

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

RAPPORT

**D'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE
MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE**

du mardi 28 janvier au jeudi 27 février 2025

**Composition de la Commission d'enquête par décision du tribunal
administratif de Marseille n° E2400086/13 :**

- M. Jean-Pierre PERRIN (président) ;
- M. Philippe MAGNUS (membre)
- M. Laurent MOREAUX (membre)

- Mme Caroline CERRATO (présidente suppléante)
- M. Philippe BOURDELON (membre suppléant)

DESTINATAIRES :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence

COPIE :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille



***ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT
SUR LE PROJET
DE MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE
L'ETOILE***

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. Généralités..... | 05 |
| 1.1 Cadre général du projet | |
| 1.2 Objet de l'enquête publique | |
| 1.3 Autorité organisatrice de l'enquête publique | |
| 1.4 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique | |
| 1.5 Présentation du projet à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation | |
| 1.6 Composition du dossier d'enquête | |
| 1.7 Synthèse de l'évaluation environnementale - Enjeux environnementaux | |
| 1.8 Concertation préalable à l'enquête publique | |
| 2. Organisation de l'enquête..... | 18 |
| 2.1 Désignation des membres de la commission d'enquête publique | |
| 2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique | |
| 2.3 Mesures de publicité | |
| 2.4 Modalités de consultation du dossier d'enquête publique | |
| 3. Déroulement de l'enquête..... | 21 |
| 3.1 Permanences réalisées | |
| 3.2 Réunions avec les différents acteurs du projet - Visite des lieux | |
| 3.3 Modalités de formulation des observations du public | |
| 3.4 Climat de l'enquête | |
| 4. Synthèse des avis..... | 27 |
| 4.1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) | |
| 4.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et réponse de la Métropole | |
| 4.3 Avis de l'Agence Régionale de Santé | |
| 5. Comptabilisation et analyse des observations du public..... | 37 |
| 5.1 Comptabilisation des observations du public | |
| 5.2 Analyse des observations du public | |
| 5.3 Commentaires de la Commission | |

| | |
|---|-----------|
| 6. Procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête et mémoire en réponse de la Métropole..... | 48 |
| 6.1 Etat des contributions du public | |
| 6.2 Commentaires de la commission | |
| 7. Clôture de l'enquête publique..... | 53 |
| 8. ANNEXES..... | 54 |
| 8.1 Désignation de la commission d'enquête | |
| 8.2 Arrêté n° 24/584/CM en date du 5 décembre 2024 | |
| 8.3 Avis d'enquête publique | |
| 8.4 Exemple de certificat attestant de l'affichage | |
| 8.5 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale | |
| 8.6 Réponse de la Métropole à la MRAe | |
| 8.7 Procès-Verbal de synthèse de la commission | |
| 8.8 Mémoire en réponse de la Métropole au PV de Synthèse | |

**Conclusions motivées et avis traités
dans un document à part**

1. Généralités

1.1 Cadre général du projet

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a été approuvé le 29 juin 2023. Ce document est appelé à évoluer pour tenir compte de nouveaux projets de niveau métropolitain et communal, notamment des ouvertures à l'urbanisation.

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile visant à ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUM du secteur des Gargues à Aubagne ainsi que 2 autres zones 2AU à Saint-Pierre-les-Aubagne à Aubagne et sur la "Zone économique terminus Val"Tram" à La Bouilladisse et Peypin.

1.2 Objet de l'enquête publique

Le projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme et permettra la réalisation de projets mettant en œuvre des politiques publiques. Il donnera lieu à des ouvertures de zones à l'urbanisation ainsi que des corrections réglementaires suite à l'actualité des projets et l'évolution des droits à construire (majoration ou minoration).

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

1.3 Autorité organisatrice de l'enquête publique

Le maître d'ouvrage responsable de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est la Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par sa Présidente et dont le siège administratif est situé au Pharo - 58, boulevard Livon - 13 007 Marseille.

1.4 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique

L'enquête publique est régie par les articles L.153-41 et suivants et R.153-8 du Code de l'Urbanisme et les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le cadre réglementaire général est rappelé dans le document « Enquête publique - note de présentation » du dossier d'enquête.

1.5 Présentation du projet à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.5.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont consubstantielles au projet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

- l'OAP de composition urbaine "**Les Gargues**" à Aubagne ;
- l'OAP d'intention "**Zone économique Est**" à Aubagne ;
- l'OAP de composition urbaine "**Saint-Pierre-les-Aubagne**" à Aubagne ;
- l'OAP intercommunale d'intention "**Terminus Val'Tram**" à La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin ;
- l'OAP de composition Zoom "**Zone économique Terminus Val'Tram**" à La Bouilladisse et Peypin.

1.5.2. Définitions des OAP

Les OAP se déterminent par les :

- les éléments de programmation ;
- l'enjeu de mixité sociale et fonctionnelle ;
- la qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale ;
- l'accessibilité et la desserte ;
- les dispositifs de prévention du risque, la qualité environnementale et la qualité de vie ;
- les formes urbaines.

Les OAP sectorielles sont déclinées suivant deux formes :

- Les OAP d'intention qui comprennent des principes d'évolution urbaine qui définissent des objectifs généraux assurant le respect d'un parti d'aménagement équilibré et durable ;
- Les OAP de composition qui comprennent des principes de composition urbaine pouvant intégrer des prescriptions très précises aussi bien en termes de programmation et de fonctionnement urbain que de qualité urbaine, paysagère et architecturale.

Certaines OAP peuvent recouvrir simultanément ces 2 formes.

Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique de complément au règlement du PLUi.

Les projets d'urbanisme ou de construction doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions mentionnées dans les OAP sectorielles.

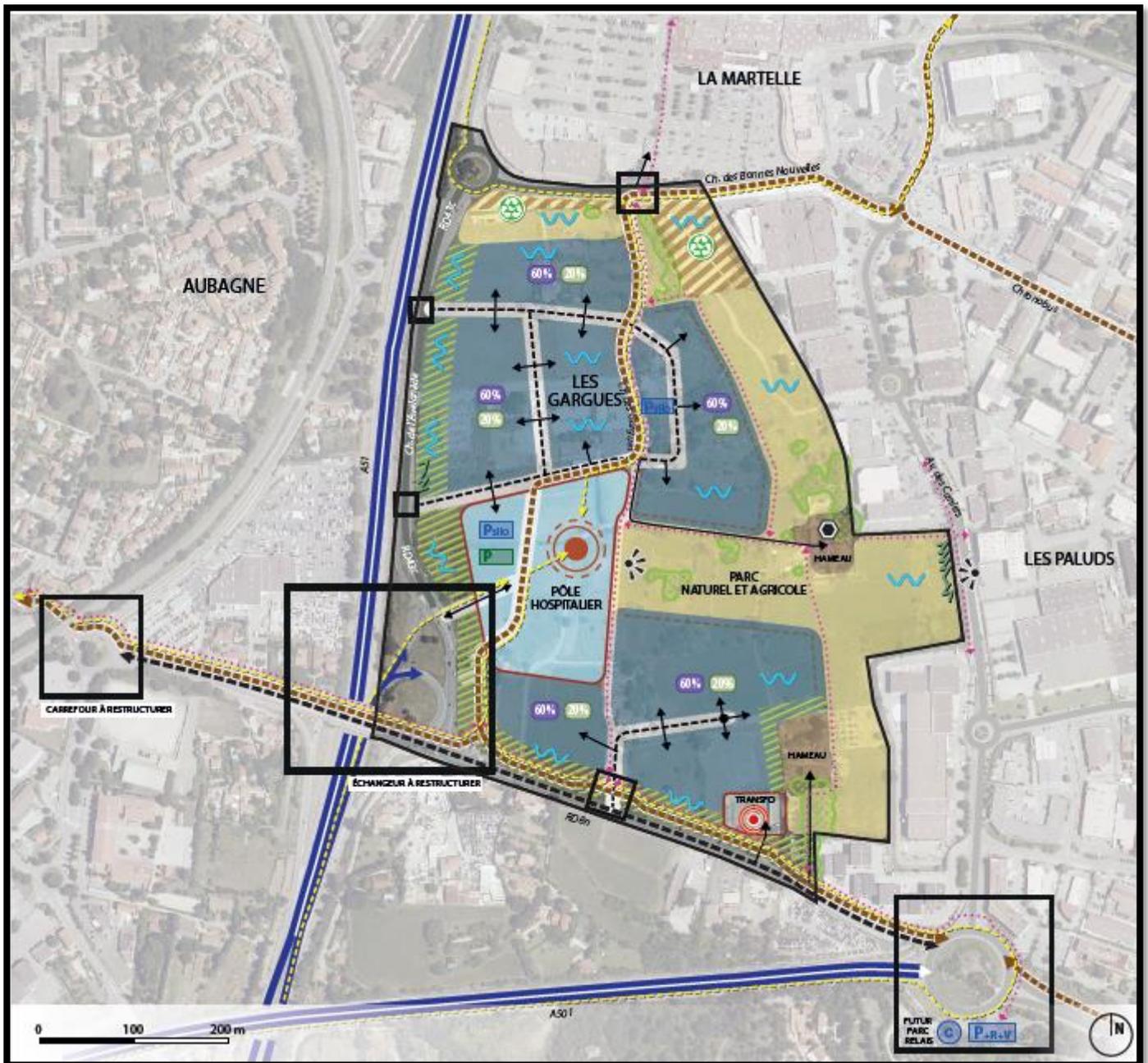
Dans le cadre de la modification n°2, certaines OAP ont été modifiées pour répondre à l'évolution des besoins du territoire.

1.5.3 Caractéristiques principales des OAP

1.5.3.1 LES GARGUES (OAP de composition urbaine)

Couvrant une superficie de 29 ha - dont 9,83 ha passent de la zone 2AUM à la zone 1AUMg dans le cadre de la modification n°2 du PLUi - le projet prévoit :

- un pôle hospitalier de 200 lits qui emploiera plus de 1000 personnes ;
- un parc naturel et agricole ;
- un parc d'activités tourné vers les métiers de la santé et du bien-être.



Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

Sur le site « Les Gargues », à Aubagne, un nouveau pôle hospitalier devrait voir le jour, à proximité du centre-ville et des axes de transport. Ce projet s'accompagne du développement d'un parc d'activités axé sur la filière MedTech et d'un parc naturel et agricole favorisant les circuits courts.

Concernant l'accessibilité et la desserte, leur renforcement par les transports collectifs et le développement des modes actifs seront assurés ainsi que la refonte de l'accessibilité routière et de la desserte interne du secteur.

Une attention particulière est portée à la prévention des risques : inondation, ruissellement des eaux pluviales, argiles/mouvements différentiels de terrain, transport de marchandises dangereuses, servitudes liées à une ligne à haute tension traversant le site, pollution de l'air et nuisances sonores.

En fonction du niveau d'impact de ces différents risques identifiés, des préconisations sont intégrées dans cette OAP.

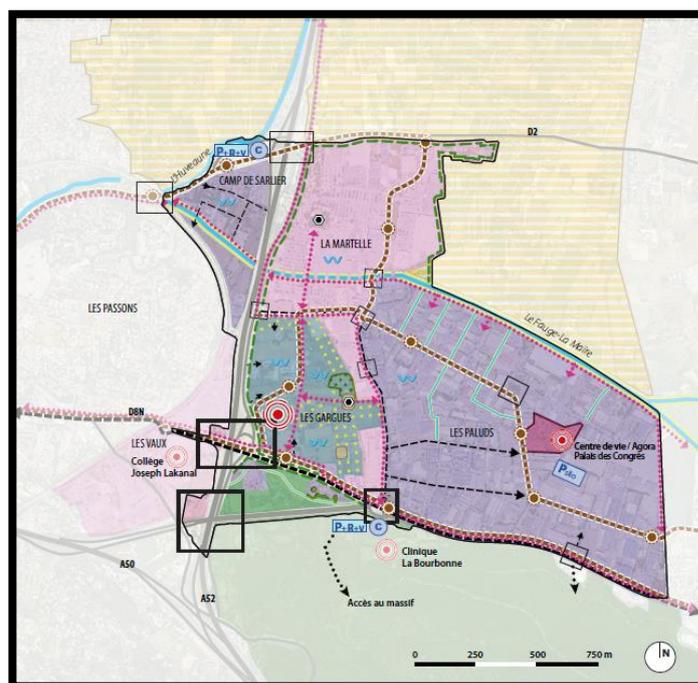
1.5.3.2 ZONE ECONOMIQUE EST (OAP d'intention)

Couvrant une superficie d'environ 250 ha, le périmètre comprend différents sites économiques tels que Le Camp de Sarlier, La Martelle, Les Paluds ainsi que le secteur des Gargues.

Les principaux objectifs de cette OAP portent notamment sur :

- l'articulation des nouveaux projets (Les Gargues, Camp de Sarlier) avec les actions de requalification de la zone des Paluds ;
- la création de liaisons entre les différents espaces économiques ;
- l'amélioration de l'accessibilité globale du secteur ;
- la prise en compte du risque inondation et de la gestion de l'eau ;
- la prise en compte des paysages, de la présence des massifs et des espaces agricoles ;
- l'amélioration du cadre de vie et le développement d'une zone d'activités durable.

L'état des risques (y compris le risque incendie) est pris en compte dans cette OAP. En fonction du niveau d'impact de ces différents risques identifiés, des préconisations y sont intégrées.

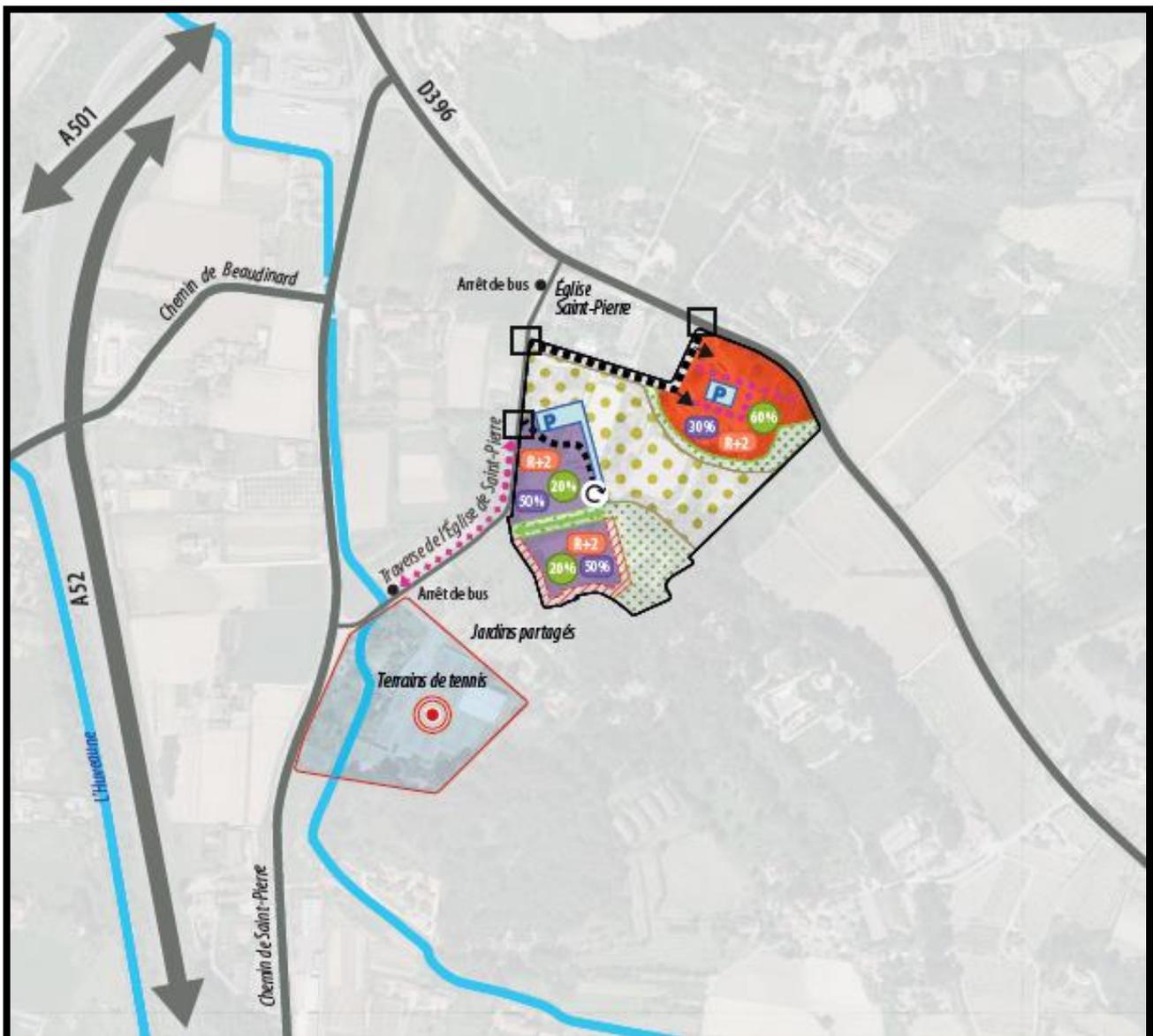


1.5.3.3 SAINT-PIERRE-LES-AUBAGNE (OAP de composition urbaine)

Le secteur « Saint-Pierre-les-Aubagne » qui couvre 7,2 ha fera l'objet d'un aménagement. Au nord-est, le hameau existant sera étendu pour créer une véritable centralité villageoise, tandis que la partie sud-ouest accueillera un espace dédié aux activités sportives et de loisirs.

Sur celui-ci, 3 ha passent de la zone 2AU à la zone 1AUEM et 1AUM dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. Il est, par ailleurs, constitué de 2 périmètres :

- secteur 1 : création de logements ;
- secteur 2 : activités touristiques et économiques.

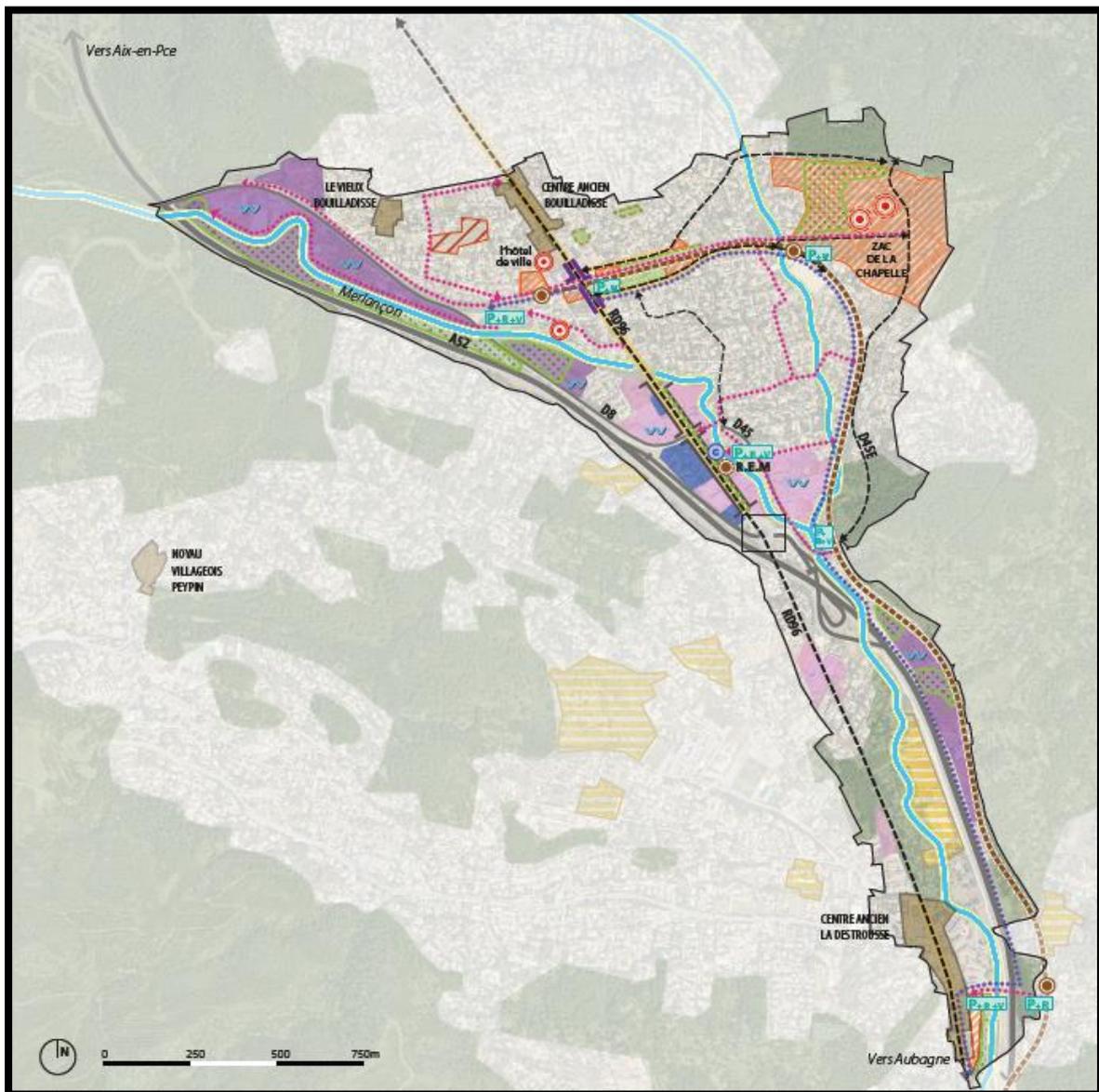


Concernant les risques naturels, le secteur est exposé à des risques de feu de forêt, de ruissellement, de mouvements de terrain et de retrait-gonflement des argiles. Ces contraintes sont exposées dans l'OAP et des mesures préconisées qui devront être intégrées dans le parti pris d'aménagement.

1.5.3.4 **TERMINUS "VAL'TRAM"** - La Bouilladisse- Peypin- La Destrousse (OAP intercommunale d'intention)

Le secteur « Terminus Val'Tram », situé entre La Bouilladisse et Peypin, verra l'aménagement d'une zone d'activités pour la petite industrie et l'artisanat. Sa position stratégique, à proximité du terminus du Val'Tram et de l'autoroute A52, devrait permettre un développement économique local tout en créant une zone tampon entre les habitations et l'infrastructure autoroutière.

Sur une superficie de près de 210 ha articulée autour de la voie de Valdonne, le périmètre de l'OAP "terminus Val'Tram" couvre principalement les communes de La Bouilladisse et de La Destrousse ; il intègre également une partie de la commune de Peypin.



En termes de programmation, sont notamment prévus sur le périmètre de l'OAP :

- la réalisation du projet de Val'Tram avec 3 stations et des parkings relais (170 places) ;
- la création d'opérations résidentielles à La Bouilladisse (435 logements) et à La Destrousse (110 logements) ;

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

- le développement des secteurs à vocation économique situés en rive du Merlançon sur La Bouilladisse ;
- la consolidation de la zone d'activités de la Souque-Nègre (La Destrousse) et de La Malvesine (La Bouilladisse), à dominante commerciale ;
- le renforcement de l'activité commerciale en rez-de-chaussée des projets proches de la station du terminus Val'Tram sur La Bouilladisse.

A travers cette OAP, plusieurs risques sont mis en avant : feu, inondation, risques argiles, mouvements de terrain, ruissellement, pollution de l'air et nuisances sonores. Des préconisations sont avancées au regard du niveau d'impact de ces différents risques identifiés.

