

Marseille, le **14 AVR. 2025**

service urbanisme et risques/pôle aménagement

Affaire suivie par : Sophie Dordonnat

Tél: 04 91 28 40 79 – 06 76 74 77 73

sophie.dordonnat@bouches-du-rhone.gouv.fr

Le préfet

à

madame la Présidente de la métropole
Aix-Marseille-Provence

à l'attention de
M. le directeur général délégué aménagement durable, habitat, inclusion et cohésion territoriale

Objet : avis sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Réf. : courrier de notification au directeur de la DDTM du 21 janvier 2025

PJ : 3 annexes

La modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a été engagée par délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence en date du 12 octobre 2023. Elle a été notifiée au directeur de la direction départementale des territoires et de la mer par courrier du 21 janvier 2025.

Cette modification cible particulièrement la prise en compte des évolutions liées à la prévention des risques (intégration d'une nouvelle étude pour le risque inondation et traduction réglementaire, précision réglementaire et évolution des secteurs de projet pour le risque incendie de forêt), ainsi que des corrections d'ordre générale du document.

L'avis de l'État est constitué du présent courrier et d'annexes indissociables de ce courrier.

Concernant la prise en compte du risque inondation par ruissellement, une collaboration étroite entre nos services a permis de nombreux échanges techniques en amont de la transmission du projet de modification. Je tiens à souligner que la prise en compte par le PLUi du risque inondation par ruissellement est globalement très satisfaisante, quelques ajustements restant à effectuer.

L'analyse des autres points de la modification appelle les réserves suivantes de ma part :

- La prise en compte du risque feu de forêt ne répond pas au déféré que j'ai transmis en date du 22 décembre 2023, notamment sur les secteurs de projet du pôle santé vie Provence et du parc OK Corral à Cuges-les-Pins, ainsi que le secteur Vert-Clos à

Peypin. En particulier, j'émet un avis défavorable à la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation d'OK Corral à Cuges-les-Pins, en ce qu'elle permet la création de nouveaux hébergements au cœur d'un massif forestier, exposé au vent dominant et donc très vulnérable au risque de feux de forêt ;

- Les évolutions de la production de logements et notamment des logements locatifs sociaux, issues des modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être objectivées quantitativement au regard des objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- La prise en compte des continuités écologiques sur l'orientation d'aménagement et de programmation Pin Vert à Aubagne, citée au déféré, est insuffisante ;
- Le reclassement incomplet des terres agricoles sanctuarisées en zone agricole sur Aubagne, sujet porté au déféré ;
- La création d'une OAP sur la zone d'activité du Pujol à Auriol, en ce qu'elle autorise la création de commerces dans une zone non artificialisée, sans définition de zones de compensation de l'artificialisation dans le document de planification.

Mes services restent à votre disposition pour apporter les précisions nécessaires.

Pour le préfet
et par délégation,
le secrétaire général



Frédéric POISOT

ANNEXE I

Analyse détaillée de la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Table des matières

1. Logement et mixité sociale.....	2
2. Consommation d'espace.....	3
3. Prise en compte des risques naturels.....	4
3.1. Risque inondation.....	4
3.2. Risque incendie de forêt.....	8
4. Biodiversité.....	9
5. Mobilité – stationnements.....	10
6. Analyse sectorielle.....	10
6.1. OAP.....	10
6.2. Évolutions de zonage.....	16

1. Logement et mixité sociale

Le PLUi doit être compatible avec les objectifs fixés par le programme local de l'habitat (PLH) métropolitain, qui préconise sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile une production de 475 logements par an dont 220 logements locatifs sociaux (LLS). Le territoire compte 12 communes, dont 8 sont soumises à des objectifs de production LLS au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) affiche les objectifs chiffrés de la production de logement sur le territoire.

COMMUNE	Taux d'évolution annuelle moyen de la population*	Population INSEE 2020	Évolution population 2015-2040	Objectif de production annuelle de logements	Part de la production de la commune dans le territoire
La Bouilladisse	+ 0,8 %	6 398	1 350	44	(9%)
Aubagne	+ 0,4 %	47 640	4 740	233	(49%)
La Penne-sur-Huveaune	+ 0,3 %	6 574	500	30	(6%)
Peypin		5 681	430	24	(5%)
Roquevaire		8 691	450	27	(6%)
Auriol		12 834	600	39	(8%)
Saint-Zacharie		6 058	280	19	(4%)
Cuges	+ 0,2 %	5 494	240	18	(4%)
Saint-Savournin		3 540	150	12	(3%)
Belcodène		1 954	90	8	(2%)
Cadolive		2 223	110	7	(1%)
La Destrousse	+0,1 %	3 848	60	12	(3%)
TOTAL Pays d'Aubagne et de l'Étoile	+ 0,3 %	110 875	+ 9 000	473	(100%)

Objectifs chiffrés du PADD en termes de production de logements

Le déféré du 22 décembre 2023 souligne la mobilisation insuffisante des outils de mixité sociale sur le territoire, en particulier dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le PLUi ne fait pas la démonstration de l'atteinte des objectifs de production de logement et de mixité sociale.

Des précisions ont été apportées et de nouveaux secteurs ont été identifiés dans la modification n°1.

Sur Aubagne, l'OAP Charrel/Tourtelle détaille son projet de production de logements, avec notamment 80 logements R+2 à R+4 prévus sur le site le Charrel et la possibilité d'accueil d'un espace à vocation paramédicale. L'OAP centre-ville – Gare prévoit une augmentation de la production de logement, avec un total d'environ 300 logements sur l'ensemble du site. L'OAP crée également un nouveau secteur de mixité sociale. Cependant l'OAP Napollon sur Aubagne supprime 20 logements collectifs en façade de la RD96. Le déféré mentionnait également l'absence totale de secteur de mixité sociale sur l'OAP Pin Vert. La

modification n°1 n'en prévoit aucun. **On constate donc sur Aubagne une augmentation positive de la production de logements notamment sur les OAP Charrel/Tourtelle et centre-ville – Gare, mais également une absence de réponse au déferé sur l'OAP Pin Vert.**

Sur Auriol, l'OAP Pont de Joux est élargie pour inclure le secteur du Soleillet, qui prévoit 200 logements avec 100 % de LLS. L'OAP Sud centre-ville prévoit également la réalisation d'un établissement à vocation d'accueillir des seniors.

