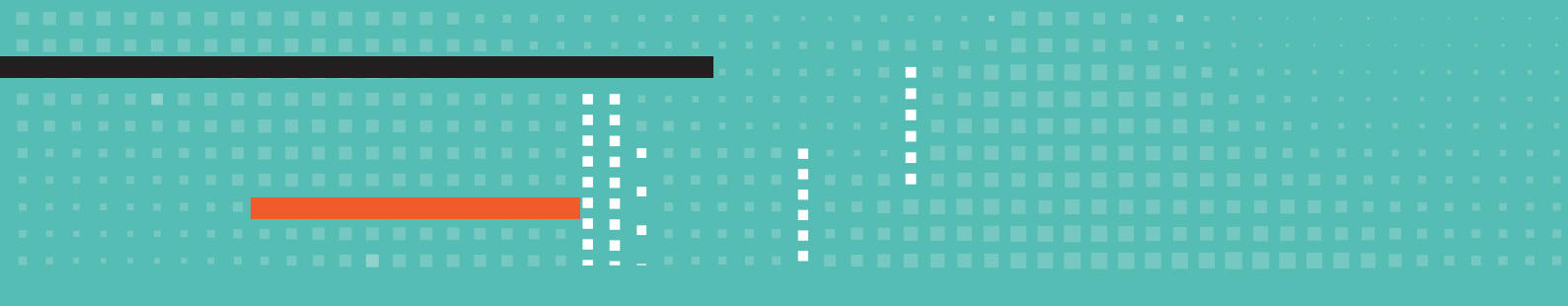
Réponse AMP :

La méthodologie employée par la Métropole, concernant la traduction du PAC incendie de l'État



dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels.

Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. De plus les chemins du Grand Pré et du Tourtaret sont en impasse. Les accès sont fortement contraints. L'éloignement du centre de La Destrousse ne favorise pas la densification du secteur. L'assainissement présent sur le chemin du Grand Pré présente un diamètre non adapté pour supporter une augmentation de la population raccordée.



2₋₈ La Penne- s/-Huveaune

Observations du commissaire enquêteur

• Sur les OAP

■ OAP Centre-ville :

- Projet sportif à La Penne sur Huveaune

Il s'agit de la construction d'un complexe sportif de padel en partie couvert, d'un club-house et d'un parking en lieu et place du stade Germain Camoin. La zone est inconstructible en l'état actuel du PPR Inondation.

Des études avec un bureau d'étude spécialisée en liaison avec la DDTM vont être engagées pour vérifier la faisabilité du projet vis à vis du risque inondation et permettre d'éventuelles modifications du PPR Inondation.

Le porteur du projet demande un classement de la zone en UQp rendant possible la concrétisation du projet si le PPR Inondation est modifié.

La commune soutient ce projet qui s'accompagne du déplacement du parking au-dessus du lit de l'Huveaune dont la structure est préoccupante et de la mise à l'air libre de l'Huveaune. (Cf. courrier du Maire du 10/10/2022)

Réponse AMP :

La problématique principale concernant la réalisation des équipements sportifs réside dans l'applicabilité du PPRI inondation Huveaune qui interdit ces équipements.

La commune de La Penne sur Huveaune est en cours de discussion avec les équipes de la DDTM. Un travail technique avec un bureau d'études en cours, des précisions avec la DDTM sur la faisabilité du projet seront connus début 2023. Les réflexions portent sur la transparence hydraulique et les typologies de construction des équipements envisagées. Si les discussions avec les services du Préfet sont favorables, il sera envisagé une évolution du zonage vers une zone UQp pour l'approbation. La zone UQp permet la réalisation d'équipements publics. Les équipements seront couplés à du stationnement public, de façon à récupérer les places de stationnement présentes sur l'Esplanade Charles de Gaulle qui présente aujourd'hui des risques structurels.

■ Zone située allée Bernadette Cattaneo.

La commune souhaite modifier le zonage UT2 en UD2 afin de limiter la densification d'habitations et donc le nombre de véhicules supplémentaires sur sa voirie (fluidité) (Cf. courrier du Maire du 10/10/2022)

Réponse AMP :

Ce secteur classé en UT connaît de fortes pressions à la fois foncière par des promoteurs mais aussi de fonctionnement du quartier. En effet, l'opération récente « Canopia » a fait évoluer le quartier.

Le passage en UD2 permettra :

- Urbaniser en cohérence avec la voirie adaptée et limiter le nombre de véhicules par rapport à une opération de logements collectifs plus denses ;
- Diminuer la pression foncière ;
- Apaiser le fonctionnement futur du site ;
- Disposer d'une forme d'habitat pavillonnaire en cohérence avec les secteurs limitrophes.

■ OAP Beaussier :

Le porteur du projet, le Groupe Immaliance s'engage à faire une étude hydro géomorphologique sur la parcelle AK0090 objet du risque ruissellement afin de déterminer les prescriptions et contraintes qui s'imposeront à son projet.

La commune signale une erreur matérielle sur la page 12 de l'OAP incohérente avec la planche réglementaire « eau » correspondante concernant le risque ruissellement et demande de la corriger. (Cf. courrier du Maire du 10/10/2022).

La Fondation CAP O VERT demande à ce que soit précisé dans l'OAP la présence de la ferme urbaine, un bâtiment type hangar agricole.

L'association de Défense de l'Environnement de la Basse Vallée de l'Huveaune (ADEBVH) propose de déplacer les projets immobiliers (logements et résidences seniors) en limite nord de la pinède et de préserver ainsi les anciens terrains agricoles de l'OAP en les classant en zone A2 pour des activités de maraîchage qui soient viables.

L'association les Amis de la Terre 13 Provence demande également de préserver les anciens terrains agricoles de l'OAP en les classant en zone A1.

Nota : cette demande est reprise par la FNE dans son avis au titre de PPA.

Réponse AMP :

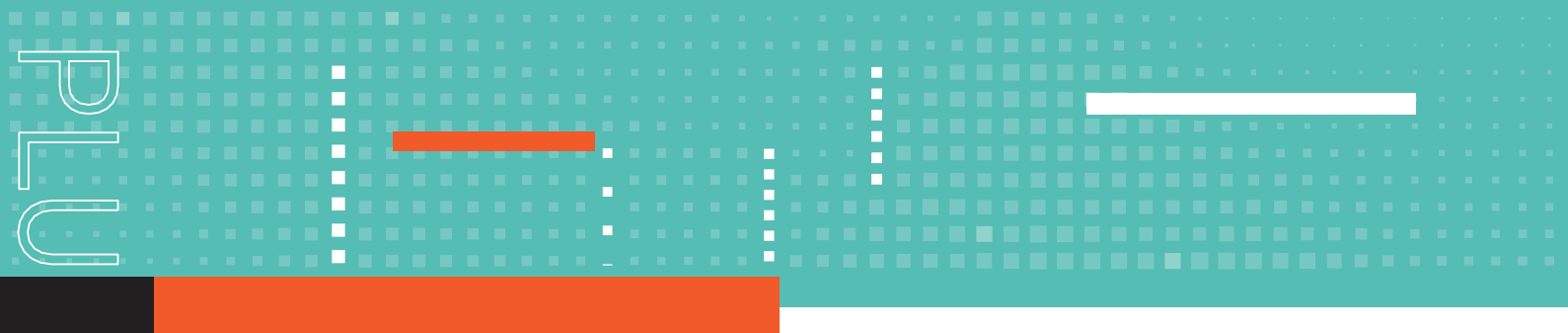
L'OAP dite Beaussier, présente un projet urbain mêlant requalification d'un ensemble de bâtiments patrimoniaux, construction de bâtiments mesurés, amélioration de la desserte et intégration d'une ferme urbaine.

Concernant la ferme urbaine :

Le projet de ferme urbaine devra composer avec l'évolution souhaitée des espaces naturels vers une activité maraîchère :

- au regard de la question de l'eau, cette nouvelle activité devra gérer le sens d'écoulement des eaux pluviales et la gestion de leur surplus en cas de fortes pluies (espace de stockage temporaire des eaux de pluie : noue d'infiltration par exemple). L'OAP Cycle de l'eau préconise de veiller à ne pas positionner les espaces mobilisés pour stocker temporairement puis infiltrer les eaux pluviales à proximité d'une restanque (pour éviter les désordres).