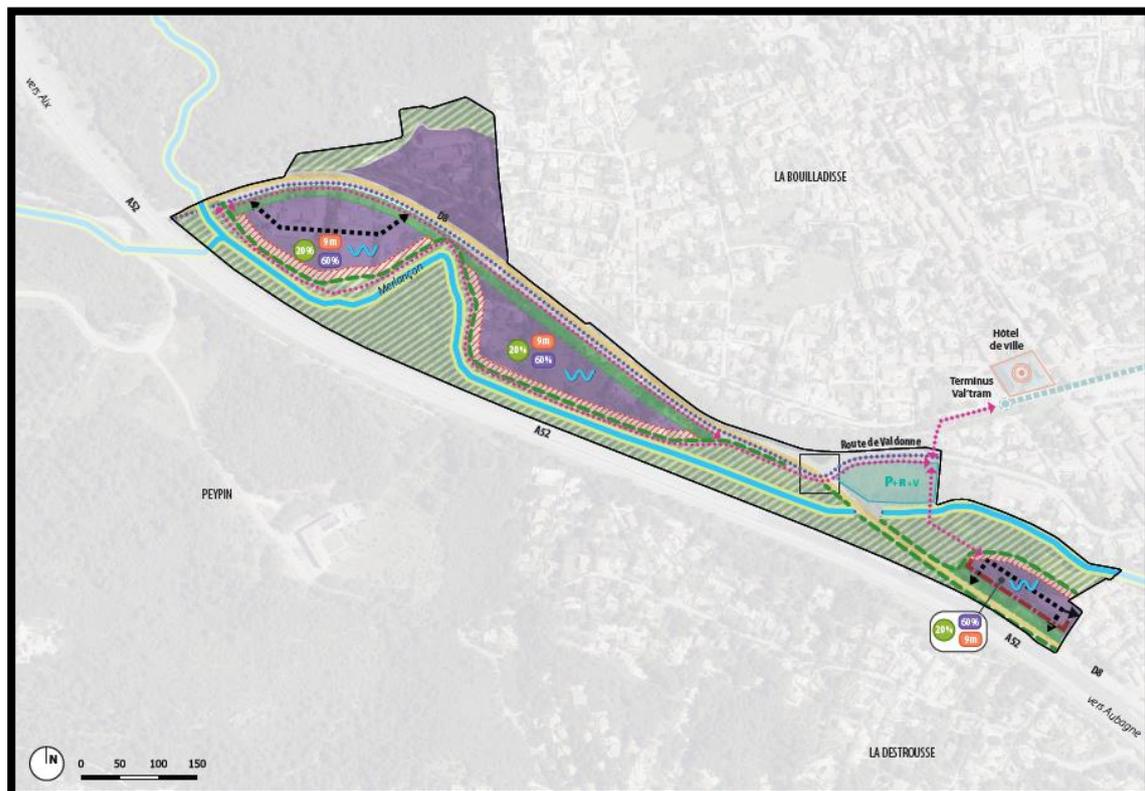
A noter également les mesures d'amélioration favorables à la santé, la protection de la trame verte et bleue, les principes de préservation de la nature en ville, le développement urbain tourné vers une offre de mobilités nouvelles (transports en commun, modes actifs, amélioration du maillage viaire).

1.5.3.5 ZONE ECONOMIQUE TERMINUS VAL'TRAM - La Bouilladisse/Peypin (OAP de composition urbaine)

Couvrant une superficie de 19 ha dont 8,56 ha évoluent en zone ouverte à l'urbanisation (1AUE), cette OAP a pour principal objectif la création d'espaces d'activités économiques de proximité pour de l'artisanat ou de la petite production.

Comme sur les autres OAP, une attention particulière est portée sur les risques : feu de forêt, inondation par débordement et par ruissellement, risques argiles, pollution de l'air et nuisances sonores.

En fonction du niveau d'impact de ces différents risques identifiés, des préconisations sont intégrées dans cette OAP.



1.6 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique répond aux exigences des articles R.153-8 du Code de l'Urbanisme et à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement et se compose de :

1.6.1 Administration

A. Pièces administratives

A.7 Délibérations d'évolution du PLUi

A.7.1 Mise à jour 1

A.7.2 Mise à jour 2

A.7.3 Modification n°2

. Extrait du registre des délibérations du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 12 octobre 2023 -Engagement de la concertation

. Arrêté n° 23/490/CM de la Présidente de la Métropole

. Extrait du registre des délibérations du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 7 décembre 2023 - Définition des objectifs poursuivis et des objectifs de la concertation

. Extrait du registre des délibérations du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 10 octobre 2024 - Bilan de la concertation - Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU des Gargues et de Saint-Pierre-les-Aubagne sur la commune d'Aubagne - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE du Terminus Val'Tram sur les communes de La Bouilladisse et de Peypin - documents graphiques de Saint-Pierre-les-Aubagne, Les Gargues et Terminus Val'Tram

. Bilan de la concertation du 17 janvier au 31 juillet 2024

. Saisine pour avis de la DREAL en date du 16 octobre 2024

. Accusé de réception de la DREAL en date du 23 octobre 2024

. Avis délibéré de la MRAe du 16 janvier 2025

. Notification avant enquête publique du 16 octobre 2024 à :

- Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône
- Monsieur le Préfet du Var
- Monsieur le Président de la Région
- Madame la Présidente du Département des Bouches-du-Rhône
- Monsieur le Président du Département du Var
- Monsieur le Président du Conseil de Développement de la Métropole
- Monsieur le Directeur des territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

- Monsieur le Directeur des Territoires et de la Mer du Var
- Monsieur le Président du Parc des Calanques
- Monsieur le Directeur de l'Office National des Forêts
- Monsieur le Président du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille-Provence
- Monsieur le Président de la Chambre régionale des Métiers PACA
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Bouches-du-Rhône
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Var
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var
- Madame la Directrice de l'Immobilier Territorial de la SNCF Grand Sud
- Monsieur le Président du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône
- Monsieur le Président du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var,
- Monsieur le Directeur de SNCF RESEAU PACA
- Monsieur le Maire de Saint-Zacharie
- Monsieur le Maire de Saint-Savournin
- Madame la Directrice de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité Sud-Est
- Monsieur le Maire d'Aubagne
- Madame le Maire d'Auriol
- Monsieur le Maire de Belcodène
- Monsieur le Maire de Cadolive
- Monsieur le Maire de Cuges-les-Pins

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

- Monsieur le Maire de la Bouilladisse
- Monsieur le Maire de la Destrousse
- Monsieur le Maire de la Penne-sur-Huveaune
- Monsieur le Maire de Peypin
- Monsieur le Maire de Roquevaire

. Décision de désignation de la commission d'enquête par Monsieur le Président du Tribunal Administratif en date du 17 octobre 2024

. Arrêté n°24/584/CM de Madame la Présidente de la Métropole en date du 5 décembre 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

. Avis d'Enquête Publique

. Note de Présentation

. Avis des personnes Publiques Associées (PPA) :

- Chambre d'Agriculture du Var en date du 25 octobre 2024
- Chambre de Commerce et d'Industrie Aix-Marseille-Provence en date du 14 novembre 2024
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var en date du 19 novembre 2024
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Bouches-du-Rhône en date du 12 décembre 2024
- Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône en date du 19 décembre 2024
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône en date du 13 janvier 2025
- SNCF immobilier en date du 17 janvier 2025
- Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume en date du 16 janvier 2025
- Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône en date du 5 février 2025

1.6.2 Rapport de présentation

G. Evolutions du PLUi

G. 1 Mise à jour n°1 : arrêté n° 23/379/CM

G. 2 Mise à jour n°2 : arrêté n° 24/383/CM

G. 3 Modification n°2 - Résumé non technique

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

G. 3 Modification n°2 - Evaluation Environnementale

G. 3 Modification n°2 - Rapport de présentation

1.6.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

I.1 OAP Intercommunale d'intention « Terminus Val-tram » La Bouilladisse / La Destrousse / Peypin

I.1 OAP Intercommunale d'intention « Terminus Val-tram » La Bouilladisse / La Destrousse / Peypin

I.1.D Zoom de composition « Zone économique terminus Val'tram »

I.4 Aubagne OAP de composition urbaine « Les Gargues »

I.4 Aubagne OAP d'intention « Zone économique Est »

I.4 Aubagne OAP de composition urbaine « Saint-Pierre-les-Aubagne »

1.6.4 Règlement - Pièces écrites

K.1 Règlement écrit

1.6.5 Règlement - Pièces graphiques

M. Planches de zonage numéros : 13,43, 46 et 49

N.1 Planches Eau numéros 13, 43 46 et 49

N.2 Planches risque incendie numéros 13, 43, 46 et 4

1.7 Synthèse de l'évaluation environnementale - Enjeux environnementaux

Le rapport environnemental présenté dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est un document complet et clair.

Son objectif est d'énoncer et d'intégrer les enjeux environnementaux et écologiques dans les 3 secteurs qui structurent la modification n°2. Des inventaires et des documents de cadrage présentant les risques, nuisances, pollutions et autres enjeux locaux ont été réalisés et intégrés dans les différentes "Orientations d'Aménagement et de Programmation" (O.A.P.) concernées (Les Gargues- Saint-Pierre-les-Aubagne - Terminus Val'Tram). Ainsi, l'évaluation environnementale analyse, à partir de l'état initial, les incidences environnementales sur les 3 OAP sectorielles.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

Dans l'analyse des incidences des OAP sectorielles, chaque OAP a été évaluée selon le même protocole :



A partir des thématiques :

- biodiversité et fonctionnalité écologique ;
- agriculture ;
- paysage et patrimoine ;
- risques ;
- qualité de l'air et nuisances sonores ;
- mobilité/accessibilité et énergie,

le niveau d'enjeu est défini (fort/moyen/faible), des préconisations et mesures d'évitement/réduction sont proposées. Par ailleurs, à partir de ces thématiques, un tableau résume les incidences environnementales positives et négatives avec des "préconisations résiduelles".

Le tableau ci-dessous résume la hiérarchisation des enjeux au travers d'une analyse multicritères :

| Thématiques environnementales | Priorité |
|--|----------|
| Milieus naturels et continuités écologiques | 3 |
| Artificialisation des sols | 3 |
| Sobriété énergétique | 3 |
| Résilience au changement climatique et neutralité carbone | 3 |
| Risques naturels | 3 |
| Eau et usages de l'eau | 2 |
| Paysages et patrimoines | 2 |
| Santé environnementale (qualité de l'air et nuisances sonores) | 2 |
| Ressources minérales | 1 |
| Gestion des déchets | 1 |
| Sites et sols pollués | 1 |

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

A noter que plusieurs points ont été soulevés dans le cadre de l'évaluation environnementale relatifs aux enjeux environnementaux :

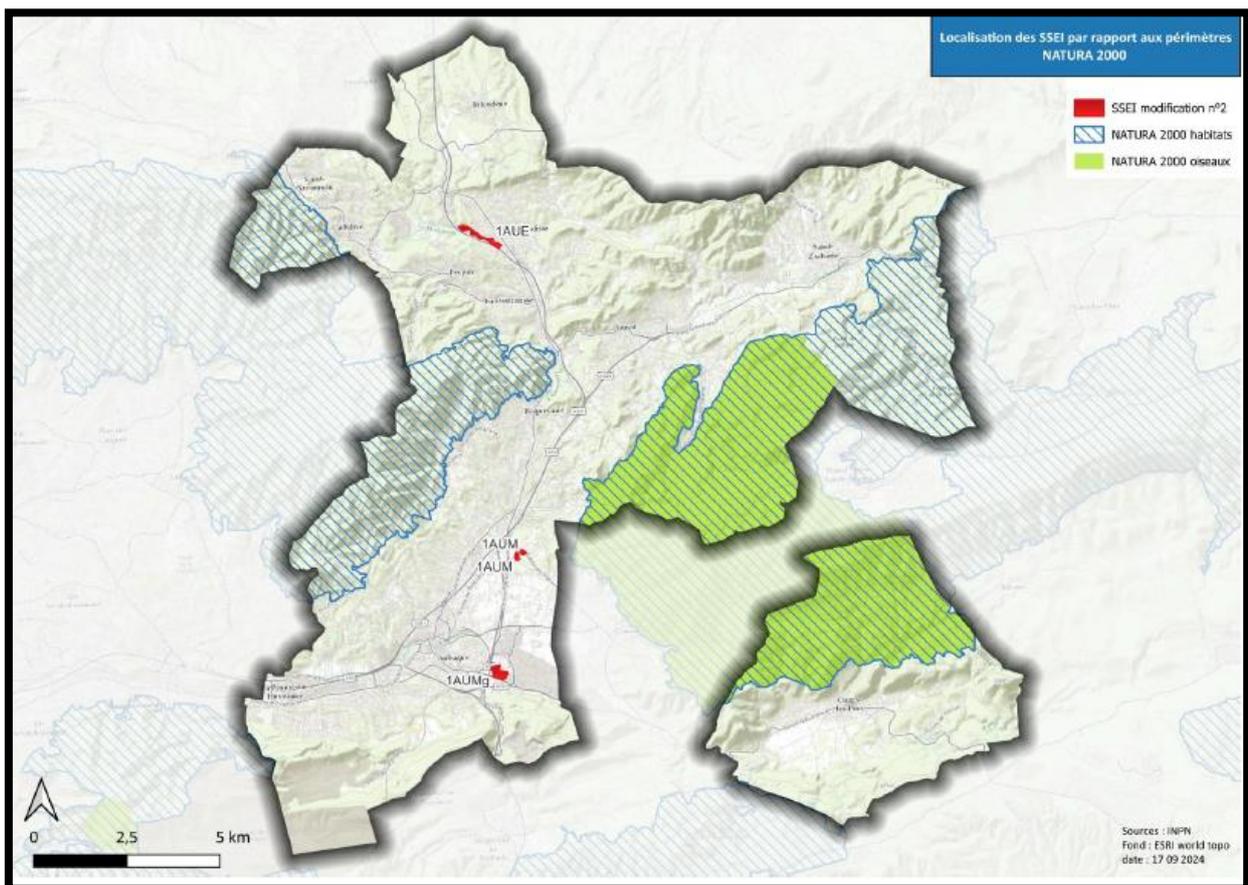
- nécessité d'élaborer une étude de résilience hydraulique relative au ruissellement sur les 3 zones concernées ;
- le choix d'aménagements de la modification n°2 notamment sur le secteur des Gargues ne semble pas cohérent par rapport aux actions n°42 et n°43 du Plan de Protection de l'Atmosphère des Bouches-du-Rhône (PPA) sur la qualité de l'air ;
- identification des risques :

Sur les Gargues : inondation et ruissellement ; mouvements de terrain ; incendie ; nuisances sonores ; transport de matière dangereuse ;

Sur Saint-Pierre : inondation par ruissellement ; mouvements de terrain ; incendie ; attention particulière sur le cycle de l'eau à intégrer en amont des projets et nécessité de réaliser l'étude de résilience hydraulique mentionnée plus haut ;

Sur Terminus Val'Tram : inondation et ruissellement ; retrait et/ou gonflement des argiles ; mouvements de terrain ; pollution de l'air et nuisances sonores ; incendie.

Concernant les sites Natura 2000, l'évaluation environnementale précise que le projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile n'entraînera aucune incidence directe significative sur ces sites.



Ci-dessus, vue de l'emplacement des 3 OAP sectorielles par rapport aux périmètres Natura 2000.

1.8 Concertation préalable à l'enquête publique

Soumise à évaluation environnementale, le projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a fait l'objet d'une concertation préalable conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

La phase de concertation s'est déroulée du 17 janvier 2024 au 31 juillet 2024 inclus sur les 13 lieux intéressant le PLUi.

Deux réunions publiques ont été organisées à La Bouilladisse et à Aubagne. Elles ont rassemblé 90 personnes.

Le dossier de concertation a été mis à disposition du public sous format papier à la Métropole à Aubagne et dans les différentes mairies ainsi que sous format numérique. Le registre numérique a enregistré 1420 visites et recueilli 122 contributions dont 46 % concernaient l'OAP des Gargues à Aubagne, le projet du nouvel hôpital au sein des Gargues constituant le sujet central de la concertation.

La commission d'enquête a constaté que le bilan de la concertation était peu développé et ne permettait pas de trouver des enseignements qui auraient pu être utiles pour le déroulement de l'enquête publique elle-même.

Elle a, par ailleurs, constaté que le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne ne figurait pas dans les secteurs présentés à la concertation.

2. Organisation de l'enquête

2.1 Désignation des membres de la commission d'enquête publique

La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, par lettre enregistrée le 2 octobre 2024 par le Tribunal Administratif de Marseille, a sollicité la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné une commission d'enquête par décision n° 24 0000 86/13 du 17 octobre 2024 (**ANNEXE 8.1**).

Cette commission d'enquête est composée ainsi :

- Président : M. Jean-Pierre PERRIN
- Membres : Messieurs Philippe MAGNUS et Laurent MOREAUX
- Suppléants : Mme Caroline CERRATO (présidence) et M. Philippe BOURDELON (membre).

2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

En exécution de l'arrêté n° 24/584/CM en date du 5 décembre 2024 de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

à la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (**ANNEXE 8.2**), il a été procédé à une enquête publique qui s'est déroulée, pendant une durée de 30 jours consécutifs, **du 28 janvier 2025 à 9 heures au 27 février 2025 à 17 heures**.

Le siège de l'enquête est établi à la Métropole Aix- Marseille-Provence - Direction Urbanisme - Secteur Sud Est - Division Aubagne - 932, Avenue de la Fleuride - Z.I. Les Paluds - 13400 AUBAGNE.

2.3 Mesures de publicité

La publicité de l'enquête publique, répondant aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'environnement, a été réalisée par un avis d'enquête publique (**ANNEXE 8.3**) destiné à l'information du public.

Publié en caractères apparents dans trois journaux locaux diffusés dans les départements, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci soit :

- Le 13 janvier 2025 dans **La Marseillaise** édition des Bouches-du-Rhône, **La Provence** édition des Bouches-du-Rhône et **Var Matin** édition de Toulon.
- Le 05 février 2025 dans **la Marseillaise** édition des Bouches-du-Rhône, **La Provence** édition des Bouches-du-Rhône et **Var Matin** édition de Toulon.
- Affiché, selon les caractéristiques et dimensions fixées par les textes réglementaires, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :
- Au siège de l'enquête publique adresse « 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 AUBAGNE » ;
- La Métropole Aix-Marseille-Provence et les douze communes concernées ont établi des certificats attestant de l'affichage de l'avis d'enquête publique du 13 janvier 2025 au 27 février 2025 ainsi que de l'arrêté d'ouverture d'organisation de l'EP pour la durée d'un mois. Exemple de certificat attestant de l'affichage (**ANNEXE 8.4**).
 - Madame Isabelle ARNOULD, Directrice des Assemblées pour la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 10 février 2025 ;
 - Monsieur Gérard GAZAY, Maire pour la Commune d'Aubagne en date du 10 février 2025,
 - Madame véronique MIQUELLY, Maire pour la Commune d'Auriol en date du 5 mars 2025,
 - Monsieur Patrick PIN, Maire de la Commune de Belcodène en date du 10 février 2025,
 - Monsieur Serge PEROTTINO, Maire de la Commune Cadolive en date du 8 février 2025,
 - Monsieur Bernard DESTROST, Maire de la Commune de Cuges-les-Pins en date du 10 janvier 2025,
 - Monsieur José MORALES, Maire de la Commune de La Bouilladisse en date du 17 mars 2025,
 - Monsieur Michel LAN, Maire de La Destrousse en date du 17 mars 2025,
 - Madame Evelyne FARGES SQUARZONI, Première-Adjointe de la Commune de La Penne-sur-Huveaune en date du 28 février 2025,
 - Monsieur Frédéric GIBELOT, Maire de la Commune de PEYPIN en date du 24 février 2025,

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

- Monsieur Yves MESNARD, Maire de la Commune de ROQUEVAIRE en date du 3 mars 2025,
 - Monsieur Rémi MARCENGO, Maire de la Commune de Saint-Savournin en date du 13 mars 2025,
 - Monsieur Jean-Jacques COULOMB, Maire de la Commune de Saint-Zacharie en date du 13 mars 2025.
- Publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence :
<https://www.ampmetropole.fr/plu>
- Sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2>

Un affichage sur les sites des Gargues et de Saint-Pierre à Aubagne a été effectué.

2.4 Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

L'enquête publique a été réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier et registre numériques) et sur supports papier (dossier et registre en format papier).

- Le dossier numérique d'enquête publique était consultable à compter du premier jour de l'enquête publique à 9h00, jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 à l'adresse internet suivante <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2>
- Le dossier papier d'enquête publique pouvait être consulté à compter du premier jour de l'enquête publique au siège de l'enquête sis Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Urbanisme, Division Aubagne : 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 AUBAGNE et dans les communes concernées, et ce pendant toute la durée de l'enquête, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux, hors fermetures exceptionnelles.

3. Déroulement de l'enquête

3.1 Permanences réalisées

La commission d'enquête, représentée par un de ses membres, s'est tenue à la disposition du public, pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qui se sont tenues :

| LIEUX | ADRESSES | CONSULTATION DU DOSSIER ET ACCES AU REGISTRE D'ENQUÊTE | DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUETE |
|--|---|---|--|
| Métropole Aix-Marseille-Provence Direction Urbanisme Secteur Sud Est | Division Aubagne : 932 Avenue de la Fleuride Z.I. Les Paluds 13400 AUBAGNE | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 14h - 17h Dossier et registre numérique et papier | Mardi 28/01 : 9h – 12h Jeudi 27/02 : 14h – 17h |
| Aubagne | Services techniques : 180 Traverse de la Vallée 13400 AUBAGNE | Du lundi au vendredi : 8h - 12h / 13h30 à 16h30 Dossier et registre numérique et papier | Mardi 4/02 : 8h- 12h Mercredi 12/02 : 13h30 – 16h30 Jeudi 20/02 : 8h – 12h |
| Auriol | Hôtel de Ville : Avenue Marceau Julien 13390 AURIOL | Du lundi au vendredi : 8h - 12h / 13h30 - 17h00 Mardi : fermeture à 18h Dossier et registre papier | Lundi 10/02 : 13h30 -17h |

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

| | | | |
|-------------------------------|---|---|--|
| <p>Belcodène</p> | <p>Hôtel de Ville : Avenue du Garlaban 13720 BELCODENE</p> | <p>Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 15h - 17h Dossier et registre papier</p> | <p>Mardi 4/02 : 15h – 17h</p> |
| <p>Cadolive</p> | <p>Hôtel de Ville 1 Place du Comte Armand 13950 CADOLIVE</p> | <p>Du lundi au Vendredi : 8h30 -12h / 14h - 18h Samedi : 8h30 - 12h Dossier et registre papier</p> | <p>Mercredi 26/02 : 8h30 – 12h</p> |
| <p>Cuges-Les-Pins</p> | <p>Hôtel de Ville : Place Stanislas Fabre 13780 CUGES-LES-PINS</p> | <p>Du lundi au jeudi : 8h - 12h / 13h30 - 17h Vendredi : 8h – 12h Dossier et registre papier</p> | <p>Jeudi 6/02 : 13h30 – 17h</p> |
| <p>La Bouilladisse</p> | <p>Hôtel de Ville : Place de la Libération 13720 LA BOUILLADISSE</p> | <p>Du lundi au jeudi : 8h - 12h / 13h30 - 17h30 Vendredi : 13h30 – 17h30 Dossier et registre papier</p> | <p>Jeudi 30/01 : 8h – 12h Mardi 25/02 : 13h30 – 17h30</p> |
| <p>La Destrousse</p> | <p>Hôtel de Ville : Place de la Mairie D 96 13112 LA DESTROUSSE</p> | <p>Du lundi au vendredi : 8h30 – 12h / 15h - 18h</p> | <p>Mercredi 19/02 : 15h – 18h</p> |

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

| | | | |
|------------------------------|---|---|--|
| | | Dossier et registre papier | |
| La Penne-sur-Huveaune | Hôtel de Ville : 14 Boulevard de la Gare 13821 LA PENNE-SUR-HUVEAUNE | Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h / 14h - 17h30 Dossier et registre numérique et papier | Vendredi 31/01 : 8h30 – 12h |
| Peypin | Hôtel de Ville : Rue de la République 13124 PEYPIN | Lundi et Mercredi : 8h30 - 12h / 13h30 - 17h30 Mardi et jeudi : 8h30 – 16h30 Vendredi : 8h30 – 15h Dossier et registre papier | Mercredi 29/01 : 8h30 -12h Mercredi 26/02 : 13h00 – 17h00 |
| Roquevaire | Hôtel de Ville : Avenue des Alliés 13660 ROQUEVAIRE | Du lundi au vendredi : 8h -12h / 13h30 – 16h30 Dossier et registre papier | Vendredi 7/02 : 8h – 12h |
| Saint-Savournin | Hôtel de Ville : 33 Av. Pierre Dubois de Jancigny 13119 SAINT-SAVOURNIN | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 14h - 17h30 Mercredi : 9h – 12h Dossier et registre | Lundi 17/02 : 9h – 12h |

| | | | |
|-----------------------|---|--|---------------------------------------|
| | | papier et numérique | |
| Saint-Zacharie | Hôtel de Ville : 1 Cours Louis Blanc 83640 SAINT-ZACHARIE | Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h / 14h - 18h Dossier et registre papier | Vendredi 14/02 : 8h30 – 12h |

3.2 Réunions avec les différents acteurs du projet

- Visite des lieux

3.2.1 Réunions avec la Métropole et visite des lieux :

- 30/10/2024 :

Présentation du projet de modification n°2, répartition et organisation des permanences.