Sur Peypin, on note la hausse du taux de mixité sociale de deux zones de servitudes (n° 45 et 46), qui passent de 30 % à 40 % sur les OAP Vert Clos, ainsi qu'une nouvelle servitude (n° 70) de 40 % de logements sociaux sur l'OAP le Terme Nord.

L'OAP Pont de l'Étoile à Roquevaire est supprimée suite au déplacement de l'arrêt Val'tram. Celle-ci prévoyait sur le secteur 1 une vingtaine de logements dont 25 % de sociaux. Cependant ce secteur est actuellement en zone UB2 et prévoit une mixité sociale de 25 % minimum.

D'autres secteurs de mixité sociale sont supprimés dans la modification n°1, notamment sur une partie de l'OAP sud centre-ville à Cuges-les-Pins dont une vingtaine de logements avec 30 % de LLS. Ce secteur est reclassé en UD1 et n'est pas identifié comme secteur de mixité sociale.

L'OAP « Peygros » à Saint-Zacharie, supprimée dans la modification n°1 du fait de l'exposition au risque feu de forêt, prévoyait 50 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération (40 logements dont 20 LLS), avec notamment la réalisation d'un établissement médico-social. La commune de Saint-Zacharie étant carencée avec un taux de logements sociaux de 7 %, il a été signé un contrat de mixité sociale. **Il conviendra de trouver des solutions permettant de compenser cette suppression en définissant de nouveaux secteurs de mixité sociale.**

La modification n°1 fait évoluer les chiffres de la production de logement sur le territoire mais aucun bilan n'est présenté au regard des objectifs du PADD. Ces objectifs doivent être mis à jour compte tenu de ces évolutions.

Gens du Voyage

La modification n°1 ne fait mention (via des emplacements réservés ou autres) d'aucun secteur pour y réaliser une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage, ni sur la commune d'Aubagne ni sur la commune d'Auriol, pourtant toutes deux désignées dans le schéma directeur d'accueil des gens du voyage 2021-2026 pour accueillir ces nouveaux équipements. Il est regrettable que cette modification n'ait pas intégré cette exigence.

2. Consommation d'espace

Le calcul de la consommation d'espace dans la modification n°1 est similaire à la méthodologie employée pour l'élaboration du PLUi, avec des données réactualisées. Ainsi, l'enveloppe urbaine est modifiée afin de prendre en compte les nouvelles constructions édifiées depuis l'approbation du document en juin 2023.

Le rapport de présentation énonce de grands principes qu'il n'est pas possible d'analyser sans les couches du système d'information géographique (SIG) de la consommation

d'espace de la modification 1. L'évolution de l'enveloppe urbaine doit pouvoir être analysée afin d'évaluer l'impact sur le suivi futur de la consommation d'espace. **Le PLUi ne permet donc pas d'évaluer l'impact de cette modification sur la consommation d'espace de la première décennie (2021 – 2030) sans les couches SIG pour appuyer le rapport de présentation.**

3. Prise en compte des risques naturels

3.1. Risque inondation

La modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'étoile a notamment pour objet la prise en compte de la nouvelle modélisation hydraulique effectuée par la métropole. Cette modélisation hydraulique permet de caractériser les principaux axes d'écoulement en complément des zones inondables du réseau hydrographique principal de l'Huveaune et affluents principaux.

Le travail important conduit par la métropole pour établir une réglementation cohérente et adaptée de cette nouvelle connaissance est à souligner. La prise en compte du risque inondation à travers cette modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est globalement très satisfaisante.

Une caractérisation urbaine du territoire en 6 classes a été réalisée. À l'exception d'une zone non urbanisée classée en catégorie « *Intensifier* » (Peypin, Vert Clos), l'ensemble des classes proposées respecte globalement le caractère d'urbanisation effectif du territoire.

Même si ce croisement entre les classes d'urbanisation et les aléas aurait pu déboucher sur un zonage risque spécifique, la solution de réglementation via des tableaux par type de croisement est opérationnelle et satisfait aux principes de prévention.

La réglementation du risque inondation proposée est, de façon générale, très satisfaisante et respecte notamment la disposition D 1-3 du plan de gestion des risques inondation (PGRI), de ne pas autoriser de constructions nouvelles dans les zones inondables non urbanisées.

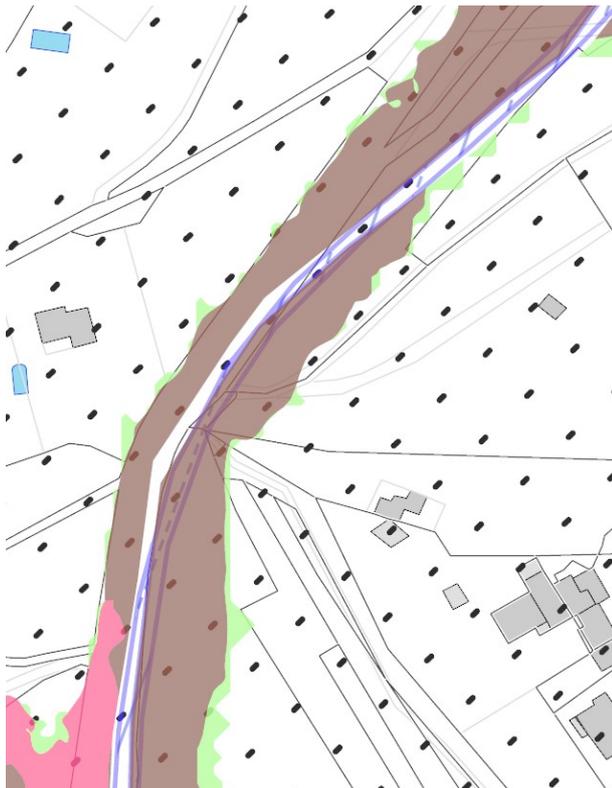
Toutefois, quelques ajustements sont nécessaires pour prendre en compte le risque inondation tout en permettant une réglementation moins stricte sur certains points.

Carte de zonage – planches eau

L'accès aux informations relatives aux côtes des plus hautes eaux (PHE) n'est pas possible dans la cartographie ou les informations SIG transmises. **Cette information devra être disponible dans le dossier PLUi pour une bonne prise en compte de la réglementation inondation.**

À noter que les zones autorisant l'implantation de serre agricole sont matérialisées sur la planche eau.