La perméabilité des sols devra être maximale ainsi que le ralentissement de l'écoulement des eaux, pour favoriser une meilleure infiltration. Cela nécessitera au préalable des études de sols, de topographie, d'hydraulique et géomorphologie ;



- les constructions afférentes nécessaires à l'activité agricole seront prévues (serres, abris et châssis) ;
- le patrimoine paysager et ses éléments constitutifs seront préservés, et les constructions et autres structures seront de tailles limitées ou dissimulées le plus possible dans le paysage ; ces espaces cultivés seront organisés de façon à permettre la déambulation piétonne sur des cheminements publics dédiés pour éviter les conflits d'usage.

La fondation CAP O VERT a relevé le besoin d'un hangar en lien avec le fonctionnement de la ferme urbaine. La servitude de terrain cultivé à protéger ne permet par l'implantation du dit hangar.

La servitude sera réduite à la marge afin d'accueillir cet équipement en lien avec le fonctionnement de la ferme. Seule cette destination sera autorisée au sein de l'OAP. La fondation sera sollicitée afin de connaître les besoins exacts en surface du bâtiment et la modification sera adaptée pour l'approbation.

L'implantation du hangar agricole se fera en harmonie du projet d'ensemble dans le respect de l'insertion architecturale et afin de limiter les impacts sur les pavillons à l'Est du terrain Beaussier.

■ OAP Ancienne carrière Cassar.

Une seule requête qui est défavorable et qui fait remarquer que cette OAP propose la création de logements alors que les risques d'incendie, d'inondation par ruissellement, de retrait/gonflement des argiles, de mouvements différentiels de terrain et d'éboulement de la falaise sont identifiés. A cela s'ajoute les difficultés d'accès.

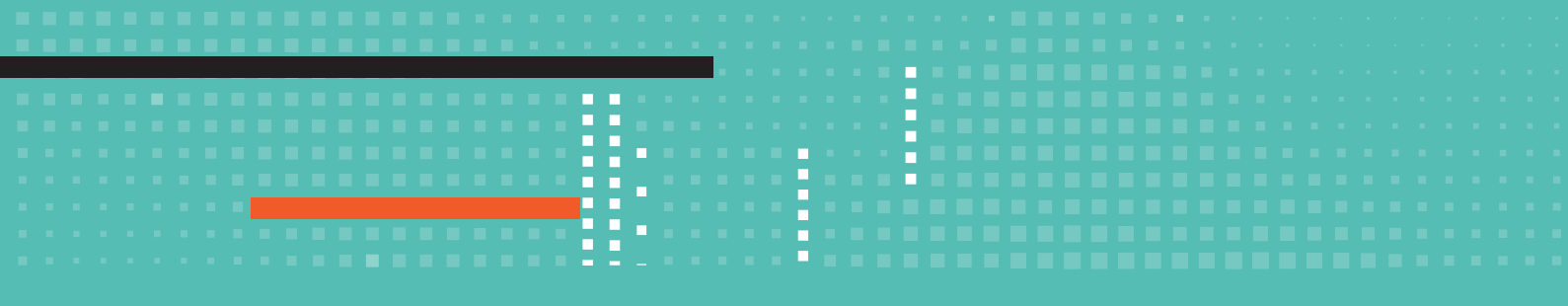
Commentaire du Commissaire Enquêteur : La Mairie réfléchit à une autre forme d'occupation du site avec très certainement l'abandon de logements pour une autre occupation. Un engagement serait le bienvenu dans le cadre de la préservation des NAF.

Réponse AMP :

La commune de La Penne sur Huveaune a évolué sur le projet porté concernant l'ancienne carrière Cassar.

L'orientation concernant les logements est abandonnée. La zone serait classée pour l'approbation de 2AUH en 2AUM. Le secteur serait toujours fermé à l'urbanisation et conditionné à une évolution du PLUi.

L'OAP sera reprise pour l'approbation en traduisant les ambitions de porter le secteur de Cassar vers du loisir, éco-tourisme, équipements légers concernant l'accueil du public. L'OAP intégrera les notions de gestion du risque (incendie, ruissellement) et d'amélioration des accès.



2⁻⁹ **Peypin**

Observations du commissaire enquêteur

• Sur les OAP

■ « Vert-Clos » - Association Merrer

- Se déclare solidaire des associations qui s'opposent à l'OAP pour des raisons environnementales,
- Ne souhaite pas le bouclage des nouvelles routes avec les anciennes existantes. Ils souhaitent garder le principe de voies en impasses avec aires de retournement.
- S'inquiète du déboisement qui a eu lieu (coupe 300 arbres) qui selon eux serait les prémices du vrai chantier.
- Souhaite savoir si des dispositions supplémentaires vont être prises pour la gestion du risque incendie.
- Souhaite que la ZAC soit desservie par une ligne de bus (Peypin - Centre ville Peypin)

Réponse AMP :

En réponse aux attentes notamment des Personnes Publiques Associées mais également d'une partie des riverains du Vert-Clos, l'OAP du Vert-Clos évoluera sur plusieurs aspects :

- Réduction de Vert-Clos du périmètre urbanisable (nouvelles zones AU = 11,11 ha / 18,4 ha PLUi version arrêté) ;
- Les secteurs supprimés seront basculés en zonage de préservation ;
- Suppression de la voirie qui assurait la liaison entre l'allée Pablo Picasso et l'avenue Ellie Garro.

Ces engagements contribuent à l'atteinte des objectifs de modération de la consommation d'espace.

■ « Vert-Clos » - Association Collines Peypinoises

- Demande que l'OAP Le Vert Clos soit mieux adaptée à la protection des milieux naturels.
- Est opposée à l'urbanisation de l'OAP du Terme Nord du fait de recommandations issues de différents documents (SCOT de PAE, PLH de PAE, SRADDET, PADD et préservation de la faune et la flore, continuité écologique, protection de la biodiversité, étalement urbain, mixité sociale, risques feu et inondation, aménagement routiers/transports.

Réponse AMP :

Le site de l'OAP « Le Terme Nord » couvre 2,5 hectares sur un secteur situé aux abords de la RD7, enserré dans un tissu urbain d'habitat pavillonnaire où la topographie est marquée. Il correspond à des opérations en cours de réalisation entre plusieurs zones bâties.

Les enjeux pris en compte sont de garantir la cohérence des aménagements pour assurer la qualité paysagère par l'intégration des constructions à la pente, de maintenir l'interface avec la pinède située au Nord, et de privilégier des formes urbaines de transition avec les secteurs

urbanisés de la périphérie. La problématique des risques est également intégrée à ces réflexions, notamment la défense incendie, le risque de tassement différentiel, le risque minier, l'aléa de retrait-gonflement des argiles et, en extrémité sud un aléa de ruissellement.

Comme l'a indiqué M. le Maire à l'enquête publique, les services du Préfet ont indiqués par courrier que si site du Terme Nord n'impacte pas le corridor écologique.

- Sur le zonage :

- ASL Clos de la Doria

- Interrogation sur les surfaces constructibles du règlement Nh, en surface plancher et emprise au sol, sur la raison du classement en Nh, sur les hauteurs des clôtures et demande un retour au règlement antérieur.

Réponse AMP :

Depuis la loi Elan du 23 novembre 2018, la modification des cahiers des charges est autorisée uniquement pour les clauses qui régissent les co-lotis entre eux. Le règlement du lotissement et les clauses dites « urbanistiques et architecturales » du cahier des charges sont réputées caduques 10 ans après leur création et ne seront donc pas annexées au futur PLUi. En conclusion, dans le cahier des charges, les clauses régissant l'urbanisme et l'architecture sont caduques et ne sont donc plus opposables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, autorisation de travaux ...). La règlementation des clôtures devra respecter les règles du PLUi, harmonisées à l'échelle de l'ensemble des communes du territoire.