- 02/12/2024 :

Récupération et vérification du contenu du dossier d'enquête publique.

- 22/01/2025 :

Présentation du dossier et notamment des 3 OAP en présence de M. Michel LANS, élu métropolitain délégué à l'urbanisme. Présentation du registre dématérialisé, du logiciel OSEP et des modalités de travail avec les communes concernées. Parafe des dossiers et registres papier par les commissaires enquêteurs.

Visite des 3 sites concernés par la modification n°2 : les Gargues, Saint-Pierre-les-Aubagne et Terminus Val'Tram.

- 12/02/2025 :

Fonctionnement et utilisation du logiciel OSEP.

- 06/03/2025 :

Remise du procès-verbal de synthèse et présentation des observations portées par la commission d'enquête.

3.2.2 Réunion avec M. Gérard GAZAY, Maire d'Aubagne, M. Alain ROUSSET, Premier Adjoint et M. J.M. BONINO, Directeur Général Adjoint

- 12/02/2025 :

Au cours de cet entretien, ont été abordés notamment les points suivants : la desserte des Gargues, le projet du nouvel hôpital, la maîtrise foncière sur le site des Gargues, l'absence de concertation préalable sur le site de Saint-Pierre, la problématique des zones agricoles.

Les réponses apportées ont permis de compléter les informations des commissaires enquêteurs : études en cours sur la desserte et travail en lien avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, importance du financement de l'Etat et des collectivités territoriales pour le nouvel hôpital ; discussions amiables et déclaration d'utilité publique en parallèle en vue de la maîtrise foncière ; mise en place d'un comité de pilotage sous l'égide de la Préfecture sur cette question ; intérêt de la municipalité sur la préservation des zones agricoles et débats engagés dès 2016 et lors de l'élaboration du PLUi en 2023 sur Saint-Pierre.

3.2.3 Entretien avec M. BRUEY, Directeur adjoint de l'hôpital Edmond Garcin) et M. MICHEL (Chargé de projet du Centre hospitalier)

- 27/02/2025

Présentation du projet du nouvel hôpital (annexée au registre papier n°1) ;

Historique du choix de l'implantation sur le site des Gargues ;

Rappel de la mise en place d'un Comité de pilotage sous l'autorité de la Préfecture chargé du suivi du projet et des problématiques foncières.

Lors de cet entretien, il a été remis 4 courriers de soutien au projet (annexés au registre) signés par 17 maires, 2 représentants des usagers du Centre hospitalier Edmond Garcin et la Présidente de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS).

3.3 Modalités de formulation des observations du public

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions :

- Par voie électronique, depuis le premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 :
 - Sur le registre dématérialisé, accessible sur le site internet, dédié à l'enquête publique, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2>
 - Par courriel à l'adresse de messagerie suivante : enquetepublique-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr
- Sur les registres d'enquête papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par un des membres titulaires de la commission d'enquête. Ces registres seront disponibles dans les 13 lieux d'enquête et ce pendant toute la durée de l'enquête, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux, hors fermetures exceptionnelles.
- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à M. Jean-Pierre PERRIN, Président de la commission d'enquête – Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile - Métropole Aix-Marseille-

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

Provence – Direction Urbanisme – secteur Sud Est : BP 48014 – 13567 MARSEILLE
CEDEX 02.

➤ Lors des permanences de la commission d'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, par voie électronique, consignées dans les registres papier sur les lieux d'enquête, ou reçues par la commission d'enquête lors de ses permanences, ont été versées et consultables sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-plui-pae-mod2>

3.4 Climat de l'enquête

3.4.1 Confusion avec la modification n°1 du PLUi

La proximité et l'inversion chronologique de deux modifications ont introduit une certaine confusion dans le public.

En effet, de nombreuses personnes ont contribué sur le registre numérique mis place par la Métropole pour la modification n°2 du PLUi d'Aubagne et du Pays de l'Etoile, objet de la présente enquête, pour des domaines intéressant vraisemblablement la future modification n°1 pour le même PLUi.

De même, lors des permanences, beaucoup de personnes ayant fait le déplacement se sont retrouvées désappointées de découvrir que le commissaire enquêteur désigné pour l'enquête publique de la modification n°2 n'était pas compétent pour les questions relatives à l'évolution du zonage de leurs parcelles, objet éventuel de la future enquête publique pour la modification n°1. Confrontés à ces situations, les commissaires enquêteurs ont dû faire preuve de pédagogie durant les permanences afin d'expliquer, sans connaître précisément la teneur de cette modification et d'orienter au mieux les personnes qui ont pu ressentir une forme de frustration, voire d'impatience. Malgré cela, les échanges sont toujours restés cordiaux.

- Constat 1 : Cette situation n'a pas eu d'incidence pour les personnes voulant voir le commissaire enquêteur pour la modification n°2 ;
- Constat 2 : La juxtaposition de deux modifications quelles qu'en soient les raisons introduit de la confusion dans le public ;
- Constat 3 : Les contributions hors champ dans le registre numérique ou format papier peuvent entretenir la confusion si elles ne sont pas traitées une à une avec une explication.

3.4.2 Qualité des échanges avec les Mairies

Les commissaires lors de leurs permanences ont été particulièrement bien accueillis dans les 12 Mairies qui composent l'intercommunalité. Un responsable a toujours été présent pour les recevoir et les orienter et était en mesure de répondre à aux questions diverses. D'autre part, les salles étaient correctement adaptées pour recevoir du public avec le dossier et le registre papier accessibles. Parfois un dispositif alternatif pour recevoir une personne à mobilité réduite fut même envisagé.

3.4.3 Qualité des échanges avec la Métropole

La commission souligne la qualité des échanges avec la Métropole.

- Lors de la phase préparatoire à l'enquête publique, les services de la Métropole avec le responsable du service de l'urbanisme et l'ensemble de son équipe, ont toujours transmis dans les bons délais

la documentation nécessaire à l'étude de l'enquête. A l'écoute des demandes de la commission, les services se sont toujours montrés réactifs. Les réunions préparatoires de l'enquête publique et la visite des lieux soumis à la modification n°2 ont été préparés avec soin et transparence.

- En cours d'enquête, les services de Métropole ont toujours répondu promptement aux questions de la commission, et se sont montrés proactifs en anticipant celles-ci. La commission a constaté la grande disponibilité de son personnel, lequel, chacun dans son domaine de compétence, a toujours répondu à ses demandes.

4. Synthèse des avis

4.1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les PPA consultées pour la modification n°2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile ont été invitées à formuler leurs avis par courrier en date 16 octobre 2024, adressé par le Premier Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, M. Pascal MONTECOT.

Les PPA ont eu accès aux pièces du dossier sous version numérique consultable et téléchargeable. Elles disposaient de trois mois pour donner un avis, au-delà celui-ci est réputé favorable.

La liste des PPA consultées est présentée au 1.6 du présent rapport.

Réponses des PPA dans l'ordre de réception à la Métropole :

- 25 octobre 2024 :

Chambre d'Agriculture du Var

La procédure ayant peu, voire aucun impact sur l'agriculture de la commune de Saint Zacharie, la Chambre d'Agriculture du Var émet un avis favorable sur la modification, objet de la présente enquête.

- 14 novembre 2024 :

Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence

Cette modification vise à ouvrir à l'urbanisation trois réserves foncières dont deux vont répondre aux besoins de développement économique du territoire (Pôle santé Les Gargues et Zone Economique Terminus Val'Tram). Le troisième secteur concerne Saint Pierre Les Aubagne sur lequel un positionnement « écotouristique » a été retenu, qui semble plus adapté aux caractéristiques du site.

La Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Aix-Marseille-Provence (CCIAMP) émet un avis favorable au projet assorti d'une réserve sur le règlement des zones économiques de Saint Pierre les Aubagne et du Terminus du Val' Tram.

Bien que les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent une ambition de développement économique répondant aux besoins en foncier productif, les dispositions réglementaires des zones 1AUM et 1AUE permettent l'implantation de commerces. Cette réglementation risque de compromettre la vocation productive future de ces espaces et pourrait entraîner un développement des zones commerciales périphériques dont l'offre est déjà présente sur le territoire.

La CCIAMP demande ainsi de supprimer la possibilité de développer du commerce au sein des zones économiques de Saint-Pierre-les-Aubagne et du Terminus du Val'Tram afin de garantir leur vocation productive future.

Synthèse de la réponse de la Métropole :

Concernant les réserves de la CCIAMP sur les secteurs de Saint-Pierre-les-Aubagne et celui du Terminus Val'Tram, la Métropole précise que le Zonage 1AU permet le commerce mais que l'OAP est plus restrictive et ne l'autorise pas. Pour Saint-Pierre-les-Aubagne, le commerce sera autorisé de façon très limitée, uniquement afin de répondre aux besoins des nouvelles opérations et à l'évolution de la population.

- 19 novembre 2024 :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var

Aucune observation de la part de la DDTM du Var dans la mesure où la seule commune du Var, Saint Zacharie, n'est pas concerné par la modification.

- 12 décembre 2024 :

Chambre des Métiers et de l'Artisanat Provence-Alpes-Côte d'Azur

Cette modification envisage l'ouverture à l'urbanisation de trois réserves foncières à Aubagne, La Bouilladisse et Peypin.

1/ Zone dite Terminus Val'Tram, La Bouilladisse et Peypin :

L'ouverture à l'urbanisation vise à créer une zone d'activités à dominante "petite activité et artisanat" répondant aux besoins immobiliers des activités productives de la métropole. Cependant, une incohérence apparaît : si la délibération annonce une interdiction des activités commerciales, cette restriction ne figure ni dans l'OAP ni dans le règlement, qui autorisent l'artisanat et le commerce de détail.

La CMA PACA alerte sur le risque de voir la zone d'activités réservée aux activités productives accueillir des activités commerciales. La CMA PACA recommande donc que le règlement interdise la sous-destination "artisanat et commerce de détail" et figure dans l'OAP.

2/Zone des Gargues, Aubagne

Le projet prévoit la création d'un pôle hospitalier centré sur la médecine Chirurgie Obstétrique, accompagné d'un parc d'activités dédié aux filières santé et bien-être ainsi qu'un parc naturel et agricole en cohérence avec le Projet Alimentaire Territorial métropolitain. Il est relevé que la destination "exploitation agricole et forestière" est interdite pour la zone des Gargues.

La CMA PACA recommande de lever cette interdiction pour garantir une adéquation avec le projet territorial.

3/ Zone de Saint-Pierre-les-Aubagne, Aubagne

Ce quartier est destiné à accueillir une nouvelle centralité mêlant habitations, loisirs et tourisme, en harmonie avec les espaces agricoles et naturels environnants. Toutefois, la possibilité d'implanter des activités commerciales et de service fait craindre le développement de commerces de proximité entraînant ainsi un possible déséquilibre commercial fragilisant l'armature commerciale du centre-ville d'Aubagne, situé à seulement 8 minutes en voiture, et déjà très impacté par les récents travaux d'aménagement.

La CMA PACA alerte sur le développement d'un pôle d'activités de proximité qui viendrait affaiblir le centre-ville d'Aubagne et demande de proscrire la sous-destination "artisanat et commerce de détail".

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

Il est relevé, de manière globale, la qualité du document et des justifications apportées. Néanmoins, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis défavorable sur cette modification n°2. Les autorisations des destinations dans les zones Val'Tram et Saint-Pierre-les-Aubagne mettent en péril les objectifs affichés et le développement des activités artisanales.

Synthèse de la réponse de la Métropole :

Pour le secteur du Terminus Val'tram le zonage 1AU permet le commerce, mais l'OAP est prévue pour être plus restrictive.

Pour les Gargues, les 9 hectares du parc naturel et agricole seront préservés. Le zonage agricole n'est donc pas le plus adapté. Le zonage UV1 répondra parfaitement aux besoins d'implantation variés du site.

Concernant Saint-Pierre-les-Aubagne le zonage 1AU autorise le commerce, mais des restrictions sont prévues pour encadrer le développement. Ce secteur vise à créer une centralité villageoise et un espace dédié aux activités sportives et de loisirs. Le commerce sera autorisé de façon très limité.

En conclusion la Métropole reconnaît les préoccupations soulevées par la CMA PACA, elle met en avant des mécanismes de contrôle et de restrictions pour éviter les impacts négatifs sur l'artisanat et l'agriculture. Le zonage et les OAP sont utilisés comme leviers pour encadrer des projets de différentes natures

- 19 décembre 2024 :

Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône

La Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône attire l'attention sur les enjeux agricoles des secteurs concernés par la modification, notamment concernant l'urbanisation des Gargues et de Saint-Pierre-les-Aubagne.

Elle propose de reclasser certaines portions en zone agricole afin de pérenniser une installation durable des agriculteurs et souligne la possibilité d'éventuels conflits d'usage, notamment en lien avec un projet touristique. Elle rappelle également le respect de la réglementation dans le domaine agricole et se tient disponible pour des échanges sur ces enjeux.

Synthèse de la réponse de la Métropole :

La Métropole précise que les 9 hectares du parc naturel et agricole auront une protection renforcée dans le secteur des Gargues et que la nécessité de prendre en compte la réglementation liée à l'activité agricole est hors PLUi. D'autre part la zone restante 2AUM comprend l'emprise maximale nécessaire au projet.

Concernant Saint-Pierre-les-Aubagne, les espaces agricoles situés entre les deux secteurs conserveront leur vocation agricole.

- 13 janvier 2025 :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône

L'analyse de la modification, objet de la présente enquête publique, appelle 3 réserves de la part des services de la DDTM.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

- Sur le secteur de projet des Gargues, il est nécessaire de mettre en cohérence l'OAP avec le projet d'aménagement du futur hôpital ;
- Le besoin d'ouverture à l'urbanisation du secteur touristique de l'OAP Saint-Pierre-les-Aubagne n'est pas suffisamment justifié ;
- Des compléments doivent être apportés au règlement et aux OAP afin de prendre en compte le risque inondation en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les services de la DDTM émettent un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile sous réserve d'apporter des modifications ou des précisions sur les 3 champs d'application des OAP ci-dessus.

Synthèse de la réponse de la Métropole :

1/Secteur les Gargues

- Hôpital : Son implantation évolue, les documents seront mis à jour après l'enquête publique.
- Parc naturel agricole : Son accessibilité sera étudiée dans le cadre de la création de la ZAC des Gargues (à partir de 2026).
- Étude paysagère et hauteur des bâtiments : Une étude paysagère sera annexée. La hauteur des bâtiments est fixée à 18 m pour l'hôpital et le parc d'activités pour limiter l'imperméabilisation et permettre des infrastructures adaptées.

2/ Secteur Saint-Pierre-les-Aubagne

- Urbanisation et vocation touristique : La zone est identifiée pour le tourisme et les loisirs depuis les années 2000.
- Logements sociaux : Aubagne respecte déjà son obligation de 25 % de logements sociaux, donc ce secteur n'est pas prioritaire.
- Densité et emprise au sol : L'emprise au sol de 30 % est jugée suffisante pour atteindre les objectifs de densité (jusqu'à 160 logements possibles).
- Nuisances sonores et pollution de l'air : La zone tampon de 100 m a été supprimée car le classement sonore de la RD396 ne le justifie pas. Des aménagements piétons sont prévus.
- Espace boisé classé (EBC) : Aucun accès routier ne sera aménagé à travers l'EBC, seulement des cheminements piétons autorisés par le Code de l'Urbanisme.
- Risque de ruissellement : La constructibilité est soumise à une étude de résilience hydraulique.

3/ Secteur Terminus Val'Tram

- Risque de ruissellement : La constructibilité est conditionnée à une étude de résilience hydraulique.

4/ Tous secteurs

- Risque d'inondation : Pris en compte dans la modification n°1 du PLUi.

5/ Loi Barnier

- Réduction des bandes de recul : Une étude paysagère justifiant cette réduction sera réalisée après l'enquête publique.

6/ Ruissellement

- Constructibilité en zones inondables : Nécessité d'aménagements hydrauliques avant toute urbanisation, clarifications demandées dans le règlement.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

7/ Consommation d'espace

- Erreurs dans les calculs : Les erreurs dans les tableaux seront corrigées dans la version finale.

8/ Incendie

Référence au RDDECI : Ce règlement s'applique automatiquement aux autorisations d'urbanisme, donc une mention spécifique dans le PLUi n'est pas nécessaire.

Avis du SDIS :

Terminologie et précisions réglementaires : Le SDIS recommande des modifications terminologiques, notamment remplacer "risque feu" par "risque incendie" et préciser la référence au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) ;

- OAP Terminus Valtram : L'ajout de mentions précisant les équipements de défense incendie est nécessaire ;
- OAP Les Gargues : La prévention du risque incendie est absente et doit être intégrée ;
- OAP Aubagne zone économique Est : Révision des formulations sur le risque incendie et suppression de doublons concernant les équipements incendie.

Synthèse de la réponse de la Métropole :

La grande majorité de modifications terminologiques soulevée par le SDIS seront corrigées. Concernant le règlement écrit, les éléments impactant l'ensemble des zones du PLUi seront intégrés dans la modification n°1 laquelle est la procédure adéquate d'ordre générale.

- 16 janvier 2025 :

Parc Naturel Régional de la Sainte-Beaume

Les secteurs concernés par la modification sont situés en dehors du périmètre de classement du Parc Naturel Régional de la Sainte-Beaume. En conséquence, après analyse, la direction du Parc s'estime non compétente pour émettre un avis sur le projet.

- 17 janvier 2025 :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Grand Sud

Les communes du périmètre de Pays de l'Aubagne et de l'Etoile sont traversées par la ligne ferroviaire n° 930.000 dite de Marseille-St-Charles à Vintimille (frontière). Les emprises de ces sections de ligne appartiennent au domaine public ferroviaire. Des passages à niveau ainsi que des tunnels sur le périmètre sont identifiés.

Des servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique. Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes ;

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;
- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

SNCF Immobilier se saisit de l'opportunité de la présente procédure de modification n°2 du PLUi engagée sur le périmètre du Pays de l'Aubagne et de l'Etoile afin d'exprimer ses observations et demandes quant aux orientations à donner aux emprises SNCF RESEAU aux abords du périmètre Gare.

Synthèse de la réponse de la Métropole :

Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) partagées par la SNCF seront intégrées dans le cadre de la modification n°2 sur la planche des SUP annexée au PLUi.

Le sujet de la valorisation du patrimoine sera mis à l'étude et travaillé avec les services de la SNCF dans le cadre de la modification n°1 du PLUi. Ce secteur n'est pas à l'ordre du jour de la modification n°2 qui concerne seulement 3 secteurs très localisés.

- 05 février 2025 :

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Ce projet de modification concerne trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les ouvertures partielles ou totales de trois de ces secteurs classés en zone 2AU dans le PLUi approuvé, impactent les routes départementales. Il s'agit des secteurs « les Gargues » à Aubagne, de « Saint-Pierre-les-Aubagne » et de « zone économique terminus Val'tram » qui font chacune l'objet d'un zoom de composition au sein des OAP existantes.

Sur ces trois secteurs où des dessertes de zones d'habitat et d'activités sont envisagées à partir du réseau routier départemental, les accès routiers devront être étudiés et réalisés préalablement à toute implantation du projet. Il convient que soit pris en compte l'accroissement du trafic routier lié à ces nouvelles zones à urbaniser et que soit préservées la sécurité routière et la fluidité du trafic. Dans ce sens, les points d'accès sur les routes départementales devront être limités. Une concertation et une validation préalable par le Département sont donc nécessaires. Les aménagements à venir seront à la charge de l'aménageur quand il s'agit de la création d'une zone d'activité ou d'habitat.

1/ L'OAP de composition urbaine « les Gargues » sur la commune d'Aubagne :

- génération des flux supplémentaires le long des voiries départementales ;

Le Département demande de favoriser les accès sur voies communales plutôt que départementales

- au nord du secteur, un accès pour les véhicules légers pourrait être envisagé sur le chemin des Bonnes Nouvelles, au niveau du carrefour prévu par l'OAP ;

Le Département recommande que soit intégré dans le tracé de l'OAP le transit des véhicules légers vers le chemin des Bonnes Nouvelles, en complément des tracés des liaisons douces, du futur BHNS et de l'accès pour les secours.

- l'OAP prévoit de « restructurer » l'échangeur situé au croisement de la RD8n et de la RD43c ;

Le Département recommande que les accès existants soient favorisés autant que possible avant d'en créer de nouveaux à partir des routes départementales.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

Le Département constate une évolution notable de l'accessibilité de ce secteur via les transports en commun en site propre. Cette modification qui refond totalement la desserte du secteur impacte fortement la route départementale RD8n. L'implantation d'une ligne BHNS mais aussi d'une liaison douce et d'une voie d'accès pour les secours le long de cette voie ne sera pas sans conséquence sur le trafic routier.

Le Département s'interroge donc sur les conditions d'aménagement de la voirie d'autant que la RD8n est une route classée à grande circulation qui doit conserver sa capacité à écouler le trafic. L'impact de ces aménagements sur la circulation et sur la sécurité devra être étudié avant toute réalisation.

2/ l'OAP « Saint-Pierre-les-Aubagne » :

- deux accès mitoyens desservent le secteur depuis la RD396 ;

Le Département demande que les accès entre le programme de logements à venir et celui existant soient mutualisés. Les nouveaux flux à venir engendrés par l'ensemble des occupants des logements devront être pris en compte dans l'aménagement du secteur.

3/ l'OAP « terminus Val'Tram » :

- au niveau du secteur nord-ouest de l'OAP, les accès projetés existent déjà sur la RD8 et sont actuellement situés hors agglomération et le long d'une courbe ;

La requalification de la RD8 prévue par l'OAP pourra inclure l'intégration en agglomération de cette portion de voirie afin d'abaisser la vitesse de circulation et ainsi de sécuriser les sorties sur la RD8 depuis le site de projet.

Dans l'espace de stationnement schématisé « P+R V » dans l'OAP, il est nécessaire que soient précisées les modalités d'accès depuis la route de Valdonne, notamment depuis la route de Valdonne communale.

Pour des raisons de sécurité, les traversées piétonnes sur la RD8 devront être limitées autour de cet espace de stationnement.

Au niveau du secteur sud-est de l'OAP, la localisation des accès à créer doit être plus lisible.

Synthèse de la réponse de la Métropole :

1/ Accès depuis les routes départementales (RD)

Les impacts du trafic existant et projeté ainsi que la limitation des points d'accès aux routes départementales ont été pris en compte dans les OAP. L'avis du Département sera nécessaire.

2/ Secteur Les Gargues

- Accès sur voies communales plutôt que départementales :

La configuration existante rend difficile cette demande, les routes départementales étant déjà les axes principaux de desserte. La Métropole privilégie une hiérarchisation des accès en fonction des usages (hôpital, activités, zones commerciales). Ces aspects seront précisés dans les phases opérationnelles du projet et dans l'étude d'impact de la ZAC.

- Restructuration de l'échangeur RD8n/RD43c :

Des études de maîtrise d'œuvre seront soumises à l'avis du Département en phase de réalisation (courant 2026).

- Accès au transformateur existant depuis la RD8n :

Il s'agit d'un accès existant uniquement dédié au transformateur.

- Modification de l'accessibilité aux transports en commun :

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

Le BHNS prévu initialement au nord desservira désormais le sud des Gargues. Un second projet de BHNS (prévu pour 2030) reliera le sud des Gargues à la gare d'Aubagne. L'impact sur la RD8n sera étudié en concertation avec le Département.

3/ Secteur Saint-Pierre-les-Aubagne

La desserte des futurs logements sera mutualisée avec celle des logements existants. Un aménagement en zone urbaine avec des trottoirs est prévu en phase opérationnelle.

4/ Secteur Terminus Val'Tram

- Sécurisation des accès sur la RD8 :

La requalification de la RD8 et l'intégration de la portion en agglomération pour abaisser la vitesse seront traitées en phase opérationnelle.