Le découpage par les aléas centennaux pose question à certains endroits dans les axes d'écoulements concentrés. Il existe parfois des décalages entre les aléas portés à connaissance qui sont découpés dans les aléas inondation par ruissellement et l'emprise du plan de prévention des risques inondation (PPRi) transcrite dans le PLUi, comme sur la planche EAU 24, sur la commune d'Auriol : le PPRi en hachuré est mal reporté.



Risque inondation réglementé par un Plan de Prévention du Risque

PLAN DE PRÉVENTION DU
RISQUE INONDATION (PPRI)

Enveloppe d'appréciation du PPR approuvé

Risque inondation réglementé par le PLUi

ALÉA RUISSELLEMENT

- Aléa très fort
- Aléa moyen à forte hauteur
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa résiduel

Planche EAU sur Auriol

Les planches EAU affichent également les classes d'inondation par ruissellement. Sur la planche EAU 13, la classe I (intensifier) sur la commune de Peypin (OAP Vert Clos) est une des rares caractérisations urbaine qui ne semble pas correspondre à la réalité de l'occupation des sols actuelle. Le zonage PLUi de cette zone est Ns et 1AUM ;

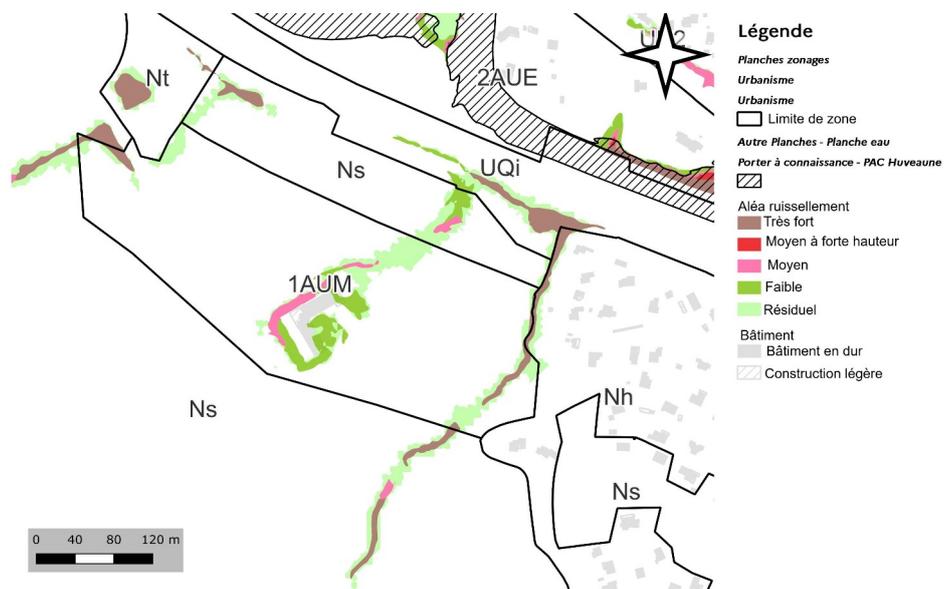


Planche EAU sur Vert Clos
5



Cette zone doit être classée en « secteur de projet » et non en « intensifier ».

Règlement :

La mention crue lente, page 45 du règlement (« *La crue lente ou débordement d'un cours d'eau vient recouvrir...* ») est impropre. Il conviendrait, de ne garder que la mention débordement de cours d'eau pour différentier ce qui relève des porter à connaissance (PAC) / plans de prévention des risques (PPR) et ce qui relève de l'étude inondation par ruissellement de la métropole, en complétant le vocabulaire par le terme de débordement d'axe d'écoulement.

La caractérisation des 6 classes d'aléa est cohérente avec l'urbanisation existante (**excepté la remarque précédente sur le secteur Vert Clos à Peypin**).

La réglementation associée à chacune de ces 6 classes apporte globalement une prise en compte cohérente et efficace des principes de prévention du risque inondation. Néanmoins quelques ajustements pourraient être apportés à cette réglementation.

Ces ajustements sont détaillés ci-dessous, par classe d'urbanisation.

Sur l'ensemble des zones, il est spécifié des obligations de calage par rapport à la cote des plus hautes eaux (PHE) mais aussi, lorsque cette dernière n'est pas connue, par rapport au terrain naturel. Toutes les zones inondables du PLUi (hors PPRi et PAC) ont des cotes PHE connues, selon l'étude de modélisation de la métropole. Dès lors, la référence au terrain naturel semble inutile si une cartographie des PHE est disponible.

- Renouveler :

Les nouvelles constructions d'établissements recevant du public (ERP) de 1^{er}, 2^e et 3^e doivent être interdits en aléa faible à l'instar de ce qui est réglementé pour l'aléa moyen et moyen forte hauteur.

Le calage des accès et émergences des parkings souterrains sont admis dans le règlement si ces derniers sont situés à 1,5 mètres du terrain naturel. Cette obligation peut dans certains cas être très contraignante notamment pour de faibles hauteurs d'eau. Un calage des accès et émergences des parkings souterrains à PHE + 50 cm serait plus adapté.

- Intensifier :

Concernant les démolitions / reconstructions : la condition de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage en aléa faible ou moyen est très restrictive. Elle ne pourrait être maintenue qu'en aléa très fort.

Concernant le calage des accès et émergences des parkings souterrains, même remarque que précédemment. Le calage des accès et émergences des parkings souterrains à PHE + 50 cm serait plus adapté.

- Prolonger :

Concernant les extensions, il serait préférable pour une meilleure compréhension que l'emprise au sol totale (construction initiale et extension) ne dépasse pas 30 % de la surface inondable (ou 50 % dans le cas d'une transparence hydraulique).

Concernant les démolitions / reconstructions : la condition de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage en aléa faible ou moyen est très restrictive. Elle ne pourrait être maintenue qu'en aléa très fort.

- Maîtriser :

Concernant les extensions, il serait préférable pour une meilleure compréhension que l'emprise au sol totale (construction initiale + extension) ne dépasse pas 30 % de la surface inondable (ou 50 % dans le cas d'une transparence hydraulique).

Toujours, concernant les extensions, il doit être spécifié que pour les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension doit être limitée à 20 m², une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

- Autres

Cette classe regroupant des zones peu ou pas urbanisées autres que des zones agricoles, il conviendrait de spécifier dans « *autres nouvelles constructions* » en aléa faible : « *que les constructions soient nécessaires aux exploitations agricoles* ».

Concernant les extensions, il serait préférable pour une meilleure compréhension que l'emprise au sol totale (construction initiale + extension) ne dépasse pas 30 % de la surface inondable (ou 50 % dans le cas d'une transparence hydraulique).