Courrier de M. Maire

- Requêtes déposées par la commune :

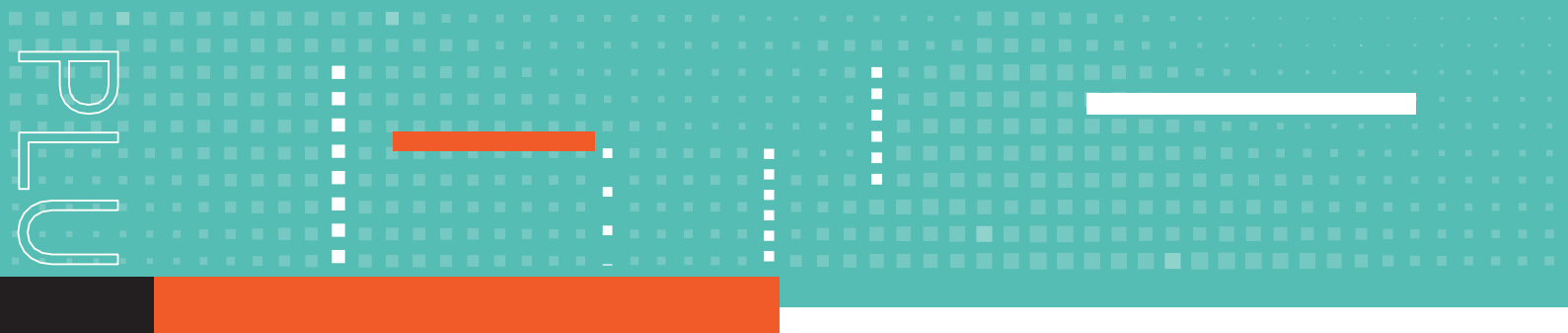
- La mairie de Peypin fournit :

- Un nouveau plan de l'OAP vert Clos.
- Les limites d'urbanisation Auberge-neuve / Bedelin sera reprise.
- Étend l'emplacement réservé RP143 à la parcelle entière en y intégrant le bâtiment existant.
- Le courrier préfecture et étude écologique de l'OAP terme nord.

Réponse AMP :

Ces éléments correspondent soit à des réponses aux demandes des Personnes Publiques Associées soit à des actualités de projet :

- Ces éléments correspondent soit à des réponses aux demandes des Personnes Publiques Associées soit à des actualités de projet : Vert-Clos : réponse apportée ci-dessus ;
- Les limites d'urbanisation à Auberge-Neuve correspondent aux ajustements avec le PPR



minier. En effet lors de l'élaboration du PLUi, le PPRm n'était pas encore passé en enquête, celui-ci a évolué lors de l'enquête. Ainsi le PLUi va venir adapter la limite entre N et U en fonction de celui-ci ;

- Extension de l'ER RP143 suite à une erreur matérielle ;
- Précision comme vu ci-dessus sur le Terme Nord.

Avis du commissaire enquêteur

Sur le zonage et les risques :

■ Parcelle AD 0032-0033 les deux parcelles en Ns et incendie rouge. Demande passage en Nh des parcelles actuellement en Ns.

Réponse AMP :

Les parcelles en question sont bâties. Elles pourront donc basculer en Nh afin de gérer les extensions des constructions existantes.

■ Parcelles L0086-85-84 en Ns et incendie rouge. Les parcelles sont déjà bâties et l'administré demande le passage en Nh de ses parcelles.

Réponse AMP :

La méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUi, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts et exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

De plus cette parcelle est au milieu du massif et présente un réel danger pour ses habitants.

■ Parcelle AZ 29 demande de passage en UD1 de la zone actuellement en UM et Ns et suppression du classement en risque incendie.

Réponse AMP :

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. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. La modification sera prise en compte pour la version d'approbation du document.

Passage en UD1 de la poche du Puits Armand.

■ Parcelle AW 328 une fraction de parcelle en UD2 : demande le retrait des zones Ns et Incendie qui empiètent une partie de sa parcelle.

Réponse AMP :

Ce secteur est complètement enclavé. La parcelle déjà urbanisée en partie ne présente pas d'accès suffisant pour supporter une urbanisation supplémentaire. De plus ce site présente une topographie contraignante avec un paysage déjà mité qu'il convient de préserver avec des ensembles boisés de qualité.

Il n'est pas conseillé d'augmenter la consommation d'espaces naturels.

■ Parcelle AX 142 en Ns incendie rouge. Le SDIS13 rend un avis écrit favorable au passage en constructible eu égard à des éléments techniques consignés dans le document en PJ en particulier borne incendie à moins de 50 mètres de la parcelle. Parcelle jouxte un incendie bleu et se trouve en UD1. Demande passage incendie bleu et UD1.

Réponse AMP :

La méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.

■ 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 le document en PJ 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.

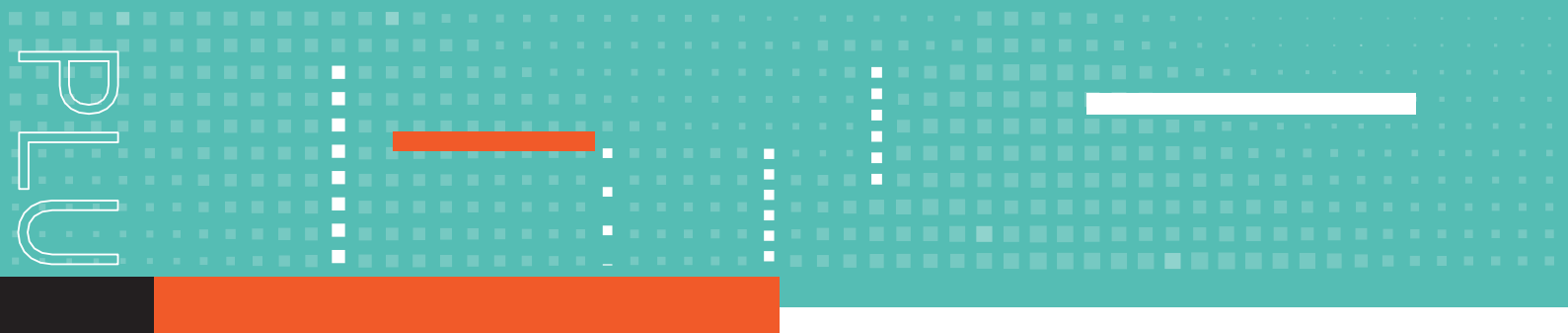
Réponse AMP :

La méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. Voir ci-dessus, la nouvelle version de l'OAP Vert-Clos.

■ Parcelle 228 dans vert clos souhaite l'intégration de cette parcelle en zone UD1.

Réponse AMP :

La méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, ne permet pas d'aller à l'encontre du classement en zone rouge inconstructible, le PAC ciblant ce secteur avec des aléas très forts à exceptionnels. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. Voir ci-dessus, la nouvelle version de l'OAP Vert-Clos.



■ Parcelles L0086 0087 et 0084 en Ns demande passage en Nh et suppression incendie rouge : parcelles largement déboisées chemin carrossable pour véhicule pompier borne incendie à l'entrée SUD des parcelles +bassin incendie sur la parcelle.

Réponse AMP :

Doublon, déjà répondu ci-dessus.

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

Réponse AMP :

La parcelle à proximité des réseaux pourra basculer en 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.

■ Parcelles AZ 0027-28-29-34 demande de passage en UD1 de la zone actuellement en Ns et suppression du classement en risque incendie.

Réponse AMP :

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. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. La modification sera prise en compte pour la version d'approbation du document.

Passage en UD1 de la poche du Puits Armand.

■ 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.

Réponse AMP :

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. Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus. La modification sera prise en compte pour la version d'approbation du document.

Passage en UD1 de la poche du Puits Armand.

■ Parcelle AT 373 (alias 62) demande classement en UD1 d'une zone Ns et suppression du classement en risque incendie.

Réponse AMP :

Le secteur est sur les coteaux, fortement accidenté, les gabarits ne sont pas suffisants pour supporter une urbanisation supplémentaire. Il convient également de préserver le paysage de ce secteur fortement mité.

■ Parcelle 276 et 275 demande passage en UD1 et suppression incendie, et idem pour toutes les parcelles qui sont dans le même bloc en UM.

Réponse AMP :

Même demande que la requête précédente.

■ Parcelle AN 301 actuellement en Ns incendie rouge demande passage en UD1 qui jouxte sa parcelle sur le coté EST et le retrait de l'incendie rouge : la parcelle est déboisée.
Conso espace + desserte

Réponse AMP :

Le secteur est très mal desservi et présente des difficultés d'accès mais également en terme de sécurité. De plus il n'est pas opportun d'ajouter de la consommation d'espace naturel au PLUi.

■ Parcelle AN 303 actuellement en Ns incendie rouge demande passage en UD1 qui jouxte sa parcelle sur le coté Est et le retrait de l'incendie rouge : la parcelle est déboisée.