- Prolongement de l'emplacement réservé pour modes actifs :

La Métropole étudiera un projet de prolongement sur La Bouilladisse.

- Sécurisation des traversées piétonnes autour du parking P+R+V :

Ces aspects seront étudiés lors de la phase opérationnelle.

- Clarification des accès au sud-est de l'OAP :

Deux accès sont prévus pour répondre aux risques incendie. L'utilisation du chemin des Veufs comme sortie a été écartée en raison de sa largeur insuffisante et de l'impossibilité de l'élargir.

En résumé, la Métropole prend en compte les demandes du Département mais reporte certaines décisions aux phases opérationnelles et d'études d'impact.

4.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et réponse de la Métropole

4.2.1 Synthèse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) enregistré le 18 octobre 2024. L'avis n°2025APACA2/3872 a été transmis le 16 janvier 2025.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) exprime des avis indépendants sur tous les plans et programmes et contribue à la préparation des décisions ayant un impact sur l'environnement.

La modification n°2 du PLUi vise à l'urbanisation de trois secteurs :

- Les Gargues : Accueil du nouvel hôpital d'Aubagne (9 ha sur 29 ha) ;
- Saint-Pierre-les-Aubagne : Développement de l'habitat et d'activités de tourisme et loisirs ;
- Terminus Val'Tram : Création d'une zone économique à La Bouilladisse et Peypin.

Dans son analyse, la MRAe met en avant plusieurs points nécessitant des précisions ou des améliorations dans l'évaluation environnementale. Les points d'attention retenus concernent le risque d'inondation, la qualité de l'air, le bruit, la biodiversité et les ressources en eau.

Les recommandations de la MRAe en reprenant les points d'attention supra peuvent être classées de la manière suivante :

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

- Justifier les ouvertures à l'urbanisation en démontrant leur adéquation avec les enjeux environnementaux locaux ;
- Fournir une analyse claire des choix d'aménagement et de l'intégration des enjeux environnementaux dans l'évaluation ;
- Démontrer la compatibilité du projet avec le futur SCOT métropolitain ;
- Prendre en compte les risques de ruissellement dans les trois secteurs concernés (Les Gargues, Terminus Val'Tram, Saint-Pierre-les-Aubagne) ;
- Garantir la préservation des axes d'écoulement des eaux dans la zone économique Terminus Val'Tram ;
- Évaluer l'exposition des futurs usagers aux polluants atmosphériques et au bruit dans les zones des Gargues et de Terminus Val'Tram ;
- Définir des mesures d'atténuation adaptées et les inscrire dans les documents réglementaires du PLUi ;
- Étudier l'impact du projet sur les continuités écologiques locales, notamment dans la zone économique Terminus Val'Tram ;
- Intégrer des mesures spécifiques dans le règlement pour garantir la préservation des milieux naturels sensibles ;
- Réaliser une analyse des ressources en eau potable, actuelles et futures, pour démontrer leur adéquation avec les besoins du projet ;
- Prendre en compte les périodes de sécheresse et l'impact du changement climatique sur la disponibilité des ressources en eau ;
- Clarifier le choix des indicateurs de suivi et définir des valeurs de référence et des objectifs cibles ;
- Assurer la traçabilité des mesures environnementales dans les documents réglementaires (OAP et règlement du PLUi).

La Commission d'enquête constate que dans ses observations la MRAe ne se prononce ni en faveur ni en défaveur du projet mais souligne les compléments à apporter pour assurer une meilleure prise en compte de l'environnement.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (ANNEXE 8.5)

4.2.2 Réponses de la Métropole

La Métropole apporte des éléments de réponse aux recommandations établies par l'Autorité environnementale en justifiant ses choix :

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

- Deux délibérations du Conseil Métropolitain (URBA-004-16743/24/CM et URBA-003-16742/24/CM) justifient l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs concernés (Les Gargues, Saint-Pierre-les-Aubagne et Terminus Val'tram) ;
- L'analyse multicritères (AMC) est explicitée et les cartes seront complétées pour plus de lisibilité ;
- Les jardins partagés sont protégés en zone agricole A2 (Saint-Pierre-les-Aubagne) ;
- La zone accueillera des hébergements touristiques et des activités de loisirs pour dynamiser l'économie locale (Saint-Pierre-les-Aubagne) ;
- Le site de Saint-Pierre-les-Aubagne n'étant pas identifié dans le DAACL du SCOT Métropolitain, sa compatibilité n'a pas besoin d'être démontrée ;
- Pour Terminus Val'tram, l'OAP prend en compte la protection des berges du Merlançon ;
- Les indicateurs de suivi sont liés à l'évaluation environnementale et non au PADD.
- Certains indicateurs ne peuvent avoir de « T0 » car ils sont dépendants de la mise en œuvre des politiques publiques ;
- Des zones tampons avec prescriptions spécifiques sont établies autour des axes routiers (interdiction ou limitation des établissements sensibles) ;
- Des mesures d'amélioration seront intégrées lors des phases d'urbanisme opérationnel.
- Une carte des habitats sera ajoutée (biodiversité et continuité écologique) ;
- L'analyse repose sur le diagnostic TVB du PLUi, jugé plus adapté que les documents régionaux (biodiversité et continuité écologique) ;
- Une réduction de la zone urbanisable a été opérée pour préserver les zones humides et la ripisylve du Merlançon ;
- 5,51 ha ont été reclassés en zone de protection (UV1) - pour les zones naturelles à Terminus Val'tram
- 9,11 ha seront transformés en parc naturel et agricole (Gargues) ;
- La ZAC prévue inclura des évaluations environnementales approfondies et des mesures compensatoires ;
- Le Rapport annuel sur l'eau et l'assainissement indique que plusieurs communes sont sécurisées en eau potable ;
- Le Schéma Directeur de l'Eau et de l'Assainissement est en cours d'élaboration pour améliorer l'approvisionnement.

La Commission d'enquête constate que la Métropole Aix-Marseille-Provence entend intégrer des ajustements aux projets d'urbanisation, en veillant à la compatibilité avec les documents de planification, en renforçant les mesures de protection de la biodiversité et en prenant en compte les enjeux environnementaux (air, bruit, eau).

Réponse de la Métropole à la MRAe (ANNEXE 8.6)

4.3 Avis de l'Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sollicitée le 11 février 2025 par le président de la commission d'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, visant notamment la création d'un pôle hospitalier sur le secteur des Gargues à Aubagne, l'Agence Régionale de Santé (ARS) fournit le 12 février 2025 la réponse suivante :

« S'agissant des enjeux de santé et d'environnement, l'ensemble des observations et recommandations de l'ARS PACA est réputé être repris dans les deux avis de l'Etat et de la MRAe. S'agissant du projet de création d'un pôle hospitalier sur le secteur des Gargues à Aubagne, cette opération est bien connue de l'ARS PACA qui la soutient et la finance au titre du SEGUR de la santé. Dans ce cadre, l'ARS accompagne le Centre Hospitalier d'Aubagne dans la mise en œuvre de ce projet de reconstruction, notamment dans ses discussions avec les collectivités locales (Métropole et Ville d'Aubagne) relatives aux procédures d'urbanisme nécessaires à la réalisation du futur hôpital. L'ARS est donc totalement favorable à cette modification du PLUi, préalable incontournable à la réalisation d'un projet sanitaire jugé prioritaire par l'ARS PACA ».

5. Comptabilisation et analyse des observations du public

5.1 Comptabilisation des observations du public

Les éléments chiffrés et les graphiques ci-dessous sont des données brutes qui ont pour vocation d'illustrer la participation du public sous différentes formes mises à sa disposition de celui-ci durant la durée de l'enquête publique. L'interprétation de ces données et les commentaires que la commission en a tiré sont traités dans les deux sous-chapitres suivants (5.2 et 5.3).

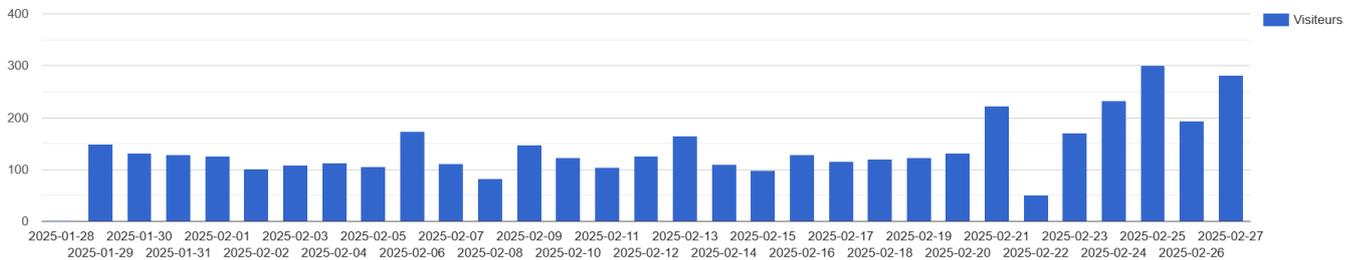
- **Le registre numérique (RN) mis à la disposition du public, c'est :**

| |
|--|
| - 8423 visiteurs ; |
| - 9001 visites (un même visiteur peut effectuer plusieurs visites) ; |
| - 118 contributions durant la durée de l'enquête (dont 1 courrier pris en compte reçu après le 27 février mais retenu car le cachet de la poste enregistré avant la fin de l'enquête) ; |
| - 112 contributions publiées ; |
| - 5 non publiées ; |
| - 1643 téléchargements de documents ; |
| - 1024 visualisations. |

- **Commentaires de la commission :**

La participation est jugée 'quantitativement' moyenne, elle regroupe tous les moyens pour le public de contribuer avec une forte domination de l'emploi du E-registre. Le nombre des contributions 'hors champ' est assez conséquent (36). Le nombre non négligeable de visites lors des permanences des commissaires enquêteurs n'a pas systématiquement fait l'objet de contributions papier lorsqu'elles concernaient la prochaine modification n°1.

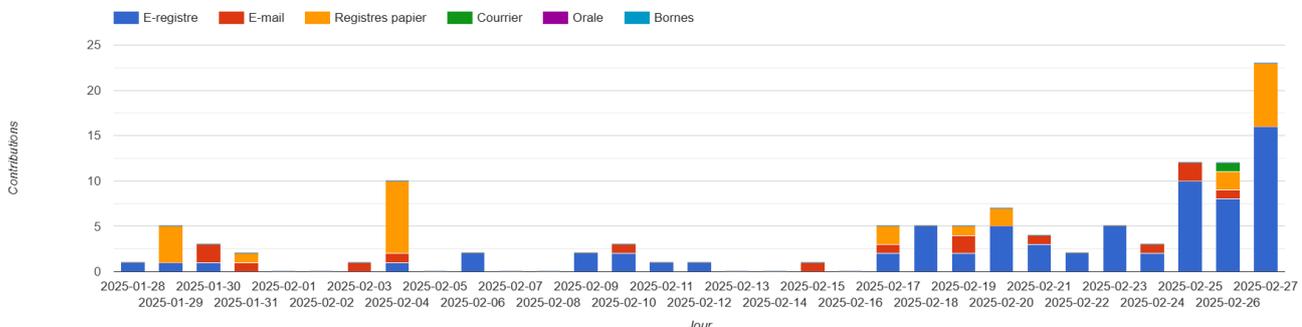
- **Nombre de visiteurs par jour :**



➤ **Commentaires de la commission :**

On observe un intérêt quasi constant des visiteurs pour le RN durant toute la durée de l'enquête avec une augmentation sensible en toute fin de celle-ci. On atteint un pic le 25 février avec près de 300 visiteurs, soit 2 jours avant la fin de l'enquête.

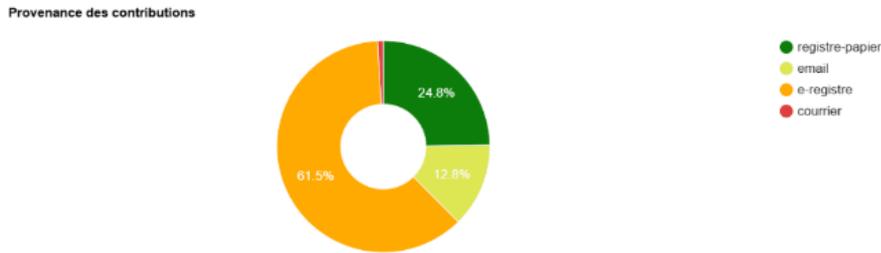
- **Type de contributions par jour d'enquête publique :**



➤ **Commentaires de la commission :**

On peut constater que les contributions sur le RN (E-registre) dominent et sont plutôt irrégulières pendant la durée de l'enquête publique avec une augmentation en fin de celle-ci. Le registre papier enregistre quelques pics, dont un notable en toute fin d'enquête publique. Il est avéré que les contributions par courrier, à l'oral et sur les bornes restent pour cette enquête des moyens marginaux. Les E-mail sont bien présents, ils sont vraisemblablement utilisés par le public comme un moyen alternatif et plus familier par rapport au RN. L'emploi des E-mail est peut-être considéré comme plus pratique à utiliser par une certaine catégorie de public.

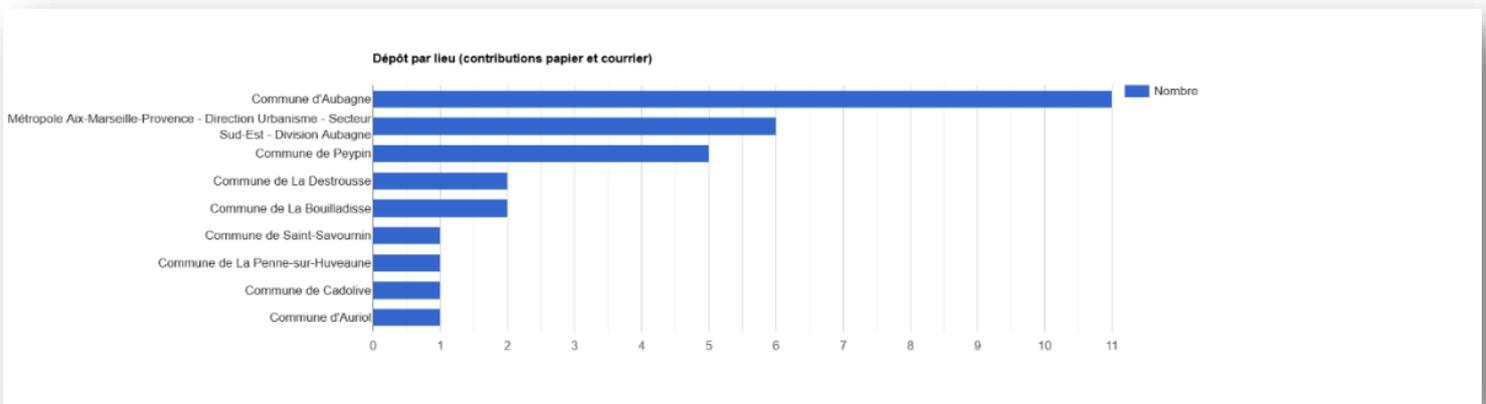
- Répartition des contributions par moyen employé :



➤ Commentaires de la commission :

Cette représentation montre clairement la domination du registre numérique comme moyen principal de contribution pour le public. Le registre papier prend une part non négligeable de la participation et illustre possiblement un ultime moyen accessible pour une partie de la population subissant la fracture numérique. L'e-mail et le courrier restent quant à eux des moyens alternatifs, plus accessoires pour cette enquête.

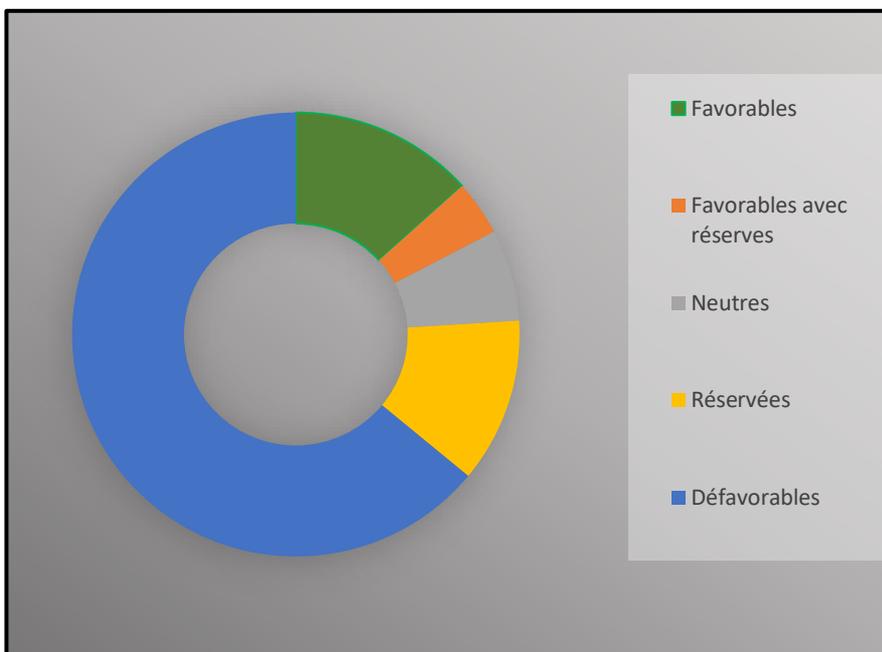
- Dépôt par lieux autres que par moyen électronique (E-registre et E-mail) :



➤ Commentaires de la commission :

La commune d'Aubagne, la Métropole à Aubagne et la commune de Peypin concentrent largement le nombre de contributions papier et courrier. Ces contributions intéressent principale l'OAP des Gargues et celle du Terminus Val'Tram dans une moindre mesure.

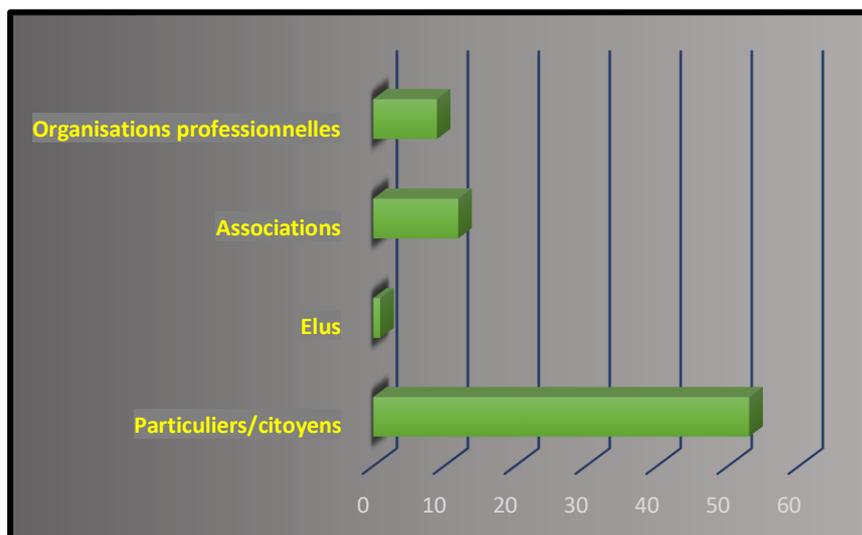
- **Typologies des contributions par la nature des avis :**



- **Commentaires de la commission :**

Une forte proportion d'avis défavorables se dégage globalement de ce schéma. L'OAP de Saint-Pierre-les-Aubagne concentre une hostilité palpable notamment pour ce qui a trait à l'absence de concertation préalable. En outre, certaines réponses défavorables apparaissent à l'analyse comme dupliquées entre elles que ce soit sur le fond comme dans la forme. La préservation des terres agricoles reste un argument clivant commun aux 3 OAP. Les réserves formulées intéressent principalement la prise en compte des enjeux environnementaux. Les avis favorables, quant à eux, font ressortir l'importance d'un nouvel hôpital pour le territoire et l'impérieuse nécessité d'élargir le parc immobilier. Les 2 OAP des Gargues et de Saint-Pierre-les-Aubagne sont présentées comme des opportunités à saisir pour l'ensemble du territoire.

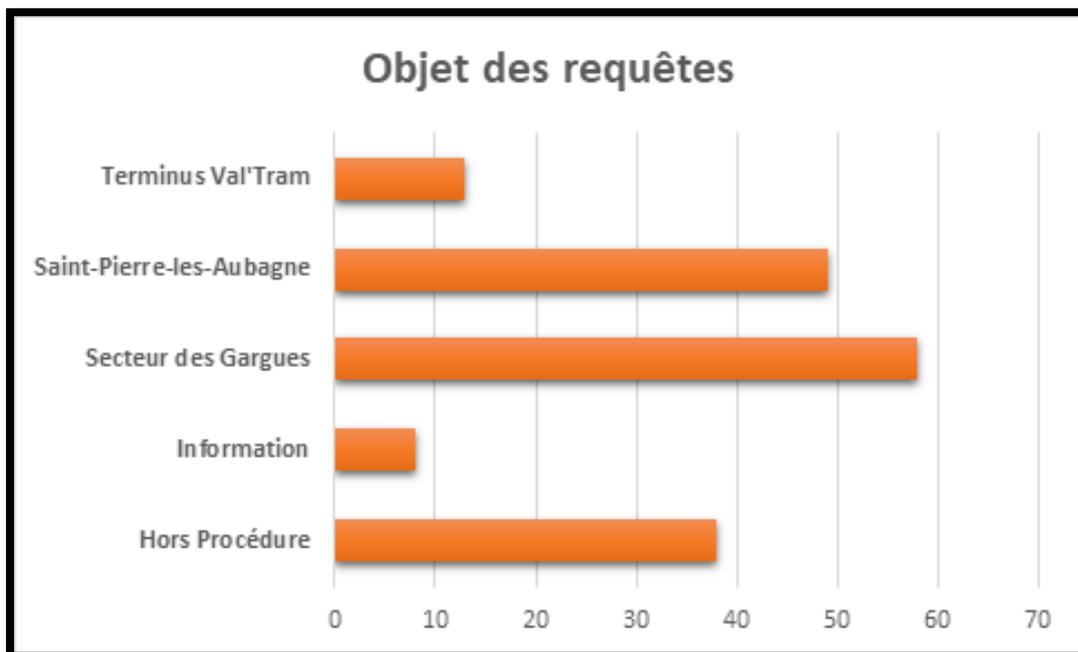
- **Catégorisation sociologique des contributions**



➤ **Commentaires de la commission :**

Les particuliers représentent de loin la plus grande partie des contributeurs. Toutefois, cette part des contributions reste modeste compte tenu des enjeux, et ce, quel que soit la nature même des réponses. Les organisations professionnelles apportent des compléments d'information, voire même des aménagements, à la connaissance du public et à la Commission en cours d'enquête. Les associations quant à elles font valoir leurs arguments dans leurs contributions, lesquelles rejoignent souvent dans leur contenu les propos des particuliers. La commission constate que le monde médical ne s'est pas engagé dans le processus alors qu'il est pleinement concerné par l'OAP des Gargues.

• **Répartition sectorielles des objets des requêtes :**



➤ **Commentaires de la commission :**

Les secteurs des Gargues et celui de Saint-Pierre-les-Aubagne sont les deux objets principaux des requêtes. Certaines contributions pouvaient concerner un ou deux voire les trois secteurs en même temps. Il est assez parlant d'observer la proportion des contributions hors procédures sur ce graphique. Le secteur du Terminus Val'Tram est peu représenté, mais rejoint assez souvent les centres d'intérêt écologiques des deux autres.

5.2 Analyse des observations du public

Compte tenu des caractéristiques du projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile visant à ouvrir à l'urbanisation 3 secteurs : Les Gargues et Saint-Pierre-les-Aubagne à AUBAGNE ainsi que Terminus Val'Tram à LA BOUILLADISSE et PEYPIN, du nombre de

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

contributions déposées par le public (118), l'approche sectorielle, dans un premier temps, a été privilégiée par la commission d'enquête dans l'analyse des contributions.

Sur les 118 contributions déposées par le public, 36 sont considérées comme « hors champ » et 5 sont des demandes de renseignement. L'analyse des observations du public ne porte que sur 107 contributions.

Le procès-verbal de synthèse, questionnant la maîtrise d'ouvrage, recense ces contributions par secteur et reflète cette approche.