Toujours, concernant les extensions, il doit être spécifié que pour les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension doit être limitée à 20 m², une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Secteurs de projets

Concernant les extensions, il serait préférable pour une meilleure compréhension que l'emprise au sol totale (construction initiale + extension) ne dépasse pas 30 % de la surface inondable (ou 50 % dans le cas d'une transparence hydraulique).

Toujours, concernant les extensions, il doit être spécifié que pour les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension doit être limitée à 20 m², une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Sur les secteurs de projet, soit la demande est déposée avec une étude hydraulique validée par la métropole permettant de faire évoluer l'aléa, soit la règle qui s'applique est celle de la classe S.

Ces règles sont conformes avec les principes de prévention du risque inondation.

OAP

Toutes les OAP concernées abordent le risque inondation en reportant à la réglementation des secteurs inondation afférents. Il est également spécifié que pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur. De plus, il est spécifié que, dans un principe de compatibilité,

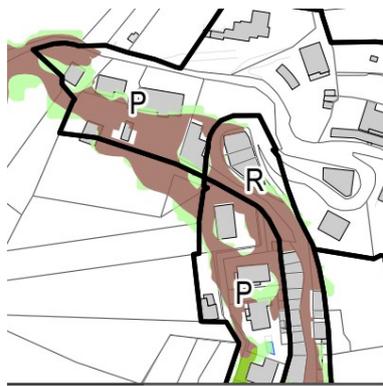
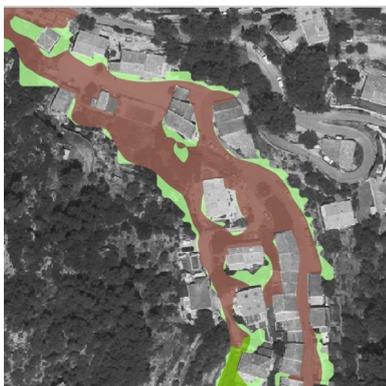
l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

Cette rédaction n'appelle pas de remarque particulière.

Remarques sur la méthodologie de l'étude de la métropole

Les bâtiments sont entourés par les aléas, et paraissent comme non inondés. Ces poches sans aléas correspondent parfois au contour du bâtiment, mais souvent l'impact du bâtiment à l'aval est présent avec une zone sans aléas.

Cela introduit des zones non réglementées dans les axes d'écoulement.



Risque inondation

 Classe ruissellement

ALÉA RUISSellement

-  Aléa très fort
-  Aléa moyen à forte hauteur
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa résiduel

3.2. Risque incendie de forêt

Le rapport de présentation comporte des erreurs matérielles (lettres manquantes) notamment à la page 146, qui ont une incidence non négligeable sur la compréhension de la prise en compte du risque d'incendie de forêt. Il convient de corriger ces erreurs. La légende des cartes doit également être cohérente entre le rapport de présentation et les OAP.

La technique de « lissage » du zonage de l'aléa feu de forêt n'a pas été appliquée comme cela avait été suggéré lors des échanges techniques, ce qui rend le zonage final peu cohérent, difficilement applicable pour les instructeurs d'application du droit du sol (ADS) et difficilement compréhensibles pour les particuliers.

De plus, le zonage de l'aléa feu de forêt a été modifié pour plusieurs planches graphiques. Sur les secteurs du Pigeonnier à La Bouilladisse, des Paluds et de la Carreirade d'Allauch à Aubagne, et Saint-Savournin (pages 28 à 30 du rapport de présentation), les modifications apportées vont dans le sens inverse de celui demandé, avec un zonage plus pixelisé qu'à l'approbation, sans justification réelle au titre du risque.

Le secteur de la Carreirade d'Allauch a fait l'objet d'une discussion spécifique lors de la réunion du 19 décembre 2023, lors de laquelle les services de l'État ont indiqué que tout le secteur pouvait être classé en bleu.

Les modifications apportées à Saint-Savournin et sur le secteur du Pigeonnier assouplissent le zonage et le complexifient, sans justification par rapport au risque.

Le durcissement du zonage sur le secteur des Paluds n'est pas non plus justifié au regard du risque.

Les évolutions sur ces 4 secteurs doivent être revues et justifiées.

Le zonage du chemin de Galice (page 198 du rapport de présentation) tel que repris est incohérent. L'aléa dans ce secteur est élevé, la zone très boisée en contact direct avec le massif et exposée au vent dominant. Le zonage doit revenir à la version initiale ou, à

minima, transformer la partie bleue à l'ouest en zone rouge, car elle est très exposée à l'aléa feux de forêt et très vulnérable. Le pixel rouge au milieu de la zone bleue résulte du PAC sans application d'aucun lissage et doit être supprimé.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Laouvas à Roquevaire

L'emprise du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est en zone rouge du plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF), dont le règlement n'autorise pas de nouvelles constructions. Il stipule que « *pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent plan, est admise une seule extension de 20 m² maximum de surface de plancher à compter de cette date, sous réserve :*

- *de respecter les matériaux et règles de constructions définis à l'annexe 1,*
- *de ne pas créer de nouveau logement,*
- *de ne pas augmenter la vulnérabilité des constructions existantes,*
- *que les extensions correspondant à des garages n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol. »*

Sur ce STECAL, les constructions existantes ont été implantées sans autorisation. Or, toute régularisation étant considérée comme nouvelle construction, une régularisation n'est pas possible au regard du règlement de la zone rouge du PPRIF. Le droit à construire est donc inexistant sur ce secteur.

Considérant ces éléments, le STECAL de Laouvas est inopérant. La prévention réglementaire du risque incendie de forêt reste assurée par le PPRIF en vigueur.

Ce STECAL a fait l'objet d'un avis défavorable lors de son passage en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 27 février 2025.

Remarques particulières sur les OAP

Le texte relatif aux « *dispositifs de prévention à mettre en œuvre pour une bonne défense du périmètre* » a été modifié en traitant le risque feu plus qualitativement dans l'ensemble des OAP de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site. Ces dispositions générales doivent être adaptées à la particularité de chaque OAP.

4. Biodiversité

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est concerné par trois sites Natura 2000 à proximité :

- ZSC FR9301603 « *Chaîne de l'Étoile – massif du Garlaban* ».
- ZSC FR9301606 « *Massif de la Sainte Baume* »
- ZPS FR9312026 « *Sainte-Baume occidentale* ».