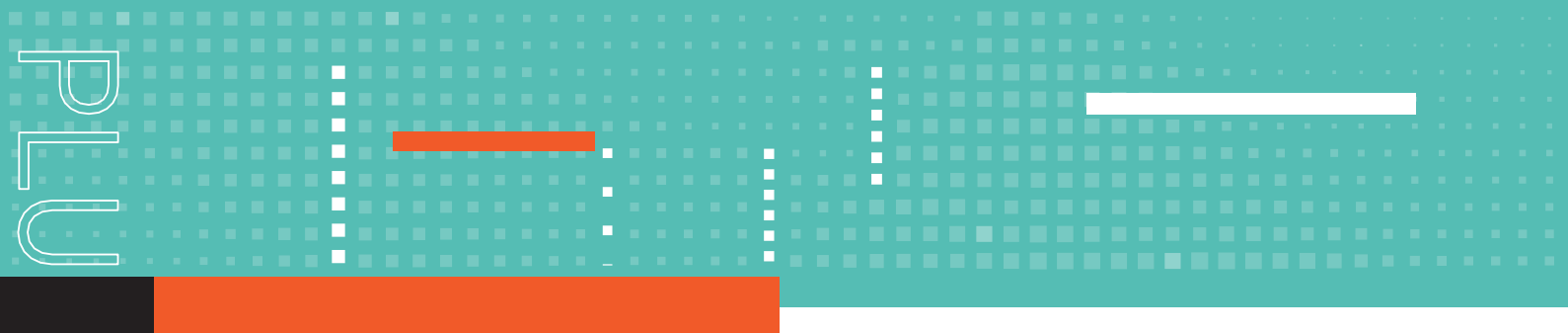
Réponse AMP :

Le secteur est très mal desservi et présente des difficultés d'accès mais également en terme de sécurité. De plus il n'est pas opportun d'ajouter de la consommation d'espace naturel au PLUi.

■ Parcelle AN 302 actuellement en Ns incendie rouge demande passage en UD1 qui jouxte sa parcelle sur le coté EST et le retrait de l'incendie rouge : la parcelle est déboisée.

Réponse AMP :

Le secteur est très mal desservi et présente des difficultés d'accès mais également en terme de sécurité. De plus il n'est pas opportun d'ajouter de la consommation d'espace naturel au PLUi.



■ 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

Réponse AMP :

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

■ 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.

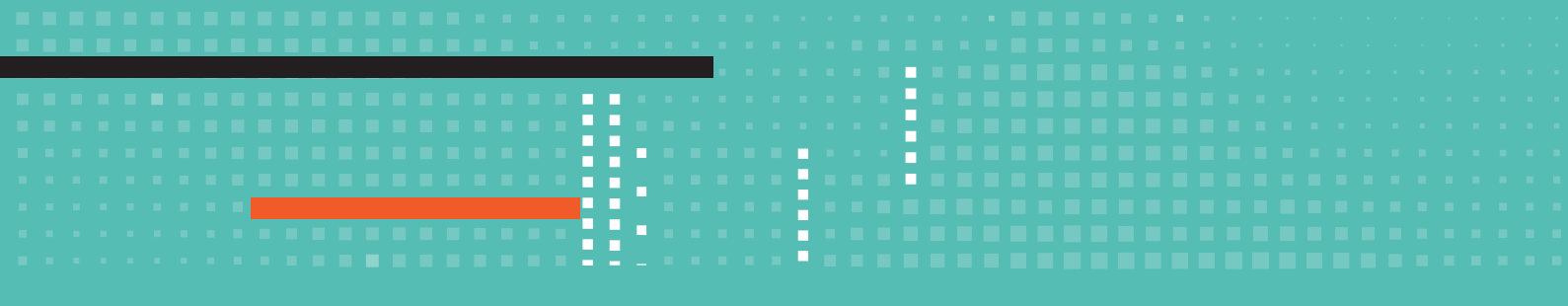
Réponse AMP :

La parcelle en question est en NH. Le règlement du risque incendie n'interdit pas les extensions.

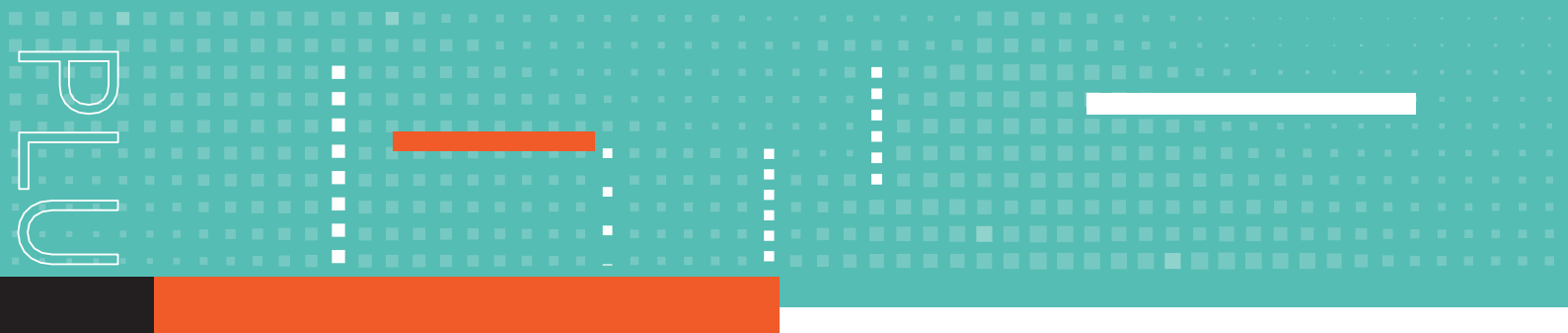
■ Parcelle AN 0049 actuellement en Nh et incendie rouge. Demande passage en incendie bleue et UD1 : la parcelle jouxte une zone UD1 et elle est peu boisée et déjà bâtie.

Réponse AMP :

La parcelle est de petite taille et a entièrement consommée ses droits à bâtir. Le zonage UD1 contraindra fortement le propriétaire alors que la zone NH facilitera les extensions.



2⁻¹⁰ Roquevaire



Observations du commissaire enquêteur

- Sur les OAP :

■ OAP Centre-ville élargi – Pont de l'Etoile – Pont de Joux
Très peu de requêtes concernant ces OAP.

A noter le collectif « Riverains de Saint Roch » du Centre-ville élargi qui constate que le quartier est saturé de véhicules (bus et voitures), il demande de ne plus densifier le quartier. Ils remettent en cause le classement de la zone en UC1 qui permet des constructions allant jusqu'à 12.5m de haut sur les quelques parcelles restant à bâtir.

Une requête est similaire pour l'OAP Pont de l'Etoile.

Réponse AMP :

Concernant le quartier Saint Roch : les demandes des riverains ont été prise en compte lors de l'élaboration du PLUi car la densité projetée dans le PLUi en vigueur est moins dense et moins importante que celle du PLU actuel. Ce secteur proche du centre-ville, des équipements et des services, est appelé à se développer et accueillir des nouveaux habitants.

Une partie des bâtiments ainsi que la cour du château situé à proximité immédiate sont soumis à une protection patrimoniale au titre de l'article 151-19.

■ OAP Centre-ville élargi – Pont de l'Etoile – Pont de Joux

Réponse AMP :

Il s'agit d'une parcelle à densifier dans l'OAP "Point de l'Etoile".

La prescription relative à la hauteur maximale des futures constructions est de : 3 étages sur des pilotis. Étant donné que le terrain naturel du secteur se trouve au-dessous du niveau de la RD 96, dénivellé d'environ 2,5 mètres, les futures constructions sur pilotis devront respecter cette composition. Elles ne devront pas dépasser les 3 niveaux par rapport à la RD 96.

- Sur le zonage :

■ Hameau au 949 chemin du Laouvas - Un collectif de 5 propriétaires demande de transformer le secteur en zone NStecal. Cette demande est appuyée et argumentée par le courrier d'un avocat pour le compte d'un des propriétaires.

3 autres propriétaires ont rédigé des requêtes similaires sur le registre numérique.

Ce hameau est constitué d'anciens « cabanons » construits à l'époque sans permis de construire et pour certains agrandis toujours sans permis.