Afin de mesurer l'importance attachée par le public à certaines problématiques illustrant les préoccupations engendrées par le projet de modification n°2, la commission a souhaité compléter l'analyse des contributions à travers un certain nombre de thématiques majeures (une contribution peut comporter plusieurs observations réparties en fonction des thèmes retenus) :

- 1- Opposition au déplacement de l'hôpital / Solutions alternatives : contributions numéros 13, 15, 19, 20, 34, 38, 60, 68, 75, 77, 83, 87, 88, 89, 92, 94, 102, 104, 106, 90, 91, 105 (3 requêtes similaires – Les Amis de la Terre), 109, 110, soit 24 occurrences.

Cette opposition se manifeste par rapport à l'implantation même de l'hôpital sur le secteur des Gargues comme le développent France Nature Environnement (FNE), Les Amis de la Terre Bouches-du-Rhône Provence ainsi qu'un certain nombre de requérants mettant en avant la préservation des terres agricoles sur le site.

Plusieurs observations, par ailleurs, expriment le souhait du maintien de l'actuel hôpital Edmond Garcin au centre-ville d'Aubagne, soulignant notamment le coût de démolition de l'hôpital en cas de déplacement.

Enfin, quelques observations proposent des solutions alternatives : Les Collectifs habitants d'Aubagne (sur Napollon), Les Amis de la Terre (au-dessus des parkings Auchan ou à partir du parking public situé en face de l'hôpital actuel), solutions reprises par plusieurs requérants, ou sur l'Espace Bras d'Or en centre-ville.

- 2- Desserte et accessibilité en transports en commun : contributions numéros 15, 21, 24, 37, 50, 51, 54, 56, 58, 59, 68, 69, 71, 77, 81, 83, 85, 99, 100, 107, 108, 109, soit 22 occurrences.

L'accessibilité en transports en commun du futur hôpital est une préoccupation majeure du public ayant participé à l'enquête. L'impact plus global sur la circulation dans le secteur des Gargues est particulièrement souligné compte tenu de la saturation actuelle de la zone résultant du trafic routier. Les Collectifs d'habitants d'Aubagne, Le Collectif Carrière Borie, Le Collectif de la Louve, Le Collectif habitants du Garlaban, par exemple, mettent en avant ces problématiques.

L'avis du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône est plusieurs fois mentionné dans les requêtes.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

L'absence de transports en commun sur le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne est également constatée à travers de nombreuses observations.

- 3- Maîtrise foncière : 21, 24, 37, 54, 60, 68, 69, 71, 77, 81, 85, 99, 107, 109, soit 14 occurrences. L'absence de maîtrise foncière sur le secteur des Gargues est soulignée par de nombreuses observations.

Le risque d'augmentation de la valeur foncière est notamment exprimé. On mentionnera, à cet égard, la position des Collectifs cités plus haut.

- 4- Préservation des terres agricoles : 15, 20, 21, 37, 47, 50, 54, 56, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 74, 80, 83, 85, 86, 88, 89, 91, 92, 94, 97, 99, 100, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 113, soit 34 occurrences.

Cette thématique est celle qui récolte le plus d'observations de la part du public justifiant notamment l'opposition à l'implantation de l'hôpital sur le secteur des Gargues.

Les risques de perte de la biodiversité, d'abattage des arbres, la protection de la faune et de la flore sont mis en avant pour exprimer la protection des terres agricoles.

France Nature Environnement, Les Amis de la Terre ainsi que de nombreuses observations (par exemple la requête n°77) insistent sur ce point.

La préservation des terres agricoles est également fortement exprimée sur le site de Saint-Pierre.

- 5- Urbanisation/bétonisation : 15, 19, 20, 21, 24, 34, 38, 39, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 60, 63, 81, 90, 99, 109, 113, soit 21 occurrences.

En lien avec le point n°4 ci-dessus, l'opposition à l'urbanisation des 3 secteurs concernés par la modification n°2 s'est fortement exprimée (« rendre inconstructible les zones concernées » - « appel à une approche écologique » ...).

Une requête sollicite un bilan détaillé des zones artificialisées entre 2011 et 2021 en référence à la loi « Climat et Résilience » de 2021 concernant le « Zéro Artificialisation Nette des sols » (ZAN). A ce titre, la commission précise que ce point est abordé dans le rapport de présentation figurant dans le dossier- p.8 et p.50 et suivantes.

L'opposition à l'urbanisation est exprimée sur le secteur des Gargues. Elle est prégnante sur le secteur de Saint-Pierre.

- 6- Concertation : 21, 24, 37, 53, 54, 58, 59, 60, 68, 69, 71, 77, 83, 85, 90, 99, 100, 107, 108, soit 19 occurrences.

L'absence de concertation préalable dans le cadre du projet de modification n°2 sur le secteur de Saint-Pierre est soulignée à travers de nombreuses requêtes.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

La plupart des observations estime que la procédure est entachée d'illégalité et qu'un recours administratif pourrait être déposé.

- 7- Bien-fondé de la zone d'activité (Terminus Val'Tram) : 19, 60, 68, soit 3 occurrences ;

Deux observations marquent une opposition manifeste à l'ouverture à l'urbanisation fondée sur différents motifs : déféré préfectoral en cours contre le PLUi, situation des finances publiques, bétonisation et l'abattage des arbres, destruction de zones agricoles et naturelles, existence d'une zone d'activité à Valdonne.

Une observation propose de reporter le projet sur la zone existante voisine de Valdonne en travaillant sur le foncier disponible et le prolongement d'un arrêt du Val'Tram avec un parking relais pour desservir les communes avoisinantes (Cadolive, Gréasque...).

- 8- Enjeux environnementaux/ prévention des risques :
20, 63, 65, 68, 74, 83, 86, 91, 100, 09 soit 10 occurrences ;

De nombreuses contributions de particuliers, collectifs et d'associations se positionnant contre l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs motivent leur position par la non prise en compte de :

- L'impact des projets sur la faune, la flore et les espaces boisés (présence d'arbres de qualité) ainsi que la perte de biodiversité qui en résulterait.
- L'impact du changement climatique et ses amplitudes en termes de sécheresse et de fortes pluies aggravant ainsi le risque d'incendie et d'inondation par ruissellement.
- La dégradation de la qualité de l'air.
- Les nuisances sonores.

A noter :

- Sur Saint-Pierre-les-Aubagne, la transmission par le promoteur (SCCV JEANPHI) d'une « note de modélisation hydraulique » et d'une carte des enjeux environnementaux.
- Les interrogations sinon l'opposition de France Nature Environnement (FNE) à la piste cyclable sur la RD8 et à la promenade le long du Merlançon jugée portant atteinte à la ripisylve, occasionnant des nuisances sonores et répondant à un besoin faible.

- 9- Ressources en eau : 20, 37, 50, 54, 58, 59, 60, 63, 68, 74, 77, 81, 83, 85, 86, 90, 99, 100, 107, 109, soit 20 occurrences ;

La ressource en eau et sa préservation face à l'ouverture à l'urbanisation est une préoccupation récurrente du public.

D'une manière générale, il est reproché au projet de modification du PLUi des études insuffisantes. Le dossier n'étudie pas et ne justifie pas l'adéquation entre ces projets et les capacités de mobilisation des ressources en eau en particulier en période de très forte sécheresse et dans le contexte du changement climatique.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

Le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne concentre toutes les alertes en termes de sécurisation et de protection des eaux souterraines. Toutes les observations soulignent l'existence d'une ressource importante liées à de nombreuses sources : source « Barral » qui fait l'objet d'une autorisation préfectorale depuis 1998 permettant le prélèvement d'un débit de 30 m³/heure pour la production d'eau en bouteille, existence de deux autres sources dont une abondante sur les terrains de la famille Maurice.

- 10- Equipements, services publics, transports en commun déficients (St Pierre) :
54, 63, 64, 68, 69, 71, 77, 81, 90, 98, 99, 109, soit 12 occurrences ;

Indépendamment des besoins exprimés en transports en commun sur le secteur des Gargues et repris plus haut, les demandes portent principalement sur :

- La desserte en transports en commun du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne.
- Des équipements sanitaires et la possibilité d'installer un Data Center sur les Gargues en lien avec le futur hôpital.
- La demande en commerce et service de proximité sur Saint-Pierre-les-Aubagne.

- 11- Sécurité sur le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne : 48, 98 soit 2 occurrences ;

- Le Président du CIQ de Saint-Pierre-les-Aubagne attire l'attention sur la nécessaire prise en compte de la sécurité dans l'ouverture à l'urbanisation du hameau du fait de la proximité de la RD 396 qui le dessert. Pour prévenir les risques inhérents à un accroissement des flux, il demande la réalisation de trottoirs des deux côtés de la traverse du hameau ainsi que la mise en place d'appareil de contrôle de la vitesse.
- Une habitante du programme immobilier « Domaine de la Source » récemment livré (1^{ère} tranche) partage cette demande et insiste sur les difficultés rencontrées pour sortir de la copropriété du fait du manque de visibilité.

- 12- Demandes de modification du zonage, OAP/ règlement : 23 (Les Gargues- hôpital), 31, 46, 76 (ces 3 requêtes concernent St Pierre), 67 (entrepôt), 82 (Maire d'Aubagne), 103 (NHOOD), 118 (SCI LA CHENERAIE).

Ces demandes concernent :

- Le Zonage :

OAP les Gargues

- Monsieur le Maire d'Aubagne ainsi qu'un responsable de la conception du projet de nouveau centre hospitalier demandent un ajustement de la zone 2AU pour permettre l'implantation du futur hôpital telle qu'elle résulte de la programmation définitive intégrant les contraintes en termes de respect des règles de recul des ouvrages.

OAP Saint-Pierre-les-Aubagne

- La SCCV JEANPHI demande l'intégration de l'Espace Boisé Classé (EBC) dans la zone AUM, le déclassement de la zone sud de la zone AUM en zone en boisement à préserver ainsi que la suppression de la voirie de bouclage autour du Domaine de la Source.

- Le règlement :

OAP les Gargues

- Monsieur le Maire d'Aubagne demande l'autorisation d'implantation d'hôtel dans la zone 2AU.
- Le Groupe BARNEOUD souhaite que, dans la destination des autres activités secondaires, la sous-destination « entrepôts » admette sous condition la construction d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à un Data Center.
- La Société NHOOD souhaite une diversité de destination pour rendre possible la construction de logements et d'hôtel.
- La SCI La Chêneraie reprend cette demande en l'élargissant.

OAP Saint-Pierre-les-Aubagne

- Le Président du CIQ de Saint-Pierre-les-Aubagne qui n'est pas opposé au projet souhaite que l'urbanisation se fasse en harmonie avec le bâti du hameau et intègre dans les constructions à réaliser l'utilisation des matériaux et couleurs existantes. Pour lui, l'aménagement doit permettre l'implantation de commerces et services de proximité.
- Monsieur le Maire d'Aubagne souhaite que soient précisées les destinations possibles dans les sous-secteurs. Dans le sous-secteur dédié au logement, les commerces et services doivent être autorisés.
- La SCCV JEANPHI demande la possibilité de R+3 partiel en attique au cœur de l'ilot ainsi que le passage de 40 à 100 logements à l'hectare.

La commission d'enquête a pu recenser 3 contributions (78-79-84) signées par les présidents de zones d'activités d'Aubagne (association du Parc d'activités de Napollon – association de la zone industrielle des Paluds- présidente de la zone d'activités du Pôle Alpha) exprimant un avis favorable au projet de modification n°2 ouvrant à l'urbanisation le site des Gargues et de Saint-Pierre-les-Aubagne.

Enfin, ont été recensées 4 lettres de soutien au projet de construction du nouvel hôpital signées par :

- Les maires d'Aubagne, Allauch, Auriol, Roquevaire, Gemenos, La Penne-sur-Huveaune, Saint-Zacharie, Roquefort-la-Bedoule, Cuges-les-Pins, Carnoux-en-

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

Provence, La Destrousse, Peypin, Saint-Savournin, Cadolive, La Bouilladisse, Belcodene et la maire des 9^{ème}- 10^{ème} arrondissements de Marseille ;

- La présidente de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- La représentante des Usagers du Centre Hospitalier Edmond Garcin ;
- Le représentant des Usagers du Centre Hospitalier Edmond Garcin.

A noter que plusieurs observations indiquent l'existence de recours déposés contre le PLUi approuvé en 2023, en particulier le déferé préfectoral.

5.3 Commentaires de la Commission

Sur les 118 contributions déposées par le public, 36 sont considérées comme « hors champ » et 5 sont des demandes de renseignement. Les commentaires de la commission ne portent que sur 107 contributions qui ont fait l'objet de 193 observations qui ont été analysées au chapitre ci-dessus à travers les 12 thématiques retenues par la commission d'enquête.

Trois types de commentaires ont été considérés :

5.3.1 Modification de zonages, des OAP et des règlements

Plusieurs requêtes concernent des demandes de modification de zonage et du règlement sur le secteur des Gargues et sur celui de Saint-Pierre-les-Aubagne.

Si l'ajustement de la zone 2AU pour permettre l'implantation du nouvel hôpital aux Gargues ne semble pas constituer un enjeu majeur ni soulever de difficultés particulières, il n'en est pas de même pour les autres demandes qui entraînent des modifications substantielles aux OAP des Gargues et de Saint-Pierre ainsi qu'aux règlements écrits et graphiques correspondants.

5.3.2 Les avis favorables

Le président du CIQ de Saint-Pierre-les-Aubagne souscrit au projet « qui valorisera un secteur oublié et abandonné » mais souligne les insuffisances de celui-ci notamment en matière de services et d'équipement public et de sécurité routière.

La commission a noté les avis favorables à l'ouverture de l'urbanisation du secteur des Gargues et de Saint-Pierre exprimés par des présidents de zones d'activités d'Aubagne.

Elle a également recensé le soutien apporté par 17 maires des communes concernées, la présidente de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) et les représentants des usagers de l'actuel hôpital pour le projet de construction du nouvel hôpital.

Enfin, elle a recueilli l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour le projet du nouvel hôpital.

5.3.3 Les avis défavorables

La très grande majorité du public ayant participé à l'enquête publique a émis des avis défavorables ou réservés à l'ouverture de l'urbanisation du secteur des Gargues et de Saint-Pierre, ces oppositions étant beaucoup moins marquées sur le secteur « Teminus Val'Tram ».

La commission d'enquête a pu également constater les avis réservés voire défavorables d'un certain nombre de Personnes Publiques Associées (PPA). Elle a noté les recommandations et avis exprimés notamment par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), la Direction départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône (DDTM), le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône. Ces avis et recommandations ont été analysés dans le présent rapport.

L'implantation du nouvel hôpital sur Les Gargues, la préservation des terres agricoles, le développement de l'urbanisation, les enjeux environnementaux et les risques identifiés (inondation/ ruissellement...), la protection de la ressource en eau, la problématique de la desserte et de l'accessibilité en transports en commun, l'absence de concertation préalable sur Saint-Pierre ont contribué à l'expression de ces avis.

Par ailleurs, la commission a connaissance de recours déposés à l'encontre du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé en juin 2023, ceux-ci pourraient ne pas être sans conséquences sur le projet de modification n°2, objet de la présente enquête publique.

Sur Saint-Pierre-les-Aubagne, plusieurs requérants font état de recours qui pourraient être déposés du fait de l'absence de concertation préalable.

Néanmoins, l'enjeu majeur que constitue le projet d'implantation du nouvel hôpital sur le secteur des Gargues pour l'aménagement du territoire et les besoins du territoire et de sa population ont été soulignés par plusieurs contributions.

Ce projet est soutenu par l'État dans le cadre du SEGUR de la Santé, l'Agence Régionale de Santé, les maires des communes concernées par cet équipement, l'administration et les représentants des usagers de l'actuel hôpital.

6. Procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête et mémoire en réponse de la Métropole

- Le procès-verbal de synthèse de la commission et le mémoire en réponse de la Métropole figurent respectivement en annexes n° 8.7 et 8.8.

Sur les 118 contributions (dont les numéros de certaines peuvent apparaître plusieurs fois en fonction des secteurs concernés) :

- 36 sont considérées comme « hors champ » du projet de modification n°2 (chapitre 1.1) ;
- 5 concernent des demandes de renseignements (chapitre 1.2) ;

- 107 s'inscrivent dans le périmètre de la modification n°2 et font l'objet de questionnements de la commission d'enquête (chapitre 1.3).

Par ailleurs, des points spécifiques (chapitre 2) sont soulevés par la commission d'enquête requérant des réponses de la maîtrise d'ouvrage.

6.1 Etat des contributions du public

6.1.1 Les contributions considérées « hors champ »

La commission d'enquête souhaite que les requêtes déposées sur le registre numérique et sur les registres papier considérées comme « hors champ » de la modification n°2 ou exprimant une demande particulière sur les secteurs concernés : les Gargues – Saint-Pierre – Terminus Val'Tram fassent toutes l'objet d'une réponse formalisée aux requérants de la part des services de la Métropole.

Les contributions suivantes sont concernées : **n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 14, 16 (et 49-doublon), 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 66, 70, 73, 93 (2 requêtes), 95, 101, 112, 116, 117.**

Ces requêtes méritent d'être prises en considération.

Réponse de la Métropole : *La Métropole s'engage à fournir une réponse individualisée aux administré(e)s ayant laissé leurs coordonnées afin de les orienter vers le bon service ou vers la bonne procédure.*

6.1.2 Les contributions liées à une demande de renseignements

- **Requêtes n° 7, 8, 11 et 35 :** même demande - la Métropole a répondu mais les requérants semblent ne pas avoir reçu les pièces jointes.
- **Requête n°33** (non recensée dans OSEP).

Les services de la Métropole s'attacheront à répondre à ces demandes.

Réponse de la Métropole : *La Métropole s'engage à fournir une réponse individualisée aux administré(e)s ayant laissé leurs coordonnées.*

6.1.3 Les contributions et questionnements de la commission d'enquête

Les questionnements de la commission d'enquête au regard des contributions déposées par le public selon les secteurs :

- **Secteur Les Gargues**

Requêtes n° : **15, 13, 19, 20 et 38, 21, 23, 24, 34, 37, 47, 50, 51, 54, 56, 58, 59, 60, (61,62 -doublons n°54), 67, 68, 69, 71, 72, 75, 77, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 94, 97, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 114 (idem 68 et 107), 115, 118.**

Questions au maître d'ouvrage :

1. Qu'est-ce qui justifie le déplacement de l'hôpital vers les Gargues ?
Des solutions alternatives ont-elles été étudiées ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *L'état vétuste de l'hôpital actuel rendait une réhabilitation coûteuse (80 M€) et peu efficace. Le site des Gargues a été préféré à celui de Camp Major pour son accessibilité et son potentiel d'extension. Le projet s'intègre à une stratégie économique autour de la MedTech.*

2. Est-il envisagé de modifier l'emplacement prévu du nouvel hôpital notamment au regard de la requête n°23 et de la demande exprimée par M. le Maire d'Aubagne (requête n° 82) ?
Dans ce cas, quelles conséquences sur l'OAP des Gargues et le règlement correspondant ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Les modifications seront prises en compte dans les documents d'urbanisme notamment au travers du règlement écrit, graphique et les OAP. Elles concernent l'ajustement de la zone 1AUMg, la modification des vocations permises de la zone 1AUMg (services et commerces dans le cadre d'un "pôle de vie" - réalisation d'hôtels).*

3. Quels seront, précisément, les moyens envisagés pour assurer la desserte et l'accessibilité du site du nouvel hôpital en transports en commun ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Le Chronobus (fin 2025) reliera le Nord des Gargues à la gare d'Aubagne et à la plaine de Jouques à Gémenos. Pour pallier l'absence d'une desserte directe à l'équipement hospitalier, des études de mobilités sont en cours afin de réaliser un projet supplémentaire de bus à haut niveau de service (BHNS) avec un arrêt à proximité immédiate de l'hôpital. Ce tracé sera mis en service en 2030. D'autre part, avec l'arrivée du Val'Tram (en 2025), une refonte du réseau des transports en commun est prévue.*

4. Qu'est-il prévu pour améliorer la fluidité de la circulation dans le périmètre Les Paluds/ les Gargues ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *L'étude de circulation en cours permettra de définir l'ensemble des aménagements et infrastructures pour assurer le bon fonctionnement de la zone à l'horizon 2030. Les bretelles autoroutières de l'A52 pour fluidifier le trafic seront retravaillées.*

5. L'absence actuelle de maîtrise foncière est-elle contraignante pour la réalisation du nouvel hôpital ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Si les négociations échouent, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera envisagée, compatible avec le dépôt du permis en 2026.*

6. Qu'en est-il précisément de la suppression de terres agricoles sur le site des Gargues ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Les parcelles agricoles existantes dans le secteur des Gargues étaient déjà inscrites en zone à urbaniser AUM au PLU communal de 2016. Une étude*

de compensation agricole est en cours qui permettra de mettre en place des mesures destinées au soutien à l'agriculture sur le territoire, le projet de parc naturel et agricole devant y contribuer.

- **Secteur Saint-Pierre-les-Aubagne :**

Requêtes n° : **15, 19, 37, 39, 20 et 38, 21,24, 46** (demande de modification de zonage du promoteur - voir n°76), **48, 50, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, (61,62 doublons n°59), 63, 64, 68, 69, 71, 72, 74, 76, 77, 81, 82, 83, 85, 86, 90, 98, 99, 100, 107, 108, 109, 113, 114.**

Questions au maître d'ouvrage :

1. Quelles sont les raisons qui expliquent l'absence de concertation sur l'ouverture à l'urbanisation de Saint-Pierre-les-Aubagne ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *La vocation touristique et résidentielle du site est connue depuis 2000 et a été réaffirmée dans le PLUi 2023. Une concertation a eu lieu avec des outils d'expression publique.*

2. L'ouverture à l'urbanisation du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne répond-elle à des besoins identifiés et quantifiés ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *L'ouverture vise à répondre à la croissance d'Aubagne (+0,35% d'ici 2040). Le projet prévoit 230 logements/an et un développement touristique et économique stabilisé à 40 logements/ha.*

3. L'opération est-elle stabilisée en matière de programmation ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *L'opération est stabilisée. Le secteur à vocation de logements est concerné par une programmation de 40 logements à l'hectare (environ 50 logements), comme spécifié dans l'OAP. Quant au secteur prévoyant l'accueil des activités touristiques et économiques, ces vocations sont maintenues (Réponse intégrale de la Métropole).*

4. S'inscrit-elle dans un projet d'aménagement global intégrant et organisant toutes les vocations en termes de logements, d'équipements touristiques et de loisirs ainsi que de préservation du patrimoine, du cadre agricole et paysager du hameau ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *L'habitat prévu s'implantera sur une zone déjà minéralisée, avec un équilibre entre constructions et espaces végétalisés. Des formes urbaines adaptées préserveront les paysages.*

5. Les règles relatives aux programmes de construction intégreront-elles les prescriptions en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de préservation des paysages ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *L'habitat s'implantera sur une zone déjà urbanisée. Des règles spécifiques encadrent l'artificialisation et l'intégration paysagère.*

6. Indépendamment des équipements de tourisme et de loisirs, la création de commerces et services sera-t-elle limitée à des équipements de proximité ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Des commerces limités seront intégrés dans la zone résidentielle, tandis que la zone touristique ne pourra accueillir que des infrastructures spécifiques (hôtels, séminaires...).*

7. La ressource en eau, la protection des sources et les risques naturels ont-ils été pris en compte dans la conception du projet ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *L'eau potable est sécurisée avec deux sources distinctes. Le projet respecte les réglementations sur la prévention des inondations, des incendies et des mouvements de terrain.*

8. Les connections avec les réseaux de voirie existants ainsi que la desserte interne sont-elles de nature à renforcer la sécurité routière et à limiter les nuisances ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Des aménagements piétons et une réduction de vitesse sont prévus.*

9. Quelles réponses seront apportées pour satisfaire la demande de transports en commun ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Le site est desservi par la ligne de bus « 20s » avec deux arrêts proches, ce qui ne pose pas de problème majeur.*

10. Pour garantir le caractère agricole et paysager de la partie centrale de la zone, une maîtrise publique du foncier est-elle recherchée ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Des discussions sont en cours pour céder une partie centrale à vocation agricole à la collectivité.*

- **Secteur Terminus Val'Tram**

Requêtes n° : 19, 20, 38, 60, 63, 68, 83, 96, 109.