De manière générale, les études et inventaires naturalistes réalisés ne sont pas présents dans le dossier. L'absence de ces éléments ne permet pas d'écarter des impacts sur les habitats, espèces et habitats d'espèces ayant permis la désignation des sites Natura 2000 à proximité.

Certaines modifications sont positives pour l'environnement . Elles portent sur :

- la suppression de zones à urbaniser (zone 1AU à Saint-Zacharie Peygros, zone 1AU Cassar à la Penne- sur -Huveaune, secteur de Beaudinard et les Aubes à Aubagne) ou la réduction des zones AU sur des espaces naturels ou agricoles (zones 1AU Vert Clos et Terme Nord à Peypin, zone AUH la Bourgade à la Penne-sur-Huveaune, zone 1AUQ à Cuges- les- Pins).

- les actions en faveur de la protection des ripisylves (intégration d'emplacements réservés pour favoriser l'entretien, la préservation et la valorisation des ripisylves de l'Huveaune)

5. Mobilité – stationnements

L'article 11 des dispositions générales modifie les règles de stationnement pour les destinations hors logement/hébergement en zone de bonne desserte (ZBD) afin d'être compatible avec le plan de mobilité métropolitain. Le nombre minimal de places de stationnement pour les voitures doit être remplacé par un nombre maximal de places. Cependant les règles de stationnement pour les destinations logement/hébergement en ZBD ne sont pas modifiées. Le plan de mobilité de la métropole identifie une aire de stationnement maximum par logement en ZBD. **Le PLUi doit être modifié dans ce sens.**

La modification de l'article 3.5. des dispositions générales, visant à imposer une surface minimale de 1 m² de stationnement vélo dans le volume des constructions par tranche de 45 m² de surface de plancher créées, n'est pas conforme à la réglementation. En effet la surface minimale proposée est inférieure à la surface minimale réglementaire de 1.5 m² (arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

6. Analyse sectorielle

6.1. OAP

Remarques générales

À la demande de l'agence régionale de santé (ARS), la modification n°1 fait évoluer la carte de prise en compte de la pollution de l'air et des nuisances sonores sur chaque OAP. La zone de couverture initiale de 150 m voie comprise est étendue, passant à 300 m voie non comprise. Cependant de nombreuses OAP ne respectent pas la préconisation d'éviter l'implantation de logements dans les zones impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores ;

- OAP Terminus Val'tram, secteurs 5-Merlançon sud et 6-centre-ville de la Destrousse
- OAP Ex-RN8, secteur centre-ville la Penne-sur-Huveaune au nord/gare et le Charrel - la Tourtelle au nord
- OAP Auriol Pont-de-Joux
- OAP Aubagne centre-ville – Gare, secteur des Lignières
- OAP Aubagne Pin Vert, le long de l'A501
- OAP Aubagne Camp Major
- OAP Auriol Confluence
- OAP Saint-Savournin Entrée de ville Nord Château, partie nord

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

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

Aubagne	<p>OAP centre-ville Gare</p> <p>Le site des Lignières est concerné par un aléa inondation par ruissellement sur sa partie est qui contraint les possibilités de construction. Il conviendrait d'étudier la possibilité de porter l'emprise au sol à 50 ou 60 % sur la partie ouest, les boisements sur la partie est pourraient alors être maintenus.</p>
	<p>OAP La Louve</p> <p><u>Risque feu de forêt</u> Le périmètre de l'OAP est situé dans une zone où l'on observe un niveau d'aléa subi feux de forêt majoritairement moyen au nord, faible au sud. Ce projet, compact, en zone peu exposée, prend correctement en compte l'ensemble des éléments demandés pour la prévention du risque feux de forêts.</p>
	<p>OAP Camp Major</p> <p>L'OAP prend bien en compte le risque incendie de forêt ; la taille a été réduite, elle a été éloignée du massif ce qui réduit sa vulnérabilité. Cependant, la forme de l'OAP pourrait être plus compacte afin réduire au maximum l'exposition avec le massif.</p>
	<p>OAP Napollon</p> <p>La modification n°1 supprime la création d'un cheminement doux entre le chemin de Longuelance et la liaison douce à l'est ainsi que la création d'un parking situé à hauteur de la RD96. Ces suppressions ont une incidence sur la cohérence urbanisme transport et l'utilisation de la station Val'tram.</p>
	<p>OAP Pin Vert</p> <p>La légende du schéma d'aménagement de cette OAP est floue et rend sa lecture impossible. Une image de meilleure qualité doit être fournie.</p> <p><u>Enjeux environnementaux</u> Le déféré soulignait l'absence de prise en compte des enjeux biodiversité sur ce secteur traversé par un corridor écologique. Il avait été demandé de modifier l'OAP pour y intégrer une meilleure prise en compte des continuités écologiques. La modification n°1 crée des zones tampons entre les secteurs aménageables et les boisements pour une meilleure prise en compte la trame verte et bleue. Elle intègre également de nouveaux boisements à maintenir sur le secteur ouest dans la prolongation du corridor écologique. Cependant l'évaluation environnementale n'a pas été mise à jour sur ce secteur, ce qui ne permet pas de confirmer que l'OAP répond aux enjeux environnementaux identifiés sur le site.</p> <p><u>Risque feu de forêt</u> Dans ce secteur le risque feux de forêt est globalement modéré. La forme de cette OAP n'est pas optimale en termes de prévention du risque</p>