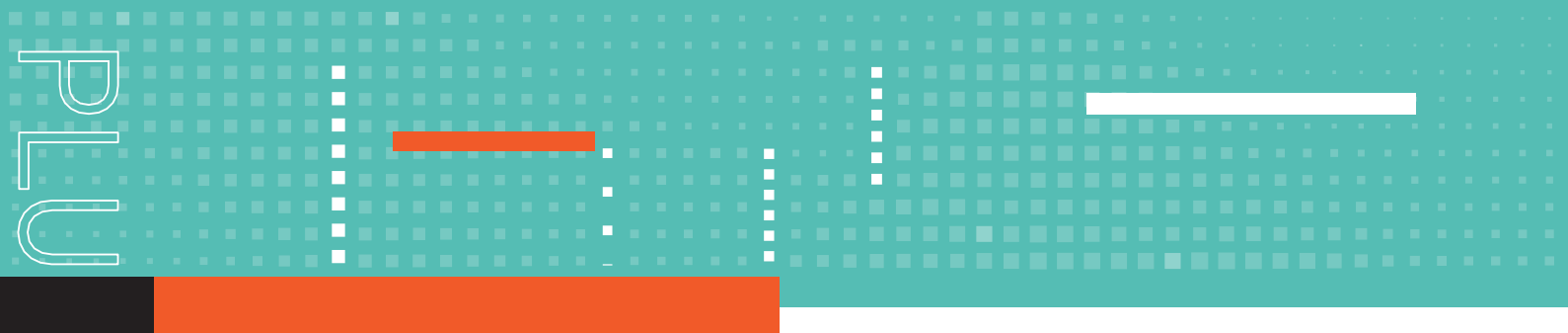
Le souhait des propriétaires est de trouver, au travers du PLUi, une solution réglementaire figeant la situation et interdisant l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En attente de la réponse à apporter par la Métropole et la mairie.

Le secteur est classé Ns et non Nh alors que le secteur est occupé par un habitat diffus ?

Réponse AMP :

Il est possible de basculer le secteur habité du chemin du Laouvas en zone NH afin de permettre des extensions des constructions existantes comme l'indique le règlement de la zone et de trouver une cohérence avec le secteur plus au nord, sur la commune de La Destrousse. La présence du risque PPR incendie fort, veut qu'il ne soit pas souhaitable que plus de personnes (ou biens) soient en situation de péril, pour cette raison une N STECAL n'est pas souhaitable.



2₋₁₁ Saint-Savournin

Courrier de M. Maire

Requêtes déposées par la commune :

■ Modification de l'ER V20

Réponse AMP :

L'ER V20 au PLU, qui porte le numéro « SSV-16 » dans le PLUi est un emplacement réservé au bénéfice de la commune, d'une largeur de 6m, en vue d'améliorer la desserte du hameau de la Valentine. Le chemin a subi certaines modifications avec le temps, avec la construction de plusieurs habitations sur le secteur. Il s'agirait donc de modifier le tracé de l'ER en vue de retrouver le cheminement original, depuis l'Esplanade du Cercle de La Valentine, jusqu'au Chemin de la Chapelle.

■ Réduction de l'ER de la parcelle AE0158 avec un changement de destination de stationnement à la place de logements sociaux

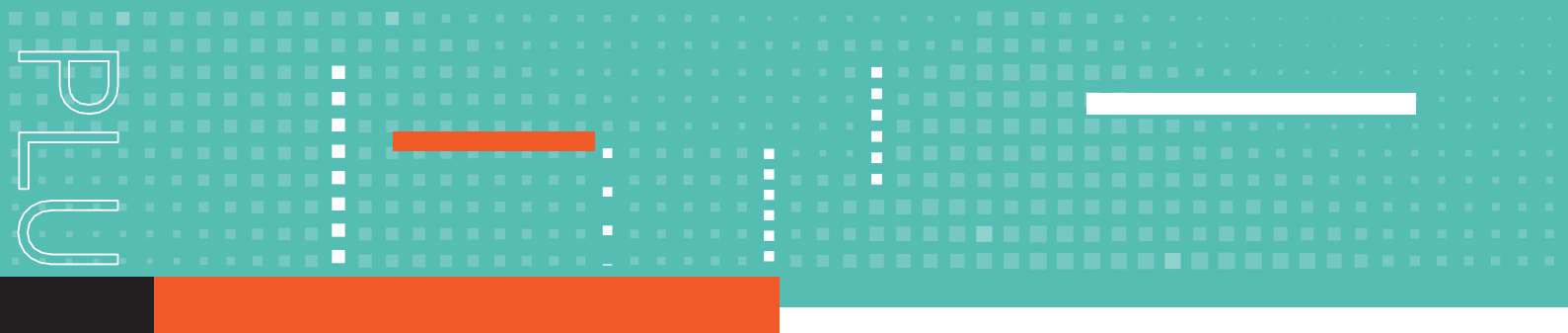
Réponse AMP :

L'ER positionné sur la parcelle AE0158, portant la dénomination « P-161 » constitue déjà, au sein du PLUi arrêté, à un Emplacement Réservé à vocation de stationnement. Il s'agirait simplement ici d'en réduire la superficie afin de moduler au mieux les besoins en stationnement au sein du hameau de la Valentine.

■ Modification du zonage de UD2 pour permettre l'implantation d'une miellerie

Réponse AMP :

L'implantation de la miellerie est prévue sur les parcelles AK0007 et AK0008, qui ont déjà fait l'objet d'une modification de zonage afin de permettre la création de commerce sur le secteur. En effet, au PLUi arrêté, la parcelle n'est pas classée en UD2 mais bien en UA2, zonage de centre-ancien, car bâtiment correspondant à l'ancienne école du village, et autorisant le commerce. A noter également que le bâtiment fait l'objet d'une fiche patrimoine et se trouve donc être protégé et aucune modification d'aspect, façades et toiture n'est permise.



Observations du commissaire enquêteur

La majorité des requêtes a porté sur les problèmes particuliers des administrés qui, propriétaires de parcelles proposées en zone N ou A voudraient pouvoir bâtir.

Les OAP n'ont pas donné lieu à contestation hormis celui du "Puits Léonie" par une riveraine.

Avis du commissaire enquêteur

- Sur le règlement :

■ La limitation à 10% de l'emprise au sol des nouvelles constructions pénalise certains propriétaires des zones UD1 par rapport à ceux dans les zones Nh qui peuvent augmenter les surfaces de plancher jusqu'à 200m². Ce point du règlement devrait être réétudié pour le PLUi.

Réponse AMP :

La commune de Saint-Savournin a fait l'objet de 33 contributions lors de l'enquête publique. Sur ces 33 contributions, il n'y a pas eu de contestations concernant la limitation à 10% de l'emprise au sol dans les zones UD1.

- Sur le zonage :

■ Nous avons vu que la majorité des demandes des particuliers concernait le zonage. Très souvent des parcelles se trouvent entre deux zones constructibles ou proches de zones constructibles.

Une étude plus fine, pour des cas particuliers de parcelles, en zone N, riveraines ou englobées dans des zones UD devrait être menée.

Réponse AMP :

La délimitation des zones naturelles, et plus largement des zones d'interface entre les zones urbaines et les zones naturelles, a fait l'objet d'une méthodologie qui est finement explicitée dans la partie relative aux thèmes généraux.

■ De nombreuses parcelles sont classées en zone agricole sans qu'il soit précisé ou étudié si les sols sont cultivables et de bonne qualité agronomique, et surtout si les agriculteurs disposent pour l'arrosage du service du Canal de Provence et non de la Société des eaux avec des coûts au m3 prohibitifs.

Réponse AMP :

Il existe dans le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile un principe de maintien des zones agricoles existantes dans les PLU en vigueur. Un déclassement irait à l'encontre des objectifs de consommations d'espace qui sont poursuivis.

Aussi, le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, approuvé en 2013, identifie et protège de manière forte, à la parcelle, des zones agricoles qui se trouvent être « sanctuarisées ». Ces parcelles agricoles sanctuarisées ont donc été reprises dans la délimitation des zones agricoles de Saint-Savournin.

■ Les cartes incendies qui quelques fois sont incompréhensibles par les propriétaires devraient être affinées.

Réponse AMP :

La méthodologie incendie utilisée dans le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile consiste en une traduction du Porté à Connaissance (PAC) de l'Etat, qui identifie des aléas, regroupés en 6 classes allant de « faible » à « exceptionnel ». Cette méthodologie est finement explicitée dans la partie relative aux thèmes généraux.