Questions au maître d'ouvrage :

1. Un fort intérêt écologique avec la préservation des espaces « agricoles » ressort des contributions concernant ce secteur. La perspective d'abattage d'arbres rendue possible par la future urbanisation, même partielle, est-elle suffisamment compensée, et si oui, de quelles manières ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Le site présente un intérêt écologique. Une étude évalue les impacts et propose des mesures de compensation et de préservation des habitats naturels.*

2. Il y-t-il eu une analyse amont pour identifier d'autres potentiels fonciers pour une nouvelle zone compatible avec le projet du Val'Tram et en particulier dans le secteur de Valdonne ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *La saturation des zones économiques locales justifie l'implantation du projet. Une densification de Valdonne est aussi envisagée.*

3. La qualité de l'air et les nuisances sonores sont-elles suffisamment prises en compte pour la préservation de la santé des résidents à proximité de la zone concernée ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Des mesures d'éloignement des bâtiments, murs anti-bruit et végétalisation sont prévues pour limiter la pollution et le bruit.*

4. La préservation de l'environnement et de sa biodiversité sont des thèmes récurrents qui reviennent dans les contributions. Les aménagements prévus dans l'OAP sont-ils suffisants pour maintenir un équilibre satisfaisant entre l'aménagement d'une zone - de petites activités productives, de réparation, d'activités artisanales, de sous-traitances de projets industriels - et la protection des écosystèmes ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *L'OAP intègre des mesures environnementales avec préservation des continuités écologiques, limitation de l'imperméabilisation et protection de la ripisylve.*

5. Est-il possible d'apporter des précisions sur le chemin de Blaise qui ne serait pas correctement positionné sur le plan ?

Synthèse de la réponse de la Métropole : *Non inclus dans l'aménagement de la zone économique Val'Tram, mais mentionné dans un projet de renouvellement urbain adjacent.*

6.2 Commentaires de la commission

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la Métropole au procès-verbal de synthèse.

Elle souligne la qualité des réponses apportées tout en constatant que de nombreuses problématiques (desserte/accessibilité ; terres agricoles...) sont renvoyées à des études en cours ou à venir.

Elle estime, par ailleurs, que certaines réponses ne correspondent pas précisément aux questions posées (concertation ; ressources en eau...).

7. Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai, les registres d'enquête en format papier ont été transmis au Président de la commission d'enquête qui les a clôturés le vendredi 28 février 2025 à 15h00.

Remis par la commission d'enquête au représentant
du Maître d'Ouvrage le vendredi 28 mars 2025 à 14h00.

M. Jean-Pierre PERRIN (président)

M. Philippe MAGNUS (membre)

M. Laurent MOREAUX (membre)

8. ANNEXES

8.1 Désignation de la commission d'enquête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

17/10/2024

N° E24000086 /13

du tribunal administratif

Décision désignation commission d'enquête

Vu enregistrée le 2 octobre 2024, la lettre par laquelle la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 - PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :
Monsieur Jean-Pierre Perrin

Membres :
Monsieur Philippe Magnus
Monsieur Laurent Moreaux

Suppléants :
Mme Caroline Cerrato (présidence)
Monsieur Philippe Bourdelon

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la Métropole Aix-Marseille Provence, à Monsieur Jean-Pierre Perrin, Monsieur Philippe Magnus, Monsieur Laurent Moreaux, Madame Caroline Cerrato et Monsieur Philippe Bourdelon.

Fait à Marseille, le 17 octobre 2024.

Le président


Thierry Trottier

8.2 Arrêté n° 24/584/CM en date du 5 décembre 2024



Présidente de la Métropole

Arrêté n° 24/584/CM

Arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

VU

- Le Code Général des collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- La loi n° 2020-1545 du 20 décembre 2014 de simplification de la vie des entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 portant sur l'accélération et la simplification de l'action publique (ASAP) ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille- Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8065/20/CM du 9 juillet 2020 relative à l'élection de Madame Martine Vassal en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

- La délibération du Conseil de la Métropole n° URBA 005-14811/23/CM du 12 octobre 2023 sollicitant de la Présidente l'engagement de la procédure n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URBA 003-15424/23/CM du 07 décembre 2023 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n° URBA 003-16742/24/CM du 10 octobre 2024 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE du Terminus Val'Tram sur les communes de La Bouilladisse et Peypin ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n° URBA 004-16743/24/CM du 10 octobre 2024 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU des Gargues et de Saint-Pierre-les-Aubagne sur la commune d'Aubagne ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n° URBA 005-16744/24/CM du 10 octobre 2024 tirant le bilan de la concertation de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;
- L'arrêté n°23/006/CM du 18 janvier 2023 de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Pascal Montecot, premier Vice-Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'arrêté n°23/490/CM de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 24 novembre 2023 engageant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;
- L'avis de la MRAe en qualité d'autorité environnementale sur l'évaluation du projet ;
- La décision n°E24000086/13 du 17 octobre 2024 du Tribunal Administratif de Marseille désignant la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;
- L'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique.

CONSIDÉRANT

- Qu'il y a lieu de soumettre à enquête publique le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, couvrant les communes d'Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-Les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie.

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur :

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Pour rappel, le PLUi est le document d'urbanisme intercommunal qui concerne les communes suivantes : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-Les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie.

Ce projet de modification a notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme et permettra la réalisation de projets mettant en œuvre des politiques publiques. Il donnera lieu à des ouvertures de zones à l'urbanisation ainsi que des corrections réglementaires suite à l'actualité des projets et l'évolution des droits à construire (majoration ou minoration).

Article 2 : Avis sur le projet

- Autorité environnementale :

Le projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'autorité environnementale a été saisie pour avis. Cet avis figure dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Cet avis est également consultable sur le site internet de l'Autorité environnementale.

- Personnes Publiques Associées :

Les avis rendus par les personnes publiques associées et les communes concernées seront également joints au dossier d'enquête publique.

Ces documents sont consultables selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Article 3 : Maîtres d'ouvrage, autorités compétentes et personnes responsables du projet auprès desquels le public pourra demander des informations

Le maître d'ouvrage et l'autorité compétente sont la Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU et de document d'urbanisme en tenant lieu, dont le siège se situe au « Pharo - 58 boulevard Charles-Livon 13007 Marseille » (adresse postale : BP 48014 - 13567 Marseille Cedex 02).

Les informations sur le projet peuvent être demandées auprès des services métropolitains d'Aix-Marseille-Provence ayant élaboré ce document :

Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) - Pôle Cohérence Territoriale - Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Sud-Est - Division Aubagne – 932 Avenue de la Fleuride – Z.I. Les Paluds – 13400 Aubagne.

Article 4 : Date et siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est établi à la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Urbanisme – Secteur Sud Est - Division Aubagne au « 932 Avenue de la Fleuride – Z.I. Les Paluds – 13400 Aubagne ».

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 30 jours consécutifs, du 28 janvier 2025 à 9h00 au 27 février 2025 à 17h00.

Article 5: Désignation et qualité des membres de la commission d'enquête publique

Par décision n°E24000086/13 du 17 octobre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné une commission d'enquête, composée comme suit :

Président :

- Monsieur Jean-Pierre Perrin, retraité.

Membres titulaires :

- Monsieur Philippe Magnus, secrétaire général du Conseil économique et social PACA ;
- Monsieur Laurent Moreaux, ancien lieutenant-colonel de l'Armée de Terre.

Membres suppléants :

- Madame Caroline Cerrato, ingénieur environnement et sûreté industriels ;
- Monsieur Philippe Bourdelon, juriste immobilier.

En cas d'empêchement du Président de la commission, la présidence sera assurée par Madame Caroline Cerrato.

Article 6 : Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique, répondant aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement, sera réalisée par un avis d'information au public :

- Publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans les départements, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci ;
- Affiché, selon les caractéristiques et dimensions fixées par les textes réglementaires, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :
 - Au siège de l'enquête publique : Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) - Pôle Cohérence Territoriale - Direction Urbanisme – Secteur Sud Est - Division Aubagne au « 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 Aubagne » ;
 - Aux services techniques de la commune d'Aubagne, ainsi qu'en Mairie des communs membres;
- Publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://www.ampmetropole.fr/plu> et sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2>

Article 7 : Consultation du dossier d'enquête publique

L'enquête publique sera réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier et registre numériques) et sur supports papier (dossier et registre en format papier).

- Le dossier numérique d'enquête publique pourra être consulté à compter du premier jour de l'enquête publique à 9h00, jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 à l'adresse internet suivante <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2>.
- Le dossier papier d'enquête publique pourra être consulté à compter du premier jour de l'enquête publique au siège de l'enquête sis Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) - Pôle Cohérence Territoriale - Direction Urbanisme – Secteur Sud Est - Division Aubagne au « 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 Aubagne » et dans les communes concernées, et ce pendant toute la durée de l'enquête, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux, hors fermetures exceptionnelles.

- **Article 8** : Modalités selon lesquelles le public pourra formuler ses observations et propositions

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par voie électronique, depuis le premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 :
 - Sur le registre dématérialisé, accessible sur le site internet, dédié à l'enquête publique, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2>
 - Par courriel à l'adresse de messagerie suivante : enquetepublique-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr
- Sur les registres d'enquête papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par un des membres titulaires de la commission d'enquête. Ces registres seront disponibles dans les 13 lieux d'enquête et ce pendant toute la durée de l'enquête, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux, hors fermetures exceptionnelles.
- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à :

M. Jean-Pierre Perrin, Président de la commission d'enquête – Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile - Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction Urbanisme – secteur Sud Est : BP 48014 – 13567 Marseille Cedex 02
- Lors des permanences de la commission d'enquête mentionnées dans le tableau de l'article 10 du présent arrêté.

Les observations et propositions du public transmis par voie postale, par voie électronique, consignées dans les registres papier sur les lieux d'enquête, ou reçues par la commission d'enquête lors de ses permanences, seront versées et consultables sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-plui-pae-mod2>

Article 9: Permanences de la commission d'enquête

La commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qu'elle tiendra sur les différents lieux d'enquête.

Les lieux, jours et heures de permanences des membres de la commission d'enquête sont indiqués dans le tableau de l'article 10 du présent arrêté.

Article 10: Liste des sites d'accueil du public pendant la durée de l'enquête et des permanences de la commission d'enquête, mentionnés aux articles 7, 8, et 9

Sont indiqués dans le tableau ci-après les lieux dans lesquels, pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête version papier et/ou numérique, et consigner des observations et propositions sur les registres papier et/ou numérique, ainsi que les dates des permanences de membres de la commission d'enquête :

| Lieux | Adresse | Consultation du dossier et accès au registre d'enquête | Dates et horaires des permanences de la commission d'enquête |
|---|--|---|---|
| Métropole Aix-Marseille-Provence Direction Urbanisme Secteur Sud Est | Division Urbanisme Aubagne : 932 Avenue de la Fleuride Z.I. Les Paluds 13400 Aubagne | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 14h - 17h Dossier et registre numérique et papier | Mardi 28 janvier : 9h – 12h Jeudi 27 février : 14h – 17h |
| Aubagne | Services techniques : 180 Traverse de la Vallée 13400 Aubagne | Du lundi au vendredi : 8h - 12h / 13h30 à 16h30 Dossier et registre numérique et papier | Mardi 4 février : 8h- 12h Mercredi 12 février : 13h30 – 16h30 Jeudi 20 février : 8h – 12h |
| Auriol | Hôtel de Ville : 1 Place de la Libération 13390 Auriol | Du lundi au vendredi : 8h - 12h / 13h30 - 17h00 Mardi : fermeture à 18h Dossier et registre papier | Lundi 10 février : 13h30 -17h |
| Belcodène | Hôtel de Ville : Avenue du Garlaban 13720 Belcodene | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 15h - 17h Dossier et registre papier | Mardi 4 février : 15h – 17h |
| Cadolive | Hôtel de Ville 1 Place du Comte Armand 13950 Cadolive | Du lundi au Vendredi : 8h30 -12h / 14h - 18h Samedi : 8h30 - 12h Dossier et registre papier | Mercredi 26 février : 8h30 – 12h |

| | | | |
|------------------------------|---|--|--|
| Cuges-Les-Pins | Hôtel de Ville : Place Stanislas Fabre 13780 Cuges-Les-Pins | Du lundi au jeudi : 8h - 12h / 13h30 - 17h Vendredi : 8h – 12h Dossier et registre papier | Jeudi 6 février : 13h30 – 17h |
| La Bouilladisse | Hôtel de Ville : Place de la Libération 13720 BOUILLADISSE LA | Du lundi au jeudi : 8h - 12h / 13h30 - 17h30 Vendredi : 13h30 – 17h30 Dossier et registre papier | Jeudi 30 janvier: 8h – 12h Mardi 25 février: 13h30 – 17h30 |
| La Destrousse | Hôtel de Ville : Place de la Mairie D 96 13112 La Destrousse | Du lundi au vendredi : 8h30 – 12h / 15h - 18h Dossier et registre papier | Mercredi 19 février : 15h – 18h |
| La Penne-sur-Huveaune | Hôtel de Ville : 14 Boulevard de la Gare 13821 La Penne-Sur-Huveaune | Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h / 14h - 17h30 Dossier et registre numérique et papier | Vendredi 31 janvier : 8h30 – 12h |
| Peypin | Hôtel de Ville : Rue de la République 13124 Peypin | Lundi au jeudi : 8h30 - 12h / 13h - 17h Vendredi : 8h30 – 12h / 13h – 16h Dossier et registre papier | Mercredi 29 janvier : 8h30 -12h Mercredi 26 février : 13h – 17h |
| Roquevaire | Hôtel de Ville : Avenue des Alliés 13660 Roquevaire | Du lundi au vendredi : 8h -12h / 13h30 – 16h30 Dossier et registre papier | Vendredi 7 février : 8h – 12h |
| Saint-Savournin | Hôtel de Ville : 33 Av. Pierre Dubois de Jancigny 13119 Saint-Savournin | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 14h - 17h30 Mercredi : 9h – 12h Dossier et registre papier et numérique | Lundi 17 février : 9h – 12h |

| | | | |
|-----------------------|---|--|--|
| Saint-Zacharie | Hôtel de Ville : 1 Cours Louis Blanc 83640 Saint-Zacharie | Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h / 14h - 18h Dossier et registre papier | Vendredi 14 février : 8h30 – 12h |
|-----------------------|---|--|--|

Article 11 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai, les registres d'enquête en format papier seront transmis sans délai au Président de la commission d'enquête qui les clôturera.

Dans le délai de huit jours suivant la fin de l'enquête, le Président de la commission d'enquête communiquera à la Métropole Aix-Marseille-Provence les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Métropole Aix-Marseille-Provence disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 12 : Rapport et conclusions

La commission d'enquête établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

Elle consignera dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

La commission d'enquête disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre son rapport et ses conclusions motivées, sauf demande motivée de report de ce délai, adressée à la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence par le Président de la commission d'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera transmise par le Président de la commission d'enquête au Président du Tribunal Administratif de Marseille.

Article 13 : Consultation par le public du rapport et des conclusions de la commission d'enquête publique

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de leur remise par la commission d'enquête :

- à la Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) – Pôle Cohérence Territoriale - Direction Urbanisme – Secteur Sud Est – Division Aubagne, située au 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 Aubagne ;
- Dans les communes concernées par le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile listées dans l'article 1 du présent arrêté ;
- À la Préfecture des Bouches-du-Rhône, Place Félix Baret – 13006 Marseille ;
- À la Préfecture du Var, Boulevard du 112^{ème} Régiment d'Infanterie – 86070 Toulon.

La Métropole Aix-Marseille-Provence publiera le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, pendant le délai d'un an à compter de leur remise par la commission d'enquête, sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-plui-pae-mod2>

Article 14 : Les décisions au terme de l'enquête publique et les autorités compétentes pour statuer

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence est l'autorité compétente pour statuer par délibération sur l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Il pourra, au vu des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Article 15 :

Le présent arrêté sera :

- Affiché au siège de l'enquête publique ;
- Publié électroniquement sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-plui-pae-mod2> ;
- Affiché dans les 12 communes concernées par le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Article 16 :

Monsieur Le Directeur Général des Services de la Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 5 décembre 2024

**"Pour la Présidente et par délégation"
Pascal MONTECOT**

8.3 Avis d'enquête publique



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Par arrêté, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

L'enquête publique se déroulera du mardi 25 janvier 2025 à 9h00 au jeudi 27 février 2025 à 17h00.

La commission d'enquête, désignée par le Tribunal Administratif de Marseille est constituée comme suit : M. Jean-Pierre PERRIN (Président), M. Philippe MAGNUS et M. Laurent MOREAUX (membres titulaires), et Mme Caroline CERRATO et M. Philippe BOURDELON (membres suppléants)

Le siège de l'enquête publique est situé à la Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction Urbanisme – Division Aubagne au 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 AUBAGNE.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, selon les modalités suivantes :

- ✓ Consultation du dossier du dossier sous forme numérique :
 - Depuis le premier jour de l'enquête publique à 9h00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00, sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://www.metropoleaixmarseilleprovence.fr/>
 - Sur le registre dématérialisé dédié : <https://www.metropoleaixmarseilleprovence.fr/registre-numerique-d-enquete-publique-2025-mod2>
 - Sur des postes informatiques de consultation en accès libre par le public, localisés sur les 4 lieux d'enquête équipés, ouverts pendant toute la durée de celle-ci, aux horaires mentionnés dans le tableau figurant ci-après.
- ✓ Consultation du dossier sur support papier : au siège de l'enquête publique et au sein des 12 communes concernées, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituelles au public, mentionnées dans le tableau ci-après.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- ✓ Par voie électronique, depuis le premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 :
 - Sur le registre dématérialisé dédié : <https://www.metropoleaixmarseilleprovence.fr/registre-numerique-d-enquete-publique-2025-mod2>
 - Par courrier électronique : services.urbanisme@metropoleaixmarseilleprovence.fr
- ✓ Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par un des membres de la commission d'enquête, disponibles durant la durée de l'enquête publique sur les lieux et aux jours et heures d'ouverture, mentionnés dans le tableau ci-dessous ;
- ✓ Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (cachet de la poste faisant foi), à : M. Jean-Pierre PERRIN - Président de la commission d'enquête relative à la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile – Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction Urbanisme – Service Urbanisme Secteur Sud-Est - BP 48014 – 13567 MARSEILLE Cedex 02
- ✓ Lors des permanences de la commission d'enquête mentionnées dans le tableau ci-après.

Maîtres d'ouvrage / personnes responsables auprès desquelles demander des informations sur les dossiers :

- Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) – Pôle Cohérence Territoriale – Direction Urbanisme – Service Urbanisme Secteur Sud-Est – Division Aubagne : 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 AUBAGNE

Autorités compétentes pour statuer et prendre des décisions au terme de l'enquête :

- L'autorité compétente pour statuer au terme de l'enquête publique est le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui se prononcera par délibération après séance pour avis simple des communes membres. Il pourra, au vu des résultats de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de son approbation.

Informations environnementales :

- L'avis de l'autorité environnementale figure dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Rapport et conclusions de la commission d'enquête :

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an :

- ✓ Sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://www.metropoleaixmarseilleprovence.fr/>
- ✓ Sur le registre dématérialisé dédié : <https://www.metropoleaixmarseilleprovence.fr/registre-numerique-d-enquete-publique-2025-mod2>
- ✓ A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) – Pôle Cohérence Territoriale – Direction Urbanisme – Service Urbanisme Secteur Sud-Est – Division Aubagne : 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 AUBAGNE ;
- ✓ En Préfecture des Bouches-du-Rhône : Place Félix Barrot – 13006 MARSEILLE ;
- ✓ En préfecture du Var : Boulevard du 112^{ème} régiment d'infanterie – 83070 TOULON.

Liste des sites d'accueil du public :

| LIEUX | ADRESSE | Consultation du dossier et accès au registre d'enquête | Dates et horaires des permanences de la Commission d'Enquête | LIEUX | ADRESSE | Consultation du dossier et accès au registre d'enquête | Dates et horaires des permanences de la Commission d'Enquête |
|--|---|---|--|-----------------------|---|--|---|
| Métropole Aix-Marseille-Provence Direction Urbanisme Secteur Sud-Est | Division Urbanisme Aubagne : 932 Av. de la Fleuride Z.I. Les Paluds 13400 AUBAGNE | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 14h - 17h Dossier et registre numérique et papier | Mardi 28/01/25 : 9h - 12h Jeudi 27/02/25 : 14h - 17h | LA DESTROUSSE | Hôtel de Ville Place de la Mairie 036 13112 LA DESTROUSSE | Du lundi au vendredi : 9h30 - 12h / 15h à 18h Dossier et registre papier | Mercredi 19/02/25 : 15h - 18h |
| AUBAGNE | Services Techniques 150 Tr. de la Vallée 13400 AUBAGNE | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 13h30 - 16h30 Dossier et registre numérique et papier | Mardi 04/02/25 : 9h - 12h Mercredi 12/02/25 : 13h30 - 16h30 Jeudi 20/02/25 : 9h - 12h | LA PENNE-SUR-HUVEAUNE | Hôtel de Ville 14 Bd de la Gare 13021 LA PENNE-SUR-HUVEAUNE | Du lundi au vendredi : 9h30 - 12h / 14h - 17h30 Dossier et registre numérique et papier | Vendredi 31/01/25 : 9h30 - 12h |
| AURIOL | Hôtel de Ville 1 Place de la Libération 13390 AURIOL | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 13h30 - 17h Mardi : fermeture à 15h Dossier et registre papier | Lundi 18/02/25 : 13h30 - 17h | PEYPIN | Hôtel de Ville Rue de la République 13124 PEYPIN | Lundi au jeudi : 9h30 - 12h / 13h - 17h Vendredi : 9h30 - 12h / 13h - 16h Dossier et registre papier | Mercredi 26/01/25 : 9h30 - 12h Mercredi 26/02/2025 : 13h - 17h |
| BECCOENE | Hôtel de Ville Av. du Garéban 13720 BECCOENE | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 15h - 17h Dossier et registre papier | Mardi 04/02/25 : 15h - 17h | ROQUEVAIRE | Hôtel de Ville Avenue des Allées 13360 ROQUEVAIRE | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 13h30 - 16h30 Dossier et registre papier | Vendredi 7/02/25 : 9h - 12h |
| CADOLIVE | Hôtel de Ville 1 Place du Comte Armand 13650 CADOLIVE | Du lundi au vendredi : 9h30 - 12h / 14h - 18h Samedi : 9h30 - 12h Dossier et registre papier | Mercredi 26/02/25 : 9h30 - 12h | SANT-SAVOURNIN | Hôtel de Ville 33 Av. Pierre Dubois de Jancigny 13119 SAINT-SAVOURNIN | Du lundi au vendredi : 9h - 12h / 14h - 17h30 Mercredi : 9h - 12h Dossier et registre numérique et papier | Lundi 17/02/25 : 9h - 12h |
| CUGES-LES-PINS | Hôtel de Ville Place Stanislas Félix 13790 CUGES-LES-PINS | Du lundi au jeudi : 9h - 12h / 13h30 à 17h Vendredi : 9h - 12h Dossier et registre papier | Jeudi 06/02/25 : 13h30 - 17h | SANT-ZACHAIRE | Hôtel de Ville 1 Cour Locale Steno 83640 SAINT-ZACHAIRE | Du lundi au vendredi : 9h30 - 12h / 14h - 18h Dossier et registre papier | Vendredi 14/02/25 : 9h30 - 12h |
| LA BOULLADISSE | Hôtel de Ville Place de la Libération 13720 LA BOULLADISSE | Du lundi au jeudi : 9h - 12h / 13h30 - 17h30 Vendredi : 13h30 - 17h30 Dossier et registre papier | Jeudi 30/01/25 : 9h - 12h Mardi 25/02/25 : 13h30 - 17h30 | | | | |

8.4 Exemple de certificat attestant de l'affichage



Directrice des Assemblées

Marseille le, 3 MARS 2025

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Isabelle Arnould, certifie que, l'avis d'enquête publique Métropole Aix-Marseille-Provence - Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ; a été affiché du 24 janvier 2025 au 27 février 2025 inclus, au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Isabelle ARNOULD

8.5 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*



IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE
DE L'ENVIRONNEMENT ET
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (13, 83)**

**N° MRAe
2025APACA2/3872**



MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis du 18 janvier 2024 sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (13, 83)

PRÉAMBULE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA s'est réunie le 16 janvier 2024, à Marseille. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (13, 83).