	<p>incendie (grand linéaire de front de feu à défendre, forme éclatée) en particulier dans sa zone est. Un des objectifs de cet OAP était d'inscrire une voie structurante en remplacement des voies en impasse, afin de répondre à la gestion du risque incendie, ce qui a été fait pour les parties principales de l'OAP. Il perdure certaines impasses secondaires.</p> <p>Le risque feux de forêt a été bien pris en compte dans son ensemble dans cette modification du PLUi, les voies en impasse restent à limiter dans l'OAP.</p>
<p>Auriol</p>	<p>OAP Pont de Joux</p> <p>L'OAP inclus désormais le secteur du Soleillet à la limite de la Destrousse, à proximité de la future station du Val'tram. Elle prévoit 200 logements sociaux sur ce secteur, en R+3/R+4 avec 30 % d'emprise au sol et un coefficient d'espaces vert de 60 %.</p> <p>Ce secteur se situe totalement dans la zone fortement impactée par l'A52 en termes de pollution de l'air et de nuisances sonores. L'évaluation environnementale conclut à un enjeu global fort. L'augmentation du nombre de logements à proximité de l'autoroute aura des incidences sur la santé des futurs habitants. Le choix de production de logements sur ce secteur contredit les recommandations de l'OAP en termes de nuisances ; il est conseillé d'y « <i>éviter autant que possible l'implantation de logements</i> » (OAP page 12). Le schéma de l'OAP pourrait représenter les modalités de prise en compte des prescriptions visant à réduire ces nuisances.</p> <p><u>Enjeux environnementaux</u></p> <p>Cette OAP fait l'objet d'une analyse complète dans l'évaluation environnementale compte tenu des enjeux écologiques présents. Le secteur 1 s'insère dans un vaste espace naturel présentant des enjeux écologiques forts. L'évaluation environnementale conclut à des incidences moyennes à fortes. Les mesures proposées n'apparaissent pas suffisantes pour réduire les incidences relevées sur les habitats et les espèces.</p> <p>Le secteur 2 concerne l'Huveaune et les milieux naturels associés ainsi que la RD560. Le cours d'eau et sa ripisylve sont des enjeux écologiques forts pris en compte dans l'OAP (espace de loisir paysager) et le zonage (Ns au nord, UV2 « <i>espaces végétalisés des parcs urbains</i> », ER voirie pour une liaison douce). La démarche éviter, réduire, compenser devra être appliquée au niveau des projets.</p>
	<p>OAP Zone d'activité du Pujol</p> <p>Le site est identifié dans les secteurs d'implantations périphériques (SIP) dédiés de proximité dit des Artauds dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) métropolitain à venir. La modification du zonage avec la création d'un secteur UEm vise à permettre l'implantation de commerce y compris dans une zone non artificialisée. Or, la définition des SIP de proximité du SCoT arrêté stipule que « <i>La création (ou modification de destination) ou l'extension de surfaces de vente n'est admise que sous les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>si elle est réalisée en densification ou en renouvellement des emprises</i>

	<p><i>bâties,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>si elle est réalisée sur des espaces déjà artificialisés ou prévoit une artificialisation intégralement compensée ».</i> <p>Il serait souhaitable que le PLUi identifie des secteurs de compensation à l'artificialisation des commerces.</p> <p>En conclusion des zones de compensation de l'artificialisation par les commerces doivent être précisées dans le document de planification, à défaut cette nouvelle destination commerce doit être supprimée de l'OAP.</p> <p><u>Enjeux environnementaux</u></p> <p>L'évaluation environnementale propose page 48 de préserver deux corridors de déplacement pour la faune : la ripisylve de l'Huveaune au nord et la frange boisée au sud . Ces mesures n'ont pas été reprises dans l'OAP ni le zonage. Le document d'urbanisme doit être complété sur ce point pour éviter des incidences négatives sur la biodiversité.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u></p> <p>Les parcelles n°97 et 101 section KN à l'est de la zone d'activité sont identifiées comme terres agricoles sanctuarisées au SCoT en vigueur et doivent être reclassées en zone agricole.</p> <p>Chemin de la Sainte Baume</p> <p><u>Risque feu de forêt</u></p> <p>Comme évoqué dans l'avis après arrêt, ce projet se situe en zone B1 du PPRIF. Il consiste en la création d'hébergement hôtelier, ce qui n'est pas autorisé par le règlement du PPRIF de la zone. En effet, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les ERP de catégorie 1 à 4 quel que soit leur type ; • les ERP de 5e catégorie de type J, O, R ou U avec locaux à sommeil. <p>Les hébergements hôteliers sont des ERP de type O avec locaux à sommeil et sont interdits quelle que soit leur catégorie. L'OAP est contradictoire avec le règlement du PPRif.</p> <p>La prévention réglementaire du risque incendie de forêt sur le secteur d'OAP reste assurée par le PPRIF en vigueur.</p>
Belcodène	<p>OAP Entrée de ville</p> <p><u>Risque feu de forêt</u></p> <p>Ce secteur est exposé à un aléa de niveau moyen à exceptionnel avec une dominance d'exceptionnel. Il est en contact avec le massif forestier à l'ouest et au sud. La modification n°1 réduit les prescriptions relatives au risque feu de forêt par rapport au document approuvé. Notamment, les exigences relatives à la création d'une piste défense des forêts contre l'incendie (DFCI), et aux aires de retournement ont été supprimées de l'OAP.</p> <p>Les dispositions initiales de l'OAP concernant le risque feu de forêt doivent être réintroduites.</p>
Cuges-les-	OAP OK Corral

Pins	<p>L'OAP indique « <i>Vérifier au préalable l'adéquation entre les nouveaux besoins d'alimentation en eau potable et la disponibilité de la ressource en eau</i> ». L'OAP doit ajouter que tout projet de modification des installations de production d'eau potable ou de leurs conditions d'exploitation devra préalablement être déclaré à l'autorité sanitaire.</p> <p>La modification n°1 aurait pu aller plus loin dans la réglementation du dimensionnement des aménagements hors manèges (emprise, hauteur).</p> <p><u>Risque feu de forêt</u></p> <p>Comme évoqué dans l'avis de l'État, la lettre d'observation et le déféré, cet établissement est un ERP sensible (parc d'attraction accueillant plus de 1500 personnes) avec locaux à sommeil (type camping). Il est situé en plein massif forestier, exposé au vent dominant. Il est donc très vulnérable au risque de feux de forêt.</p> <p>Le schéma de composition présenté dans la modification n°1 confirme le choix d'aménagement du PLUi qui fait l'objet des réserves de l'État et du déféré. Les évolutions sur ce secteur ne répondent pas au déféré.</p>
	<p>OAP sud centre-ville</p> <p>La modification n°1 supprime un secteur de servitude d'attente de projet au nord entre le chemin de la Pierre Blanche et la RN8. Cette suppression est regrettable, ce secteur pourrait être ciblé comme un nouveau lieu d'accueil d'habitat.</p>
	<p>OAP Pôle de vie santé Provence</p> <p>Ce secteur n'est actuellement pas alimenté en eau potable. L'OAP mentionne que l'alimentation en eau potable sera assurée via la société du Canal de Provence (SCP), par la réalisation d'une extension du réseau existant. Or le plus proche canal de la SCP est situé complètement à l'est de Cuges-les-Pins, rendant complexe cette extension. De plus, cette solution de sécurisation n'est pas retenue par le schéma directeur métropolitain d'alimentation en eau potable. Une prise d'eau brute ou un forage privé ne sera pas autorisé par l'ARS pour alimenter un établissement de soin.</p> <p><u>Risque feu de forêt</u></p> <p>Comme évoqué dans l'avis de l'État, la lettre d'observation et le déféré, ce projet est situé au cœur du massif forestier à proximité du Col de l'Ange, dans une zone non urbanisée sous le vent dominant. Le projet de construction vient augmenter le linéaire d'interface bâti/forêt du secteur. Le niveau d'aléa observé sur le secteur est de moyen à exceptionnel avec une dominance d'exceptionnel.</p> <p>La modification de l'OAP sur la prise en compte du risque feu de forêt ne répond pas au déféré de l'État sur le PLUi approuvé.</p>
La Penne-sur-	OAP la Bourgade