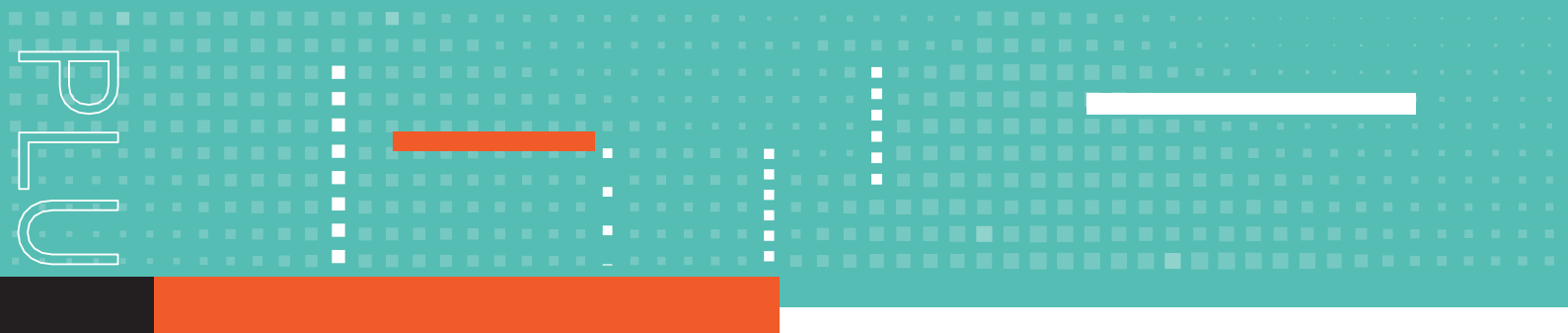
• Sur les OAP

■ " Puits Léonie". La zone est fortement impactée par le PPR minier qui la rend inconstructible. Aucun permis ne pourra être déposé. Aussi un arbitrage politique est nécessaire pour mettre en place le projet de l'OAP qui prévoit la réalisation d'une opération d'une quinzaine de logements individuels en cohérence avec la zone urbanisée proche tant en termes de hauteur que d'emprise au sol. Bien qu'il soit prévu la protection et la mise en valeur de l'environnement et la prise en compte des risques naturels, et malgré que les déchets inflammables aient été enlevés et remplacés par du tout-venant, il faudra s'assurer, s'il est passé outre au PPR Minier, que le danger minier soit complètement écarté.

Réponse AMP :

Lors de l'élaboration du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, il n'existait pas de Plan de Prévention du Risque minier (PPRm) sur la commune de Saint-Savournin. Le secteur de Puits Léonie a été ciblé pour potentiellement, dans le futur, accueillir de nouvelles habitations grâce à la délimitation d'une zone à urbaniser fermée. Le document de PLUi a été arrêté en ce sens.

Le PPR minier sur Saint-Savournin a été approuvé le 15 avril 2022 et délimite des zones inconstructibles dont Puits Léonie fait partie.



Le secteur 2AU, ainsi que l'OAP attenante, seront donc supprimées du PLUi suite à l'enquête publique afin de mettre le PLUi en conformité avec le PPR minier.

Ce périmètre pourrait toutefois être utilisé afin d'y implanter des équipements légers sportifs et de loisirs, ce qui correspond à la délimitation d'une zone Nt.

■ "Puits Germain" Cette zone est proposée en UEc pouvant accueillir des commerces de l'artisanat. Cette zone d'activité située au "Puits Germain" a déjà une vocation commerciale et artisanale. La commune désire conforter cette vocation commerciale et développer les activités dans cette zone présente au sud de la commune à l'entrée de ville.

La vocation artisanale sera préservée et les deux activités peuvent cohabiter. La CCI veut éviter que cette zone artisanale mute vers le commerce et désirerait un passage en zone UDa ou UDb.

Réponse AMP :

Au Sud de la commune, le long de l'axe routier D7, une zone UEc1 et UEa1 sont présentes. Une mutation n'est pas envisagée dans la mesure où, sur le plateau de Puits Germain, zone économique existante, la vocation artisanale et productive est préservée. C'est sur la bande UEc1, nouvelle zone économique à créer, qu'une vocation commerciale est affichée en entrée de ville, directement accessible et visible depuis la Route Départementale.

■ "Entrée de Ville nord – Le Château". Dans le secteur 1 qui aura pour vocation d'accueillir des petits collectifs, et dans le secteur 2, avec des équipements publics structurants, ces aménagements ne soulèvent pas de critiques. Par contre le 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.

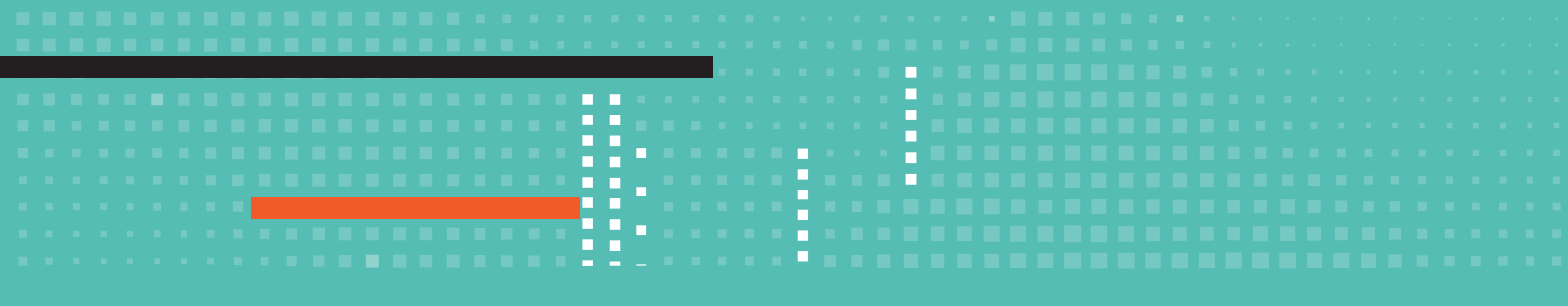
La commission d'enquête constate que la volonté politique est de développer des constructions dans le centre de la commune en continuité des réalisations précédentes.

Il est à noter qu'aucune remarque, ni requête d'administrés n'a porté sur cet OAP.

Réponse AMP :

Au sein de l'OAP « Entrée de Ville Nord », 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 apposé correspond à une zone 2AU, zone future d'urbanisation sans droits à construire.

A l'élaboration du zonage, en effet, la parcelle AM0005 a été incluse dans la zone 2AU alors qu'elle se trouve être classée en zone agricole au PLU en vigueur du fait de son identification et de sa sanctuarisation au SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, approuvé en 2013.



• Sur les risques

■ La sécurisation de la ressource en eau potable pour la commune de Saint Savournin doit être assurée. Aussi le dimensionnement de dispositifs et installations de production, stockage et distribution d'eau potable doit être étudié.

Réponse AMP :

Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux.

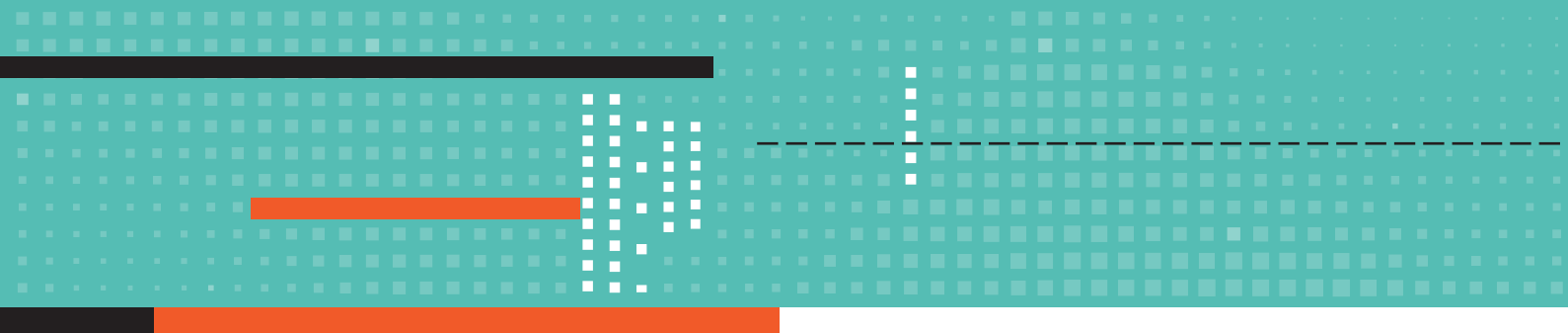
• Autres

■ Les deux parcelles AN0103 et AN0104 sont proposées faisant partie de la zone UD2 et réservées pour l'ER n°2 "logement social / mixité sociale - 50%". Les avis des riverains sur cette opération sont défavorables.