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté par Philippe Guillard, Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Jacques Legaigoux, Sylvie Bassuel, Marc Challéat, Jacques Daligaux et Johnny Douvinet, membres de la MRAe.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la métropole Aix-Marseille-Provence pour avis de la MRAe sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (13, 83). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 18 octobre 2024. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 23 octobre 2024 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 3 décembre 2024.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

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

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est l'un des six territoires constituant la métropole Aix-Marseille-Provence. Il regroupe douze communes : onze dans le département des Bouches-du-Rhône et Saint-Zacharie localisée dans le département du Var.

Ce territoire comptait une population de 106 852 habitants en 2017 (INSEE) sur une superficie de 248 km², la commune d'Aubagne étant la plus peuplée (48 209 habitants). Il est compris dans le périmètre du SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, approuvé le 18 décembre 2013. Le SCoT métropolitain, qui inclut les 92 communes du territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence, est en cours d'élaboration.

Les objectifs du projet de modification n°2 du PLUi sont l'ouverture à l'urbanisation de trois zones : les Gargues, pour permettre la relocalisation de l'Hôpital d'Aubagne ; Saint-Pierre-les-Aubagne, pour l'installation d'activités, de loisirs et d'hébergement à Aubagne ; la zone économique Terminus Val'Tram sur les communes de La Bouilladisse et Peypin, pour l'accueil d'activités économiques.

La MRAe recommande d'évaluer les nuisances auxquelles les futurs usagers seront exposés dans les secteurs des Gargues et de la zone économique Val Tram, sur la base d'un état des lieux permettant de caractériser l'exposition aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores, afin d'explicitier les mesures d'adaptation reprises dans les pièces réglementaires du PLUi (OAP du secteur de projet ou règlement de la zone).

Par ailleurs, l'évaluation environnementale de l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs est à compléter afin de justifier de la prise en compte des enjeux en termes de biodiversité.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

| | |
|---|----------|
| PRÉAMBULE..... | 2 |
| SYNTHÈSE..... | 3 |
| AVIS..... | 5 |
| 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale..... | 5 |
| 1.1. Contexte et objectifs du plan..... | 5 |
| 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe..... | 6 |
| 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier..... | 6 |
| 1.4. Justification des choix..... | 6 |
| 1.5. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD..... | 7 |
| 1.6. Indicateurs de suivi..... | 8 |
| 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan..... | 8 |
| 2.1. Risque d'inondation..... | 8 |
| 2.3. Qualité de l'air et bruit..... | 8 |
| 2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)..... | 9 |
| 2.3. Ressources en eau..... | 11 |

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est l'un des six territoires constituant la métropole Aix-Marseille-Provence. Il regroupe douze communes, onze étant situées dans le département des Bouches-du-Rhône et Saint-Zacharie dans le département du Var.

Ce territoire comptait une population de 108 852 habitants en 2017 (INSEE) sur une superficie de 246 km², la commune d'Aubagne étant la plus peuplée (46 209 habitants). Il est compris dans le périmètre du SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, approuvé le 18 décembre 2013. Le SCoT métropolitain, qui inclut les 92 communes du territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence, est en cours d'élaboration.

Encadré par plusieurs reliefs emblématiques (la chaîne de l'Étoile et du Garlaban à l'ouest, la montagne du Régagnas au nord, le massif de la Sainte-Baume à l'est et les massifs de Saint-Cyr et de Fontblanche au sud), le territoire est traversé par deux cours d'eau principaux : l'Huveaune, qui prend sa source dans le massif de la Sainte-Baume, et son principal affluent le Merlançon.

Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a été approuvé le 29 juin 2023.

Les objectifs du projet de modification n°2 du PLUi sont l'ouverture à l'urbanisation de trois zones classées en 2AUM¹ au PLUi en vigueur, situées en continuité de l'urbanisation existante :

- les Gargues : zone d'une superficie totale de 29 ha localisé à l'est de la commune d'Aubagne, sur lequel la modification prévoit qu'une partie soit ouverte à l'urbanisation (zone 1AUMg de 9 ha) afin d'y accueillir l'hôpital d'Aubagne (relocalisation de l'hôpital existant) à l'horizon 2030 ;
- Terminus Val'Tram : zone d'une superficie totale de 16,85 ha, situé aux abords du cours d'eau du Merlançon à la Bouilladisse et Peypin, le secteur ouvert à l'urbanisation (8,56 ha) est destiné à recevoir des activités économiques de type « petite activité et artisanat » ;
- Saint-Pierre-les-Aubagne, à Aubagne : zone composée de deux secteurs de 3 ha au total, localisés au nord de la commune, destinés à accueillir des activités à vocation de tourisme et de loisirs, ainsi que de l'hébergement (densité projetée de 40 logements par hectare).

La procédure a pour conséquence de modifier les dispositions des règlements écrits et graphiques associés, en particulier concernant la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement. Elle induit également la création de deux OAP destinées à encadrer l'aménagement des secteurs des Gargues et de Terminus Val'Tram, ainsi que la modification de l'OAP « Saint-Pierre-les-Aubagne » pré-existante.

1 Une zone 2AU est une zone urbanisable à long terme.



Figure 1: Localisation des trois secteurs de projet (source : rapport de présentation)

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la prise en compte du risque d'inondation ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques (trames vertes, bleues et noires) ;
- la préservation des ressources en eau ;
- la préservation de la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Sur la forme, le rapport de présentation contient les éléments énumérés à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme relatif au contenu de l'évaluation environnementale. Il aborde l'ensemble des thématiques requises pour la caractérisation des enjeux concernés par le PLU.

1.4. Justification des choix

Sur le fond, le dossier présente la méthode d'évaluation environnementale mise en œuvre lors de l'élaboration du PLUi en vigueur. Celle-ci a consisté, sur la base d'une analyse multicritère, à croiser les enjeux du territoire avec les secteurs de projet, afin d'identifier les risques d'incidences environnementales sur chaque site et de définir des mesures d'évitement et de réduction dans le cadre

de chaque OAP. L'analyse a ensuite été réalisée à l'échelle de la parcelle, au regard de différents critères environnementaux, ce qui a conduit au classement des parcelles des zones à urbaniser (1AU et 2AU) en fonction des enjeux environnementaux existants.

Le dossier indique que l'intégration des enjeux environnementaux locaux résulte « des inventaires faune flore, zone humides, des zones de projet et des documents de cadrage présentant les risques, nuisances, pollutions et autres enjeux locaux pour qu'ils soient intégrés au cœur des OAP ». La réalisation d'un atlas des sensibilités environnementales a guidé les choix d'aménagement au niveau de chaque OAP, l'ensemble de ces éléments permettant, selon le dossier, de réduire les impacts des ouvertures à l'urbanisation grâce à la définition de mesures d'évitement et de réduction.

Pour la MRAe, et comme déjà relevé dans [son avis du 8 septembre 2022 portant sur le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile](#), la méthodologie mise en œuvre et expliquée dans le dossier ne permet pas de comprendre comment la démarche itérative d'évaluation environnementale a été mise en œuvre pour ajuster le projet de territoire en fonction des enjeux et des incidences identifiés. Le dossier ne justifie pas la localisation des ouvertures à l'urbanisation, ni leurs périmètres, au regard de la préservation des enjeux environnementaux du territoire.

Chaque OAP comporte une carte d'analyse multicritère de la zone où figurent les niveaux d'enjeux : le dossier n'explique pas comment ces niveaux d'enjeux ont été définis ni comment il en a été tenu compte dans les choix d'aménagement de ces secteurs. Il est en outre indiqué dans le document intitulé « évaluation environnementale » qu'à « la suite des prospections de terrain, des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées par l'évaluation environnementale dans le but de préciser le pré cadrage environnemental et de corriger les secteurs à sensibilité environnementale forte n'ayant pu être identifiés de manière cartographique au préalable ». La MRAe observe que les mesures d'évitement, spécifiques à chaque secteur de projet, ne sont pas présentées dans le dossier.

La MRAe recommande d'expliquer et justifier les ouvertures à l'urbanisation permises par la modification n°2 du PLUi, au regard des enjeux environnementaux de chacun des secteurs concernés.

Concernant le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne, la MRAe, dans son précédent avis portant sur l'élaboration du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, relevait que le dossier n'apportait aucune justification à son développement, à savoir la démonstration des besoins en matière d'activités économiques et équipements au regard des capacités de densification et de renouvellement urbain des zones urbanisées. Ce secteur est en partie occupé par des jardins partagés et inclus dans le secteur agricole irrigué de la plaine de Gémenos-Aubagne.

Le dossier de la modification n°2 du PLUi n'apporte pas les éléments de justification demandés.

La MRAe réitère donc ses observations et la recommandation associée.

La MRAe recommande de justifier le développement d'activités économiques au sein du secteur agricole de Saint-Pierre-lès-Aubagne à Aubagne.

1.5. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Le dossier démontre la compatibilité du projet de modification n°2 avec le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et la cohérence avec le PADD du PLUi. En revanche, il n'est pas fait état de la compatibilité avec [le SCoT métropolitain en cours d'élaboration](#), en particulier sur la question de la préservation de la trame verte et bleue (secteur zone économique – terminus Val'tram) et du développement d'activités

économiques (compatibilité avec le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique pour le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne).

La MRAe recommande de démontrer la compatibilité de la modification n°2 du PLUi avec le projet de SCoT métropolitain.

1.6. Indicateurs de suivi

Le dossier définit 10 indicateurs de suivi portant sur plusieurs thématiques environnementales telles que la consommation foncière, les risques naturels et les nuisances. La MRAe observe que le choix des indicateurs n'est pas expliqué au regard des objectifs poursuivis par le PADD, qu'aucune valeur cible n'est définie pour ces indicateurs et que seuls quatre d'entre eux comportent une valeur de référence (« valeur T0 »).

La MRAe recommande d'expliquer le choix des indicateurs de suivi et de définir, pour chacun d'entre eux, une valeur de référence et une valeur cible.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Risque d'inondation

Les trois secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°2 du PLUi sont soumis au risque d'inondation par ruissellement. La prise en compte de ce risque est identifiée dans l'évaluation environnementale. Celle-ci renvoie aux dispositions générales du règlement écrit, modifiées par la présente procédure, qui demandent la production d'une « étude de résilience hydraulique relative au ruissellement » dans le cadre de l'urbanisation des zones concernées par la modification n°2, le porteur de projet devant saisir le service GEMAPI de la métropole « afin d'obtenir les informations nécessaires pour élaborer cette étude ».

La MRAe note positivement cette obligation faite aux porteurs de projet et souligne notamment les enjeux liés à la préservation des axes d'écoulements des eaux au sein de la zone économique Terminus Val'tram traversée par le cours d'eau le Merlançon, qui connaît, selon le dossier, des niveaux d'aléas faibles à très forts.

2.3. Qualité de l'air et bruit

Deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont concernés par les enjeux liés à la qualité de l'air et aux nuisances sonores : les Gargues à Aubagne et la zone économique Terminus Val'tram à la Bouilladisse et Peypin.

Le secteur des Gargues, situé en bordure de deux routes départementales et de l'autoroute A52, est identifié comme étant soumis à des enjeux forts en termes de qualité de l'air et de bruit. Ce secteur est pourtant destiné à accueillir un hôpital et un parc d'activités dédié au bien-être et à la santé.

La MRAe constate que l'état initial ne comprend aucun état des lieux permettant d'évaluer et de spatialiser les niveaux de nuisances sonores et de pollution de l'air auxquels la population sensible de l'hôpital à venir et ses employés seront exposés. Cette lacune ne permet pas d'objectiver les incidences de la modification n°2 du PLUi sur la qualité de l'air et le bruit ni de justifier la pertinence des mesures proposées.

Plusieurs mesures d'aménagement sont préconisées dans le dossier en termes d'organisation urbaine, d'implantation des bâtiments, de dispositions architecturales et paysagères.

La MRAe observe non seulement que le rapport de présentation indique une réduction des marges de recul imposées par les dispositions dites de « la loi Barnier »², mais que la largeur de ces nouvelles marges de recul n'est pas précisée et que celles-ci ne sont pas représentées dans les planches du règlement graphique au droit de l'OAP concernée. Pour la MRAe, cette réduction est en contradiction avec l'évaluation environnementale de l'OAP qui identifie la nécessaire prise en compte de ces enjeux sanitaires dans l'urbanisation du secteur, et qui préconise une mise en œuvre des marges de recul pouvant « aller plus loin que la réglementation au regard de la nature du projet » .

De même, la préconisation relative à la disposition du « futur hôpital le plus au Nord-Est possible de la zone de projet quitte à inverser la localisation du projet d'hôpital et le parc agricole pour créer un réel tampon végétal afin de limiter les incidences liées aux nuisances sonores et à la qualité de l'air » n'est pas reprise dans l'OAP.

La MRAe souligne qu'il est attendu la définition, dès le stade du PLU, de mesures adaptées d'atténuation des nuisances air et bruit pour les futurs usagers du site, mesures qui doivent être détaillées dans l'OAP afin de garantir leur mise en œuvre au stade du projet.

Pour la MRAe, l'évaluation environnementale de la modification n°2 ne démontre pas la prise en compte des nuisances et la préservation de la santé des futurs usagers des équipements projetés sur un site destiné à accueillir un établissement sensible.

Le secteur Terminus Val'tram est concerné par les mêmes problématiques de prise en compte des nuisances sonores et polluants atmosphériques, étant situé en bordure de l'autoroute A52. Ce secteur est destiné à l'accueil d'activités économiques. L'évaluation environnementale indique un niveau d'incidence neutre, car « le secteur est à vocation d'activité et non de logement ». Il est en outre indiqué que sa localisation en contre-bas de l'autoroute induit « une protection naturelle pour les nuisances sonores » et « la préservation du Merlançon et de sa ripisylve constitue un masque naturel de protection aux particules fines ». À l'instar du secteur des Gargues, il est prévu une levée des marges de recul imposées par la loi Barnier.

La MRAe réitère ses observations concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Gargues tenant à l'absence d'état initial, empêchant d'objectiver les incidences sur la santé des personnes sensibles qui seront amenées à utiliser le site ainsi que celles qui y travailleront, et ne permettant pas de justifier de la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction adaptées.

La MRAe recommande, pour les deux secteurs de projet Les Gargues et zone économique terminus Val'tram, d'évaluer les nuisances auxquelles les futurs usagers seront exposés sur la base d'un état des lieux permettant de caractériser l'exposition aux polluants atmosphériques et nuisances sonores, afin de justifier la définition de mesures adaptées reprises dans les pièces réglementaires du PLUi (OAP du secteur de projet ou règlement de la zone).

² Article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1. Habitats naturels, faune, flore et préservation des continuités écologiques

Selon le dossier, deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont concernés par des enjeux de biodiversité de niveaux moyens à forts : les Gargues à Aubagne et la zone économique Terminus Val'tram à la Bouilladisse et Peypin.

L'évaluation environnementale du secteur de projet zone économique Terminus Val'tram souligne une diversité d'habitats naturels fonctionnels (boisements, friches, prairies, un cours d'eau et sa ripisylve...), qui « permet d'accueillir une riche diversité floristique et faunistique ».

L'évaluation environnementale du secteur les Gargues indique le caractère partiellement urbanisé du secteur mais souligne la présence, au niveau des espaces libres de constructions, de milieux de type agricole (prairies, friches post-culturelles, oliveraies), maillés de petits rus à sec et leurs ripisylves. Selon les termes du dossier, plusieurs espèces d'oiseaux, de mammifères, d'amphibiens, de reptiles ont été contactées lors des prospections de terrain, ainsi que des espèces protégées au niveau national (la Germandrée arbustive et la Linare grecque).

La MRAe relève l'absence de restitution et de spatialisation des résultats des prospections réalisées pour l'établissement de ce diagnostic. L'état initial est donc à compléter, avec notamment l'ajout d'une carte localisant les différents types d'habitats naturels (dont les zones humides) et les espèces recensées.

Par ailleurs, concernant le secteur zone économique Terminus Val'tram, la MRAe relève l'absence d'analyse du rôle joué par le site dans le réseau des continuités écologiques locales, alors que ce secteur est compris dans un corridor écologique identifié par le SRADDET (« basse Provence calcaire »).

La MRAe recommande de compléter l'état initial par la restitution des résultats des prospections de terrain, l'ajout d'une carte permettant de localiser les habitats naturels et espèces recensées, et par une analyse de la situation du secteur zone économique Terminus Val'tram dans le réseau des continuités écologiques locales et de ses incidences sur les fonctionnalités écologiques.

Concernant le secteur du terminus Val'tram, le dossier souligne « une réduction des surfaces à urbaniser pour préserver les zones humides existantes et la fonctionnalité écologique du Merlançon », ainsi que la préservation des zones boisées au sud de ce cours d'eau.

La MRAe constate que, si le schéma de l'OAAP identifie effectivement les espaces naturels et la ripisylve du Merlançon comme éléments naturels à préserver, la protection de ces habitats naturels et de la ripisylve gagnerait néanmoins à être renforcée en ayant recours aux dispositions de l'article L151-23 CU³, à intégrer au règlement des zones concernées (UV1 et 1AUE).

La MRAe recommande de compléter le règlement des zones UV1 et 1AUE par l'identification d'éléments naturels à protéger pour des motifs d'ordre écologique (recours aux dispositions de l'article L151-23 CU) afin de garantir la préservation des habitats naturels à enjeux.

³ Article L151-23 CU : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

S'agissant de la zone des Gargues, plusieurs préconisations sont émises telles que « *préserver la trame arborée, les petits boisements et les bosquets autant que possible ainsi que les éléments en faveur du maintien de la biodiversité (arbre gîte à chauve-souris)* ».

La MRAe constate que ces mesures ne sont reprises ni dans l'OAP ni dans le règlement de la zone. Pour la MRAe, l'absence d'intégration de ces mesures dans les OAP ou le règlement du PLUi ne garantit pas la préservation des milieux naturels et la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction associées. L'absence d'incidences résiduelles significatives du PLUi sur la biodiversité n'est donc pas démontrée.

La MRAe recommande d'intégrer les préconisations issues de l'évaluation environnementale de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Gargues dans les dispositions de l'OAP correspondante ou dans celles du règlement de la zone.

2.2.2. Étude des incidences Natura 2000

L'évaluation présentée dans le dossier fait état de l'absence d'habitat d'intérêt communautaire et du caractère partiellement urbanisé de ces secteurs, ce qui les rend faiblement attractifs pour les espèces concernées et conclut à l'absence d'incidence « *directe significative* » de la modification n°2 du PLUi « *susceptible de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant entraîné la désignation des périmètres NATURA 2000 sur le territoire du Pays d'Aubagne* ».

Cela n'appelle pas d'observation de la part de la MRAe.

2.3. Ressources en eau

La MRAe constate que le dossier ne contient aucun élément relatif à la ressource en eau potable : il ne présente pas de bilan des besoins et ressources, actuels et à échéance de réalisation des aménagements projetés, des communes concernées par la modification n°2 du PLUi. Il n'étudie pas les incidences des ouvertures à l'urbanisation sur les ressources en eau.

Le dossier n'étudie pas et ne justifie donc pas de l'adéquation entre ces projets de développement (économie et habitation) et les capacités de mobilisation des ressources en eau (état des dessertes, capacité de la ressource en eau potable et dimensionnement des ouvrages), en particulier en période de très forte sécheresse et dans le contexte du changement climatique.

Cette lacune avait déjà été relevée dans l'avis portant sur l'élaboration du PLUi de Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

La MRAe recommande de démontrer, sur la base d'une analyse de la situation actuelle et prévisionnelle, l'adéquation entre le projet de modification n°2 du PLUi et les ressources en eau potable disponibles.

8.6 Réponse de la Métropole



DGD ADHIC

Direction Urbanisme

**NOTE RELATIVE A L'AJOUT DU MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS
DE LA MRAE
DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE**

La Métropole Aix-Marseille Provence souhaite ajouter le mémoire en réponse à l'avis délibéré de la MRAe n° 2025APACA2/3872 du 16 janvier 2025.

Ce document joint au dossier d'enquête vise à apporter des éléments de réponse aux recommandations établies par l'Autorité environnementale.



**PLUi DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE
PROJET DE MODIFICATION N°2**

**MÉMOIRE EN REPONSE
AVIS DE LA MRAE**

DGD ADHICT / Direction Urbanisme

1- Préambule

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) enregistré le 18/10/2024. Celle-ci a adopté et transmis l'avis n°2025APACA2/3872 le 16/01/2025.

Ci-après sont exposées les premières réponses aux 9 recommandations exprimées dans cet avis. Lors de l'approbation du document d'urbanisme, une note précisera la manière dont il aura été tenu compte de cet avis.

2- Réponses aux recommandations détaillées de l'avis de la MRAe

Par le présent mémoire en réponse, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite apporter des éclaircissements et des réponses aux recommandations émises par la MRAe sur le projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

a- Justification des choix

Recommandation n°1 :

La MRAe recommande d'expliquer et justifier les ouvertures à l'urbanisation permises par la modification n°2 du PLUi, au regard des enjeux environnementaux de chacun des secteurs concernés.

✓ Réponse apportée :

Dans le cadre de la procédure de modification 2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, deux délibérations ont été votées en Conseil Métropolitain en date du 10 octobre 2024 afin de justifier l'ouverture à l'urbanisation des 3 secteurs concernées (Les Gargues, Saint-Pierre-les-Aubagne et Terminus Val'tram. Il s'agit des délibérations n°URBA-004-16743/24/CM et n°URBA-003-16742/24/CM.

Ces délibérations expliquent et justifient le besoin d'ouverture à l'urbanisation de ces 3 sites.

Les enjeux, les thèmes, la hiérarchisation et la méthode de l'analyse multicritères (AMC) sont clairement énoncés des pages 15 à 19 du document « évaluation environnementale ». Dans ce cadre, les mesures d'évitement sont liés à des secteurs à sensibilité forte.

Concernant les analyses de terrain, elles ont été intégrées dans les choix de programmation de chacune des OAP. Les éléments seront rajoutés au niveau des cartes AMC pour plus de lisibilité sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation.



Recommandation n°2 :

La MRAe recommande de justifier le développement d'activités économiques au sein du secteur agricole de Saint-Pierre-lès-Aubagne à Aubagne.

✓ Réponse apportée :

Les jardins partagés, exploités par l'association Jardilien, sont protégés durablement en zone agricole A2.

Les parcelles à l'ouest de la zone 1AUM sont le support d'une activité économique à vocation de tourisme et de loisirs. Le cadre paysager de grande qualité se prête à ces activités au cœur de la plaine agricole d'Aubagne.

C'est pourquoi, seront implantés sur le secteur des hébergements (maisons individuelles et écolodges) couplés à des activités de loisirs (mur d'escalade, terrain de padel et autres équipements de détente tels qu'une piscine ou des terrains de pétanque). Différentes zones viendront également compléter l'offre économique avec des espaces de séminaire (ateliers, auditorium) et des équipements pédagogiques en lien avec l'agriculture.

Cette programmation innovante pour la commune d'Aubagne viendra offrir une offre économique nouvelle, entraînant une dynamique positive et des retombées économiques pour le territoire.

b- Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Recommandation n°3 :

La MRAe recommande de démontrer la compatibilité de la modification n°2 du PLUi avec le projet de SCoT métropolitain.

✓ Réponse apportée :

Le site du secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne n'est pas identifié dans le DAACL (document d'aménagement artisanal, commercial et logistique) du SCOT Métropolitain.

La compatibilité n'est pas à démontrer étant donné que le projet, retranscrit dans l'OAP de Saint-Pierre-les-Aubagne, définit un projet à la fois d'habitat et de développement d'activités économiques à vocation de loisirs et de tourisme.

Le code de l'urbanisme définit le contenu de la vocation des locaux commerciaux. Sont visés ceux prévus aux sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir :

- « L'artisanat et le commerce de détail » et, « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
 - o Sauf les concessions automobiles associant vente, maintenance et réparation, les établissements associant vente, réparation de bateau et d'accastillage, les établissements associant vente et réparation de matériel agricole largement destinés à des professionnels (agriculteurs),
 - o Sauf les locaux destinés à l'activité de professions libérales, médicales et paramédicales et d'accueil de la petite enfance, ainsi que les activités récréatives, sportives ou de loisirs
- Les drives.