Huveaune	<p>La modification de cette OAP poursuit l'urbanisation des terrains Beaussier. Le projet prévoit 60 logements sur du petit collectif. Cependant aucune mixité sociale n'est prévue sur ce secteur nord. La zone est de plus impactée en termes de pollution de l'air et nuisances sonores.</p>
Peypin	<p>OAP le Terme Nord</p> <p>Cette OAP est modifiée avec une réduction de la partie nord (sur boisements) qui passe de 1AUH à Ns et une réduction de moitié du secteur de mixité sociale à 100 % situé en partie sud (R+1, environ 10 logements). L'OAP est en revanche étendue à l'ouest entre les habitations existantes, avec un zonage qui passe de UD1 à Up et la création d'un secteur de mixité sociale de 40 % en R+2 (environ 25 logements). Au total, 65 logements sont prévus sur cette nouvelle OAP. La densité attendue semble difficilement atteignable, surtout avec environ 20 logements/ha en maisons individuelles sur le secteur 1.</p> <p>Sur l'OAP en cours, il est indiqué que la RD7 bordant l'OAP au sud est classée voie sonore de niveau 3, impactant en particulier le secteur de mixité sociale. Cette contrainte n'est pas reprise dans la modification n°1, le déclassement de la voie doit être justifié.</p> <p><u>Risque feu de forêt</u></p> <p>Cette zone boisée exposée au vent dominant est concernée par un aléa à prédominance exceptionnelle. La modification n°1 réduit le périmètre de l'OAP qui est moins avancé dans le massif, et met en place des mesures de prévention du risque feux de forêt (voie de secours sans quasiment périmétrale, accès direct à la D7, zone tampon, équipements de défendabilité...). Cependant, il est nécessaire de fournir plus de détails sur la compacité du bâti pour pouvoir étudier son exposition réelle à ce risque.</p> <p>OAP Vert Clos</p> <p>L'OAP évolue en supprimant le secteur de projet à l'ouest qui bascule en zone naturelle et en zone UEc sur la résidence hôtelière existante. Seule la partie à l'est est maintenue.</p> <p><u>Risque feu de forêt</u></p> <p>Ce secteur est particulièrement sensible au risque feux de forêt (aléa exceptionnel, zone boisée, exposé au vent dominant).</p> <p>Le projet de l'OAP présentée à la modification n°1 va conduire à augmenter le linéaire d'interface à défendre, avec des formes d'habitat potentiellement vulnérables (habitat intergénérationnel), sans prise en compte du risque au-delà de la seule défendabilité.</p> <p>Ce nouveau projet reste très vulnérable au risque d'incendie de forêts et est donc à proscrire.</p> <p>La modification de l'OAP sur la prise en compte du risque feu de forêt ne répond pas au déferé de l'État sur le PLUi approuvé.</p>

Le rapport de présentation de la modification n°1 présente une erreur dans la présentation de cette OAP page 230. Le descriptif mentionne l'OAP le Terme Nord à Peypin, et non l'OAP entrée de ville nord de Saint-Savournin.

6.2. Évolutions de zonage

Carrière Borie

Lors de l'approbation du PLUi, un zonage Ne a été défini sur la carrière, auparavant en Ns, sans argumentaire sur ce changement de zonage. Le rapport de présentation de la modification n°1 justifie ce changement par un projet de comblement avec déchets inertes porté par Bronzo. Ce projet n'est plus d'actualité, Bronzo ayant retiré sa demande d'autorisation.

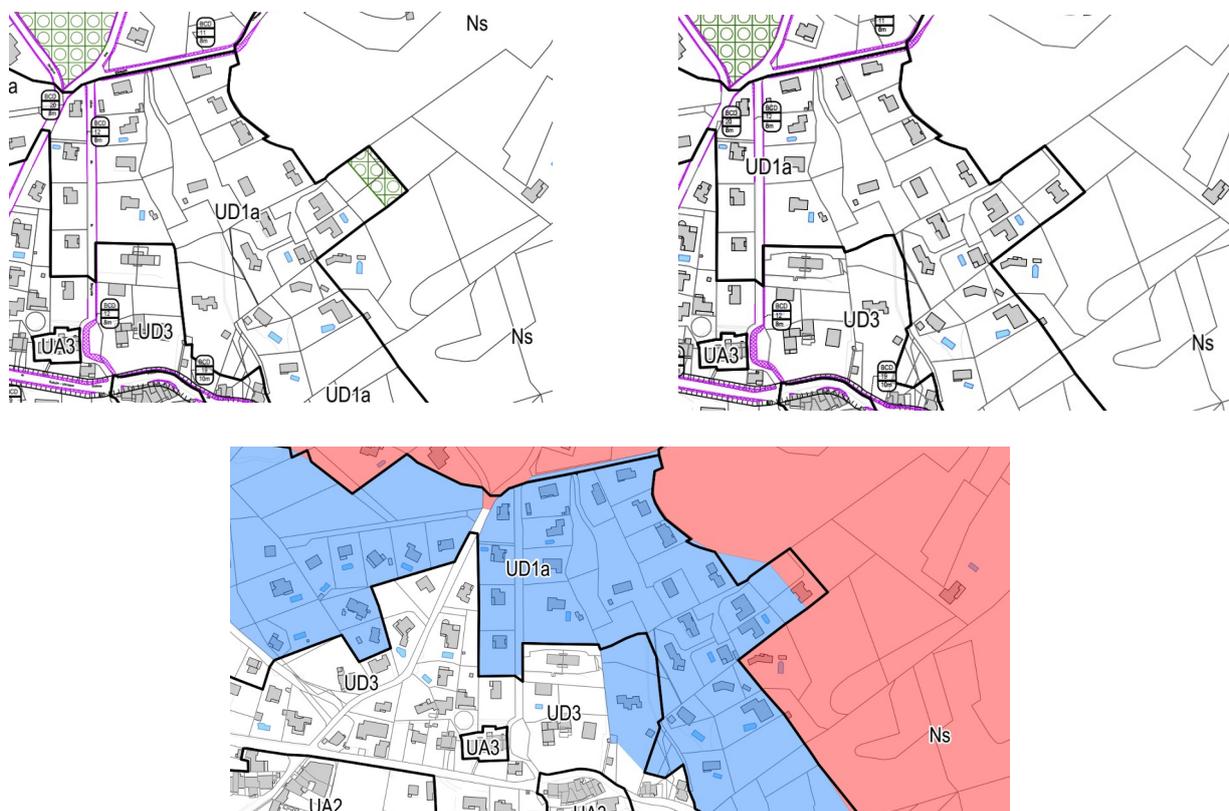
Le zonage peut être reclassé en Ns.