Le projet n'est pas encore abouti et son intérêt et sa faisabilité devra être validé par la Mairie

Réponse AMP :

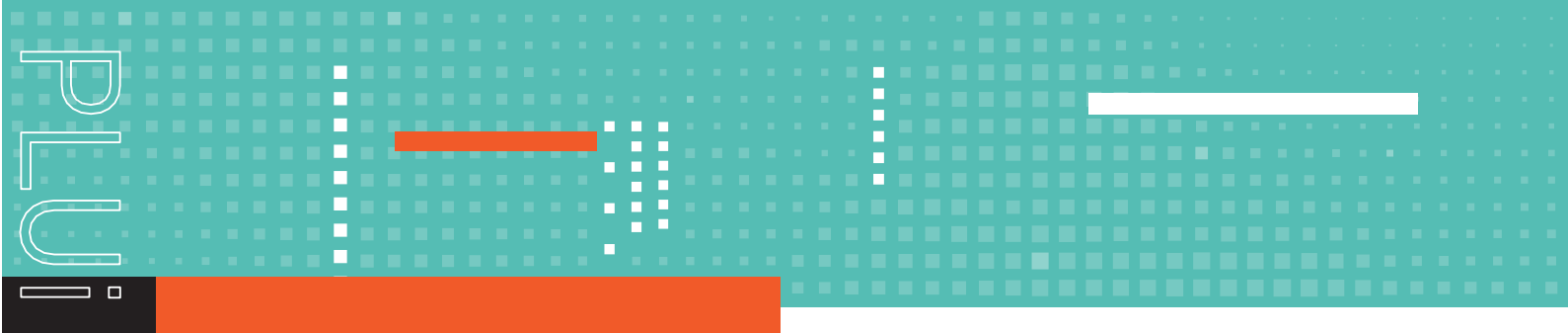
Cet Emplacement Réservé pour Mixité Sociale, portant le numéro « 2 » dans le PLUi identifie un secteur qui, si le foncier est mobilisé par la commune, pourra faire l'objet d'une opération à 50% de logements sociaux. La commune de Saint-Savournin n'était jusqu'alors pas assujettie à la loi SRU qui prévoit une obligation de production de 25% de logements sociaux. Ayant dépassé depuis peu le seuil des 3500 habitants, la réservation de certains secteurs mobilisables permettra d'ajuster la production de logements sociaux une fois livrées les constructions prévues dans les OAP.



2₋₁₂

Saint-

Zacharie



Avis du commissaire enquêteur

Les requêtes qui suivent paraissent fondées au commissaire enquêteur.

- Sur le zonage :

■ Administrée de St Zacharie en colère quant au PLUi dont la parcelle OA2072 change de zonage et par ricochet d'emprise au sol. Demande à passer en zone NH plutôt que UD1. Incohérence du zonage ou pour quelques cas il vaut mieux être en zone Nh qu'en zone U.

Réponse AMP :

La parcelle ne peut pas être classée en zone NH car il ne s'agit pas d'un secteur naturel occupé par habitat diffus. La parcelle se situe dans un secteur urbain et fait partie d'un lotissement déjà constitué.

■ 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

Réponse AMP :

La parcelle OB525 est en limite avec la zone Nh. Le zonage sera modifié afin de favoriser l'extension de la construction existante.

■ L'administré souhaite que la parcelle OA2273 devienne constructible UD1 (la partie le long de la rue).

Demande cohérente pour la partie de la parcelle en bordure de la voie

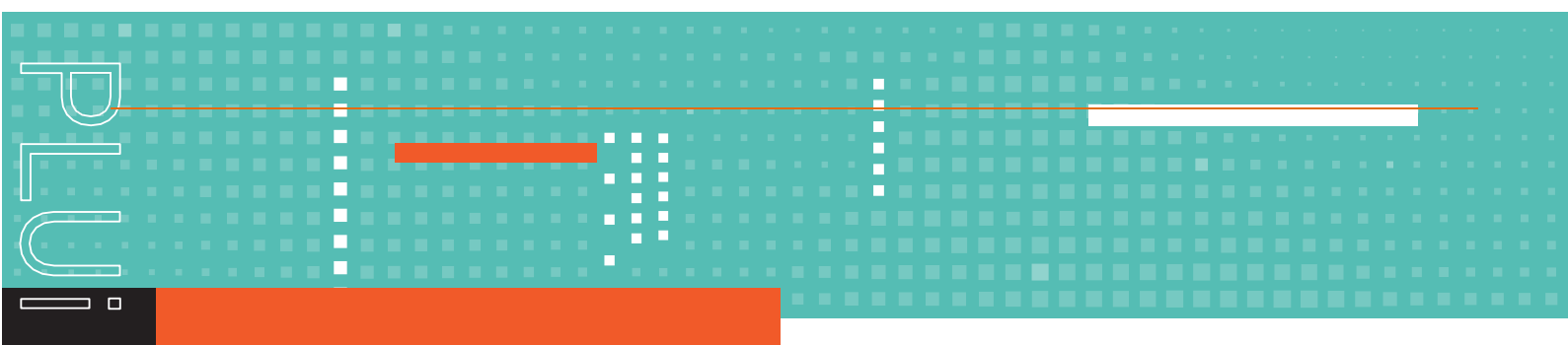
Réponse AMP :

Il n'est pas souhaitable de changer la totalité de la parcelle en zone urbaine. Il s'agit d'une grande parcelle, inscrite en zone N dans le PLU en vigueur. L'administré a été déjà favorisé par le bascule d'un zonage en UD1 sur la partie sud qui donne sur la départementale D560, afin de permettre une continuité urbaine sur la voie, en cohérence avec le contexte existant.

■ 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.

Réponse AMP :

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.



■ L'association demande concernant le quartier du Plan le classement en zone A2 des parcelles A2507 / A264 / A 244 / A2731 parcelles cultivées. Demande de changement de zonage.

Réponse AMP :

Suite à un contentieux sur le PLU en vigueur, le Tribunal Administratif a statué une zone NH dans ce secteur. Lors de l'élaboration du PLUi, il a été acté de maintenir la décision du Tribunal Administratif, dans cette optique le secteur restera en zone NH.

■ Parcelles B0968; B0966 Demande de changement de zonage de ZN en A2 afin de concrétiser son projet : Une ferme héliciculture.

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).

Je demande donc le classement des parcelles 2139 2140 0966 0957 en zone agricole A2 compte tenu de l'usage agricole actuelle (0957) ou future (projet agricole)

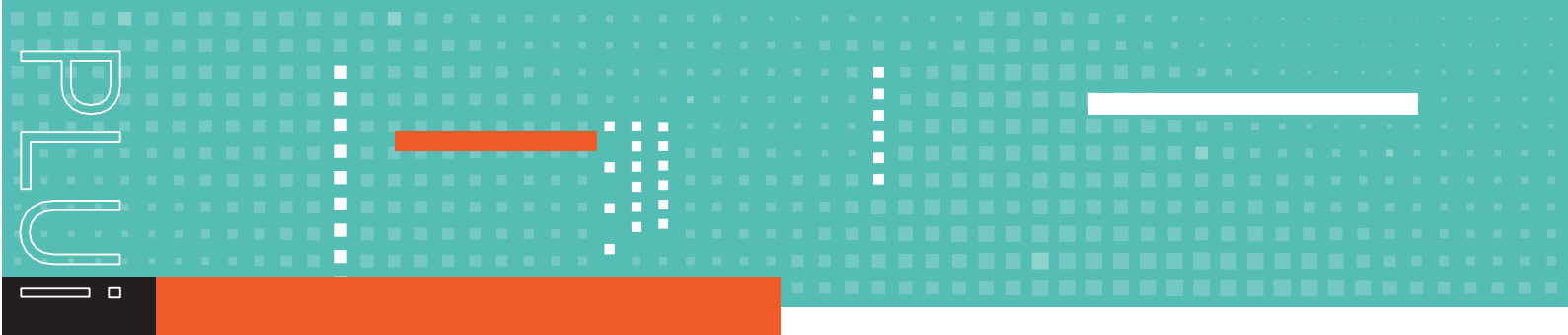
Réponse AMP :

La commune est d'accord de permettre le développement du projet. La demande sera prise en compte lors de l'approbation du document.

■ L'administré nous expose 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 d'espaces agricoles délaissés depuis de nombreuses années. Il semble viable et sans contraintes particulières comme l'attestent les différents avis transmis dans le dossier.

Réponse AMP :

La commune est d'accord de permettre le développement du projet. Toutefois 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.



- Sur les OAP

■ OAP des Esplantades. Les parcelles à proximité de l'avenue Jean Moulin constituent 5ha de terres arables planes pouvant être irrigués par la canal de Provence pas très éloigné Possibilité de réduction de l'emprise des nouvelles constructions au secteur en bordure immédiate de l'avenue Jean Moulin en épargnant le secteur Sud qui serait classé en zone agricole.

Réponse AMP :

Les secteurs concernés par la demande se trouvent en zone 2AUH, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création du contournement de Saint Zacharie. La réflexion du développement de ces secteurs sera retravaillée en détail lors de la réalisation des études de faisabilité du contournement. Les études d'impact sur l'environnement et de la faisabilité du projet de contournement sont attendus pour approfondir sur les secteurs cités.

■ 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 existant 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).

Réponse AMP :

L'ensemble des oliviers existants sera maintenu ou transplantés en fonction de la modification de l'OAP, comme indiqué ci-dessous.

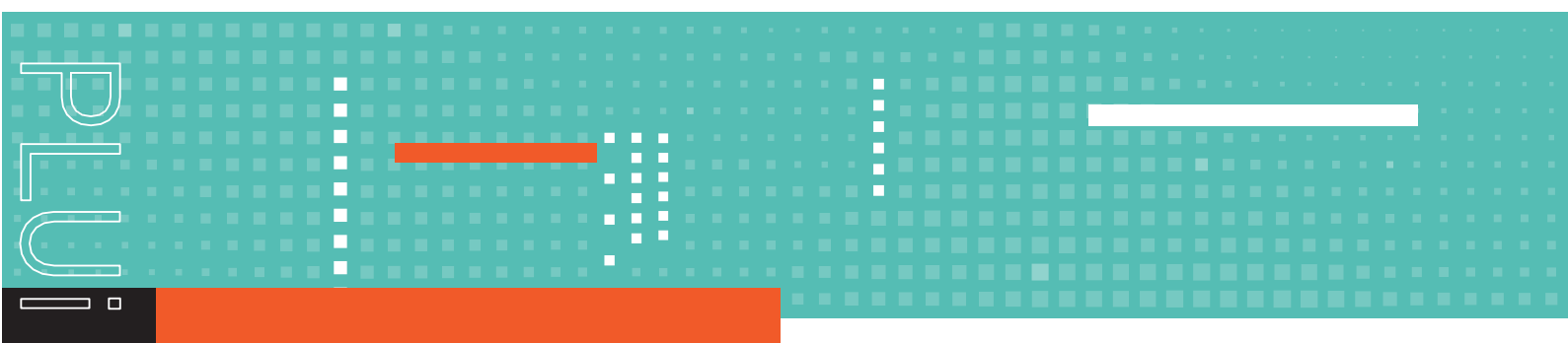
■ OAP Peygros. Requête d'un cabinet d'architecte/urbanistes pour les propriétaires de plusieurs parcelles proches de l'EPAHD qui souhaite s'agrandir. Apport de quelques réflexions en vue d'améliorer le projet médico social.

Favorable pour le projet présenté qui nécessite néanmoins une modification du contenu de l'OAP.

Réponse AMP :

La reprise de l'OAP sera prise en compte pour l'approbation du document, afin de d'améliorer l'opérationnalité du projet médico-social, ainsi que pour répondre aux préoccupations des riverains. Cette modification prévoit :

- Le maintien des hauteurs maximales en R+1,
 - L'augmentation du secteur constructible jusqu'à la nouvelle voie,
 - La replantation des oliviers impactés par la nouvelle urbanisation,
 - La création d'un deuxième écran végétal,
 - Le maintien d'un secteur non constructible sur la partie nord du secteur, en zone Ns
-



■ 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.

Réponse AMP :

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.

■ 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.

Réponse AMP :

Comme expliqué auparavant, l'OAP de Peygros sera modifié 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 basculé en zone Ns. Néanmoins, il sera nécessaire d'apporter une réduction du secteur afin de permettre l'opérationnalité du projet.

- Sur les risques :

■ Nombreuses demandes concernant des problématiques liées à l'aléa ruissellement (contrainte non comprise, sursis à statuer non compris, vente bloquée...) ou à l'aléa zone rouge Problématique générale à l'aléa ruissellement et à l'aléa incendie traitées par ailleurs.

Réponse AMP :

Le sujet a été expliqué dans la partie relative aux thèmes généraux ci-dessus.





Bernard DUMARTIN <dumartin.b@gmail.com>

PLUI PAE / Ruissellement

2 messages

Bernard DUMARTIN <dumartin.b@gmail.com>

17 janvier 2023 à 07:19

À : LAURON mathieu <mathieu.lauron@ampmetropole.fr>, Karin Silva <karin.silva@ampmetropole.fr>, DELAUNAY Romain <romain.delaunay@ampmetropole.fr>

Cc : Alain Mailliat <alainmailliat@gmail.com>, Pierre-Noel Bellandi <pierrenoel.bellandi@gmail.com>, Pascal Faucher <p.faucher@wanadoo.fr>, Gilles Douce <gilles.douce@mediaterreconseil.fr>, Gilles Labriaud <gilles.labriaud@neuf.fr>

Bjr

A l'attention de R. DELAUNAY

Suite à la réunion en visio le 11 janvier, vous nous avez indiqué que vous n'auriez pas forcément le rendu des études à temps pour pouvoir les intégrer lors dans l'approbation du PLUi PAE.

Ceci n'est pas conforme à ce qui est mentionné dans le Mémoire en Réponses § 1 - 4 Risque ruissellement.

Afin de pouvoir informer utilement les administrés tout en préservant leurs intérêts vous voudrez bien nous indiquer la position que la Métropole envisage de prendre si le rendu des études n'est pas compatible avec une approbation du PLUi pour le mois de juin 2023?

Espérant une réponse rapide pour pouvoir l'intégrer dans notre rapport

Cordialement

DUMARTIN Bernard
06 76 41 39 78*Président de la Commission d'Enquête du PLUi
Pays d'Aubagne et de l'Etoile*

DELAUNAY Romain <romain.delaunay@ampmetropole.fr>

18 janvier 2023 à 14:09

À : Bernard DUMARTIN <dumartin.b@gmail.com>

Cc : Alain Mailliat <alainmailliat@gmail.com>, Pierre-Noel Bellandi <pierrenoel.bellandi@gmail.com>, FAUCHER Pascal <p.faucher@wanadoo.fr>, Gilles Douce <gilles.douce@mediaterreconseil.fr>, Gilles LABRIAUD <gilles.labriaud@neuf.fr>, LAURON mathieu <mathieu.lauron@ampmetropole.fr>, SILVA Karin <karin.silva@ampmetropole.fr>, GILLES Solange <solange.gilles@ampmetropole.fr>, FRANCHIMONT Anaëlle <anaëlle.franchimont@ampmetropole.fr>, BERTHIER-FLANDIN Laetitia <laetitia.berthier-flandin@ampmetropole.fr>

M. le Président,

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 ;
- Le choix discuté ensemble de pouvoir intégrer cette étude non pas à l'approbation mais dans la future modification 1 du PLUi permettra une grande transparence auprès de la population : tenue d'une enquête publique avec une commission d'enquête et d'assurer la publicité adéquate à la hauteur des enjeux ;
- Sécuriser la procédure d'élaboration du PLUi où une intégration de l'étude ruissellement nouvelle sans information auprès de la population est une source d'insécurité juridique du document lors de la phase contentieuse.

En espérant pouvoir répondre à vos interrogations,

Bien cordialement



Romain **DELAUNAY**

CHEF DE PROJET

Ingénierie territoriale PLUi secteur 2 (Marseille Aubagne)
Direction Urbanisme
Pôle Planifier
Direction Générale Déléguée Habitat, Aménagement, Développement Territorial et Social

Tél. 04 42 62 81 19
Mob. 06 48 97 16 23

BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02

De : Bernard DUMARTIN <dumartin.b@gmail.com>

Envoyé : mardi 17 janvier 2023 07:19

À : LAURON mathieu <mathieu.lauron@ampmetropole.fr>; SILVA Karin <karin.silva@ampmetropole.fr>;
DELAUNAY Romain <romain.delaunay@ampmetropole.fr>

Cc : Alain Mailliat <alainmailliat@gmail.com>; Pierre-Noel Bellandi <pierrenoel.bellandi@gmail.com>;
FAUCHER Pascal <p.faugher@wanadoo.fr>; Gilles Douce <gilles.douce@mediaterreconseil.fr>; Gilles
LABRIAUD <gilles.labriaud@neuf.fr>

Objet : PLUI PAE / Ruissellement

[Texte des messages précédents masqué]