Réduction d'espaces boisés classés (EBC) sur Belcodène

La modification n°1 supprime un EBC sur 2 parcelles à Belcodène. Ces parcelles, classées N au PLU de Belcodène, ont été reclassées UD1a à l'élaboration du PLUi. Le règlement du PLUi prévoit en zone UD1a que les constructions soient raccordées à un dispositif d'assainissement non collectif en l'absence de réseau de collecte public. La lettre d'observation transmise à la métropole et le déféré demandent d'interdire toute nouvelles construction dans les zones urbaines non équipées en assainissement collectif telle que la zone UD1a. Cette demande n'a pas été appliquée dans la modification n°1. La suppression de cet EBC induit un droit à construire sur ces parcelles.

Ce secteur est de plus concerné par le risque feu de forêt.

La réduction de cet EBC doit être annulée et le règlement doit proscrire toute nouvelle construction dans la zone UD1a.



Instauration d'une nouvelle polarité commerciale à la Destrousse

La modification n°1 fait évoluer un secteur pavillonnaire en UD1 et y instaure une polarité commerciale afin de développer les activités existantes. Cependant ce secteur n'est pas identifié dans l'armature commerciale du SCOT métropolitain arrêté, cette polarité commerciale n'est donc pas compatible avec ce dernier. La justification de création de cette nouvelle polarité dans un secteur d'habitat diffus est de plus insuffisante. **Celle-ci doit être retirée.**

Parc des Colombes à Aubagne

Ce secteur, initialement en UQi, est reclassé en UD1 afin de pouvoir accueillir un projet de faible densité. Cette zone est cependant à proximité directe de l'autoroute A50 et tout projet serait situé dans la zone fortement impactée par les nuisances sonores et la pollution de l'air. **Le zonage doit être revu.**

Évolution du règlement en zone A

Le déféré signalait la possibilité de construction de logement en zone agricole (A2) s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, y compris dans les zones soumises à un aléa subi feu de forêt moyen ou supérieur. De plus, la lettre d'observation demandait en zone agricole de faire apparaître clairement une limitation de la surface et du nombre d'annexe par habitation existante.

La modification n°1 a bien intégré ces remarques en modifiant le règlement en conséquence ; un logement, même lié à une activité agricole est à proscrire dans les zones agricoles avec un aléa feu de forêt moyen ou supérieur. Une seule annexe de 20 m² est autorisée par habitation existante.

Terres agricoles sanctuarisées

Il était signalé dans le déféré que le PLUi présente plusieurs secteurs agricoles sanctuarisés identifiés au SCOT du Pays d'Aubagne et de l'étoile qui bascule en zones U ou AU, notamment sur Aubagne, Cuges-les-Pins, Auriol. Il a été demandé de protéger ces espaces agricoles sanctuarisés en n'ouvrant pas ces espaces à l'urbanisation et en n'autorisant que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les secteurs identifiés sur la plaine agricole de Beaudinard à Aubagne et dans l'OAP sud centre-ville à Cuges-les-Pins ont été reclassées en zones agricoles.

Cependant les parcelles à l'est de l'OAP la Louve à Aubagne et les parcelles à l'est de l'OAP zone d'activité le Pujol sont toujours en zone urbanisée doivent être reclassées en zone agricole.

Annexe II

Observations du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) sur la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Observations relatives au règlement écrit

À la page 78, dans l'onglet « Implantation des constructions » :

- Remplacer « *chaque construction doit être située.... de moins de 200 mètres d'un poteau incendie* » par « *chaque construction doit être située.... à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie (PEI)* »
- Supprimer « *ou excepté en zone U, d'une réserve d'eau normalisée de 120m³....plusieurs réserves maillées de 30m³)* » et remplacer par « *il faudra une cohérence entre l'analyse du risque et le zonage des plans locaux d'urbanisme à savoir urbanisé (U), à urbaniser (UA), agricole (A) et naturel (N). Pour cela, il faudra se conformer au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé par monsieur le préfet en date du 17 avril 2024.* »

A la page 86, dans l'article 12 « *Desserte par les voies publiques ou privées* » remplacer « *et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie... des ordures ménagères* » par « *et aux exigences de sécurité routière, de défense extérieure contre l'incendie,... des ordures ménagères* ».

Annexe III

Observations de la société des autoroutes Esterel, Côte d'Azur, Provence, Alpes (ESCOTA) sur la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Au titre des aménagements envisagés par les collectivités (OAP) :

En ce qui concerne l'aménagement du secteur de Pont de Joux en bordure de l'A52 sur la commune d'Auriol, nous avons noté des interventions au niveau du passage inférieur de l'autoroute. ESCOTA devra être sollicité pour validation des interventions projetées préalablement à leur mise en œuvre. Également, l'aménagement du PEM semble empiéter sur le domaine public autoroutier concédé (DPAC). Il convient d'affiner le plan du projet afin d'exclure les emprises incluses dans le DPAC.

Au titre des projets en charge par ESCOTA :

Dans le cadre de la convention d'études signée avec la métropole en date du 12 janvier 2024, ESCOTA a engagé des études de faisabilité et d'opportunité d'une bretelle d'accès depuis l'A520 sur l'A52 en direction d'Aix-en-Provence. Il convient de veiller à ce que les règlements des zones situées aux abords de ces sections d'autoroute soient compatibles, en autorisant explicitement des travaux de construction d'une bretelle autoroutière ainsi que des exhaussements et affouillements de sol. Ces espaces ne pourront être grevés d'espaces boisés classés afin de ne pas compromettre une évolution de l'infrastructure autoroutière.