Concernant le secteur du Terminus Val'Tram, le SCOT Métropolitain ne fait pas état de préservation de trame verte particulière sur le site en question.



En revanche, le Merlançon qui traverse la zone à urbaniser est identifié au SCOT comme un « cours d'eau et berges à préserver », ce que traduit l'OAP, notamment au travers du zonage protecteur UVI de protection et gestion des berges et de sa ripisylve.

c- Indicateurs de suivi

Recommandation n°4 :

La MRaE recommande d'expliquer le choix des indicateurs de suivi et de définir, pour chacun d'entre eux, une valeur de référence et une valeur cible.

✓ Réponse apportée :

Les indicateurs sont liés aux enjeux environnementaux de l'EIE et non au PADD.

Par ailleurs, les indicateurs non renseignés ne peuvent avoir de « TO » car il s'agit d'indicateurs de réponse et non d'état qui ne peuvent donc être remplis qu'une fois les politiques publiques mises en œuvre.

Une vérification sera néanmoins réalisée pour s'assurer qu'il ne manque pas de « TO ».

d- Qualité de l'air et du bruit

Recommandation n°5 :

La MRaE recommande, pour les deux secteurs de projet Les Gargues et zone économique terminus Val'tram, d'évaluer les nuisances auxquelles les futurs usagers seront exposés sur la base d'un état des lieux permettant de caractériser l'exposition aux polluants atmosphériques et nuisances sonores, afin de justifier la définition de mesures adaptées reprises dans les pièces réglementaires du PLUi (OAP du secteur de projet ou règlement de la zone).

✓ Réponse apportée :

Concernant les OAP des Gargues et de la zone économique terminus Val'Tram, des dispositions sont insérées et répondent à des enjeux de pollution et de nuisance à l'échelle d'un document de type PLUi.

L'OAP des Gargues comme celle du Terminus Val'Tram comprend des orientations spécifiques à la thématique.

La pollution de l'air et les nuisances sonores ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur), notamment au regard de la présence de l'autoroute A52 et de la RD8n jouxtant, à l'Ouest et au Sud, le secteur des Gargues.

Des zones tampons ont été établies autour de ces deux axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone « fortement impactée » (en rouge sur la carte) ou dans une zone « impactée » (en bleu sur la carte) pouvant avoir un impact sur les programmations et/ou l'attractivité.

Dans les zones « fortement impactées » (périmètre rouge) :

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD, cliniques et hôpitaux) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

Dans les zones « impactées » (périmètre bleu) :

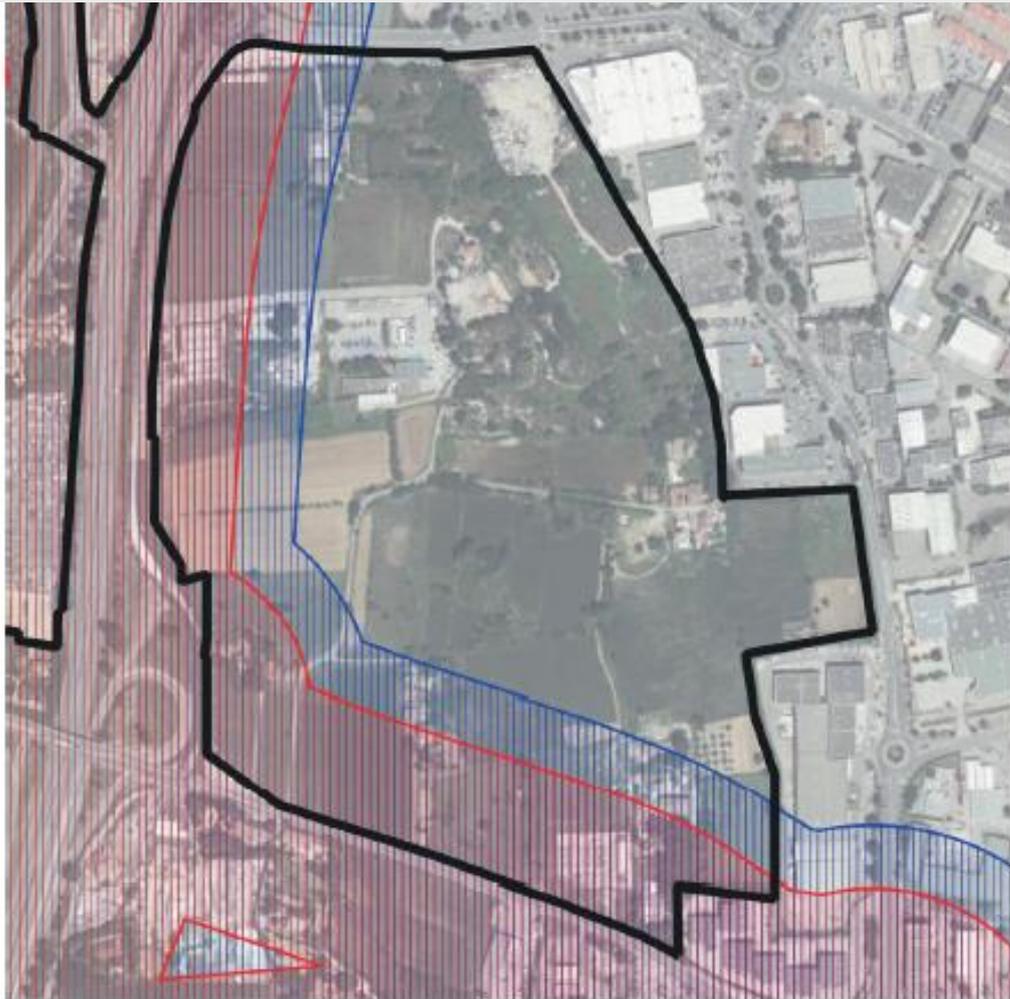
- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - o Éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
 - o Bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier.



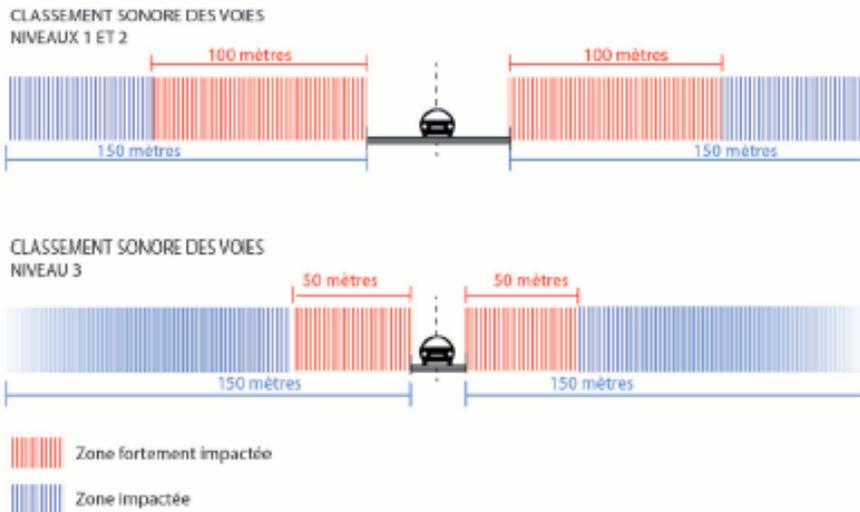


□ Périmètre OAP

Zones impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores

▨ Zone fortement impactée

▨ Zone impactée



De plus, les dispositions de prise en compte et de prévention des nuisances sonores et des pollutions seront traitées lors des phases d'urbanisme opérationnel notamment, au travers des études d'impact et des cahiers de prescriptions architecturales avec des bâtiments favorables aux enjeux de préservation de la santé.

Ceci est le cas principalement pour le secteur des Gargues, où une ZAC sera créée et comprendra des prescriptions adéquates sur ces thématiques.

e- Biodiversité

Recommandation n°6 :

La MRAe recommande de compléter l'état initial par la restitution des résultats des prospections de terrain, l'ajout d'une carte permettant de localiser les habitats naturels et espèces recensées, et par une analyse de la situation du secteur zone économique Terminus Val'tram dans le réseau des continuités écologiques locales et de ses incidences sur les fonctionnalités écologiques.

✓ Réponse apportée :

Une carte des habitats sera rajoutée pour apporter de la lisibilité aux choix réalisés.

Pour la partie TVB (Trame Verte et Bleue), ce qui fait foi dans l'analyse est le diagnostic TVB du PLUi, réalisé avec du terrain et une échelle adaptée et non un document de cadrage d'échelle régional réalisé au 1/100 000ème.

Le diagnostic réalisé à une échelle adaptée, a été mobilisé et intégré dans le zonage et le règlement du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'étoile.

Recommandation n°7 :

La MRAe recommande de compléter le règlement des zones UV1 et 1AUE par l'identification d'éléments naturels à protéger pour des motifs d'ordre écologique (recours aux dispositions de l'article L151-23 CU) afin de garantir la préservation des habitats naturels à enjeux.

✓ Réponse apportée :

Concernant le secteur d'aménagement du terminus Val'Tram, la zone 2AUE au PLUi approuvé était bien plus importante que la zone 1AUE ouverte à l'urbanisation.



Au PLUi approuvé, la zone 2AUE était de 16.85 hectares dans son emprise maximale. Les enjeux environnementaux ont démontré la présence de zones humides potentielles aux abords du cours d'eau du Merlançon.

De plus, les enjeux croisés de risque naturel de débordement du cours d'eau et de ruissellement des eaux de pluie convergent, afin de protéger la ripisylve et les secteurs d'expansion des crues. Ainsi, 5.51 ha de zone 2AUE sont reclassés en zone UV1 de protection et de gestion des ripisylves du cours d'eau.

En tout, 8.56 ha évoluent en zone ouverte à l'urbanisation (1AUE). Ces secteurs sont à proximité immédiate de l'ensemble des réseaux et présentent tous les conditions d'un aménagement tel que détaillé dans l'OAP.

Recommandation n°8 :

La MRAe recommande d'intégrer les préconisations issues de l'évaluation environnementale de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Gargues dans les dispositions de l'OAP correspondante ou dans celles du règlement de la zone.

✓ **Réponse apportée :**

Concernant le secteur des Gargues, sur un total de 19 hectares de zone 2AUM existante au PLUi opposable :

- 9.83 hectares vont faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation et vont basculer en zone 1AUMg. Cela concerne le secteur situé au Sud-Ouest des Gargues, qui accueillera le pôle hospitalier ainsi que certaines activités économiques connexes ;
- 9.11 hectares seront rebasculés en zonage UV1 et sont dédiés à la création du parc naturel et agricole qui sera positionné en franges Nord et Est du secteur des Gargues ;
- 8.91 hectares perdureront en zone 2AUM. Il s'agit de la partie directement accolée par le Nord au zonage 1AUMg. Nous sommes ici dans une échéance plus lointaine dont la programmation n'a pour le moment pas été affinée.

Le choix des 9,11 ha en zone UV1 présente des caractéristiques de protection environnementale forte avec la création d'un parc naturel et agricole. Celui-ci permettra de mettre en valeur le site par son potentiel agronomique et de le protéger durablement.

De plus, le secteur des Gargues est soumis à un aménagement opérationnel sous la forme d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée). Ces procédures d'aménagement opérationnel font l'objet d'évaluations environnementales poussées ainsi que d'études de recensement faune et flore affinées et incluant au besoin des mesures compensatoires adéquates en phase projet.

f- Ressources en eau

Recommandation n°9 :

La MRAe recommande de démontrer, sur la base d'une analyse de la situation actuelle et prévisionnelle, l'adéquation entre le projet de modification n°2 du PLUi et les ressources en eau potable disponibles.



✓ Réponse apportée :

Le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service Public de l'Eau potable et de l'Assainissement (R PQS) informe le public et les élus sur la gestion de l'eau et de l'assainissement.

Il détaille la production, le traitement et la distribution de l'eau potable, ainsi que la collecte et le traitement des eaux usées.

Le rapport souligne que sept communes du territoire sont sécurisées avec au minimum deux sources d'eau distinctes, une est en cours de sécurisation, et les quatre restantes sont en cours d'étude pour améliorer leur approvisionnement.

- Communes sécurisées : Aubagne, La Penne-sur-Huveaune, Saint-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.

Enfin, le Schéma Directeur Aix-Marseille-Provence de l'Eau et de l'Assainissement est en cours d'élaboration pour l'ensemble du territoire métropolitain.



8.7 Procès-Verbal de synthèse de la commission

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE
PROJET DE MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE**

**Composition de la Commission d'enquête par décision du tribunal
administratif de Marseille n° E2400086/13 :**

- M. Jean-Pierre PERRIN (président)
- M. Philippe MAGNUS (membre)
- M. Laurent MOREAUX (membre)

SOMMAIRE

1. Etat des contributions du public

- 1.1 Les contributions considérées « hors champ »
- 1.2 Les contributions liées à une demande de renseignements
- 1.3 Les contributions et questionnements de la commission d'enquête

2. Points spécifiques soulevés par la commission

Dossier n° : E24000086/13

1

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

L'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile s'est déroulée pendant une durée de 30 jours consécutifs, du 28 janvier 2025 à 9h00 au 27 février 2025 à 17h00.

Durant cette période, 118 contributions ont été déposées sur le registre numérique, sur les registres format papier ou par courriers adressés au président de la commission.

Sur ces 118 contributions (dont les numéros de certaines peuvent apparaître plusieurs fois en fonction des secteurs concernés) :

- 36 sont considérées comme « hors champ » du projet de modification n°2 (chapitre 1.1) ;
- 5 concernent des demandes de renseignements (chapitre 1.2) ;
- 107 s'inscrivent dans le périmètre de la modification n°2 et font l'objet de questionnements de la commission d'enquête (chapitre 1.3).

~~Par ailleurs, des points spécifiques (chapitre 2) sont soulevés par la commission d'enquête requérant des réponses de la maîtrise d'ouvrage.~~

1. Etat des contributions du public

1.1 Les contributions considérées « hors champ »

La commission d'enquête souhaite que les requêtes déposées sur le registre numérique et sur les registres papier considérées comme « hors champ » de la modification n°2 ou exprimant une demande particulière sur les secteurs concernés : les Gargues – Saint-Pierre – Terminus Val'Tram fassent toutes l'objet d'une réponse formalisée aux requérants de la part des services de la Métropole.

En effet, la commission d'enquête attire l'attention sur la confusion entre la modification n°2 et la modification n°1 pour laquelle l'enquête publique est prévue du 29 avril au 30 mai 2025.

La commission précise en outre que de nombreuses personnes se sont déplacées lors des permanences des commissaires enquêteurs pour des questions relatives à la prochaine modification n°1 du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Les commissaires enquêteurs ont tenu à informer au mieux de leurs connaissances ce public, sans pouvoir, en l'absence de dossier et d'études préalables, donner trop de précisions. Il est à noter que les personnes sont restées quelque peu désappointées par cette situation.

Cet aspect sera abordé dans le chapitre dédié « au climat de l'enquête » du rapport d'enquête publique de la commission.

Les contributions suivantes sont concernées : n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 14, 16 (et 49-doublon), 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 66, 70, 73, 93 (2 requêtes), 95, 101, 112, 116, 117.

Ces requêtes méritent d'être prises en considération.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

1.2 Les contributions liées à une demande de renseignements

- **Requêtes n° 7, 8, 11 et 35** : même demande - la Métropole a répondu mais les requérants semblent ne pas avoir reçu les pièces jointes.
- **Requête n°33** (non recensée dans OSEP).

Les services de la Métropole s'attacheront à répondre à ces demandes.

1.3 Les contributions et questionnements de la commission d'enquête

Les questionnements de la commission d'enquête au regard des contributions déposées par le public selon les secteurs :

- **Secteur Les Gargues**

Requêtes n° : 15, 13, 19, 20 et 38, 21, 23, 24, 34, 37, 47, 50, 51, 54, 56, 58, 59, 60, (61,62 -doublons n°54), 67, 68, 69, 71, 72, 75, 77, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 94, 97, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 114 (idem 68 et 107), 115, 118.

Questions au maître d'ouvrage :

1. Qu'est- ce qui justifie le déplacement de l'hôpital vers les Gargues ?
Des solutions alternatives ont-elles été étudiées ?
2. Est-il envisagé de modifier l'emplacement prévu du nouvel hôpital notamment au regard de la requête n°23 et de la demande exprimée par M. le Maire d'Aubagne (requête n° 82) ?
Dans ce cas, quelles conséquences sur l'COAP des Gargues et le règlement correspondant ?
3. Quels seront, précisément, les moyens envisagés pour assurer la desserte et l'accessibilité du site du nouvel hôpital en transports en commun ?
4. Qu'est-il prévu pour améliorer la fluidité de la circulation dans le périmètre Les Paluds/ les Gargues ?
5. L'absence actuelle de maîtrise foncière est-elle contraignante pour la réalisation du nouvel hôpital ?
6. Qu'en est-il précisément de la suppression de terres agricoles sur le site des Gargues ?

- **Secteur Saint-Pierre-les-Aubagne :**

Requêtes n° : 15, 19, 37, 39, 20 et 38, 21,24, 46 (demande de modification de zonage du promoteur - voir n°76), 48, 50, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, (61,62 doublons n°59), 63, 64, 68, 69, 71, 72, 74, 76, 77, 81, 82, 83, 85, 86, 90, 98, 99, 100, 107, 108, 109, 113, 114.

Questions au maître d'ouvrage :

1. Quelles sont les raisons qui expliquent l'absence de concertation sur l'ouverture à l'urbanisation de Saint-Pierre-les-Aubagne ?

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

2. L'ouverture à l'urbanisation du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne répond-elle à des besoins identifiés et quantifiés ?
3. L'opération est-elle stabilisée en matière de programmation ?
4. S'inscrit-elle dans un projet d'aménagement global intégrant et organisant toutes les vocations en termes de logements, d'équipements touristiques et de loisirs ainsi que de préservation du patrimoine, du cadre agricole et paysager du hameau ?
5. Les règles relatives aux programmes de construction intégreront-elles les prescriptions en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de préservation des paysages ?
6. Indépendamment des équipements de tourisme et de loisirs, la création de commerces et services sera-t-elle limitée à des équipements de proximité ?
7. La ressource en eau, la protection des sources et les risques naturels ont-ils été pris en compte dans la conception du projet ?
8. Les connections avec les réseaux de voirie existants ainsi que la desserte interne sont-elles de nature à renforcer la sécurité routière et à limiter les nuisances ?
9. Quelles réponses seront apportées pour satisfaire la demande de transports en commun ?
10. Pour garantir le caractère agricole et paysager de la partie centrale de la zone, une maîtrise publique du foncier est-elle recherchée ?

• **Secteur Terminus Val^oTram**

Requêtes n° : 19, 20, 38, 60, 63, 68, 83, 96, 109.

Questions au maître d'ouvrage :

1. Un fort intérêt écologique avec la préservation des espaces « agricoles » ressort des contributions concernant ce secteur. La perspective d'abattage d'arbres rendue possible par la future urbanisation, même partielle, est-elle suffisamment compensée, et si oui, de quelles manières ?
2. Il y-t-il eu une analyse amont pour identifier d'autres potentiels fonciers pour une nouvelle zone compatible avec le projet du Val^oTram et en particulier dans le secteur de Valdonne ?
3. La qualité de l'air et les nuisances sonores sont-elles suffisamment prises en compte pour la préservation de la santé des résidents à proximité de la zone concernée ?
4. La préservation de l'environnement et de sa biodiversité sont des thèmes récurrents qui reviennent dans les contributions.
Les aménagements prévus dans l'POAP sont-ils suffisants pour maintenir un équilibre satisfaisant entre l'aménagement d'une zone - *de petites activités productives, de réparation, d'activités artisanales, de sous-traitances de projets industriels* - et la protection des écosystèmes ?

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

5. Est-il possible d'apporter des précisions sur le chemin de Blaise qui ne serait pas correctement positionné sur le plan ?

2. Points spécifiques soulevés par la commission

1. Par courrier en date du 5 février 2025, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône a donné son avis sur le projet de modification n°2. Celui-ci préconise un certain nombre de recommandations susceptibles de modifier le contenu des OAP et du règlement, en particulier sur le secteur des Gargues. Par ailleurs, des précisions sont demandées sur les aménagements envisagés dans les 3 secteurs concernés.

La commission souhaite disposer d'éléments de réponse à l'avis du Conseil départemental.

2. L'accessibilité d'une part et la desserte en transports en commun d'autre part du site du futur hôpital aux Gargues font l'objet d'une préoccupation majeure du public de même que la problématique plus générale de circulation et de saturation du trafic sur ce secteur. L'absence de perspectives en matière de transports en commun sur le secteur de Saint-Pierre est également soulignée.

La commission d'enquête demande que des éléments précis soient apportés sur ces divers points.

3. La problématique des terres agricoles et de leur préservation est soulevée par de nombreuses personnes ayant participé à l'enquête.

La commission souhaite avoir des précisions sur ce point notamment sur le secteur des Gargues et de Saint-Pierre sur lesquels plusieurs contributions mentionnent la suppression de surfaces agricoles.

4. Concernant les enjeux environnementaux, qu'en est-il :
- de l'élaboration d'une étude de résilience hydraulique relative au ruissellement sur les 3 zones concernées ;
- de la remarque figurant dans l'évaluation environnementale : « le choix d'aménagements de la modification n°2 notamment sur le secteur des Gargues ne semble pas cohérent par rapport aux actions n°42 et n°43 du Plan de Protection de l'Atmosphère des Bouches-du-Rhône (PPA) sur la qualité de l'air ».

5. La commission souhaite également obtenir des précisions sur les mesures de prévention concernant les risques d'inondation, d'incendie et de nuisances sonores sur les secteurs concernés ainsi que sur les ressources en eau rappelées par de nombreuses contributions particulièrement sur Saint-Pierre.

6. Qu'est-il envisagé concernant la demande de Réseau du Transport d'Electricité (RTE) relative notamment à l'intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ? (Requête n°55)

7. Le Groupe Barneoud demande une modification du règlement écrit permettant une évolution de la sous-destination « entrepôt » en vue de l'installation d'un centre de données

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

(Data Center) et ainsi qu'une augmentation de la hauteur maximale des constructions dans la zone 1AUMg des Gargues.

Cette demande peut-elle être prise en considération ? (Requête n°67)

8. La SCCV JEANPHI, promoteur immobilier, propriétaire de la parcelle cadastrée CP 719 d'une superficie de 10 017 m² rappelle les objectifs affichés de l'OAAP Saint-Pierre-les-Aubagne et sollicite 5 modifications principales :

- Demande d'intégration de l'Espace Boisé Classé (EBC) dans la zone 1 AUM : quelles seraient les incidences de cette intégration sur l'économie globale du projet ?
- Déclassement de la zone Sud en zone de boisement à préserver au titre des enjeux écologiques suite à la découverte de couples de chevêche d'Athéna et petit Duc : quels arguments pourraient aller à l'encontre de ce déclassement ?
- Suppression de la voie de bouclage autour du Domaine de la Source : le seul élargissement de la traverse de l'église est-il en capacité de garantir la desserte du futur programme immobilier ainsi que la fluidité de la circulation au sein du secteur ?
- R+3 partiel selon la topographie pour aligner la hauteur des constructions à la déclivité du terrain : cette hypothèse aura-t-elle des incidences majeures sur le paysage ?
- Passage du programme immobilier projeté de 40 à 100 logements/ha (conduisant à la construction de 209 logements) pour harmoniser la densité avec celle du Domaine de la Source voisin : cette hypothèse, si elle répond aux objectifs de densification recherchés par la loi Climat et Résilience, aura-t-elle des incidences majeures sur le cadre et la qualité de vie du hameau recomposé ?

Par ailleurs, l'étude de modélisation hydraulique présentée par le promoteur répond-elle aux exigences en termes de connaissance du terrain et des écoulements, d'aléas et du logiciel utilisé pour les simulations sachant que l'étude précise que : « Les résultats de modélisation montrent qu'une partie de l'opération est impactée par un risque d'inondation par ruissellement ».

La commission note que les modifications demandées entraînent la modification de l'OAAP et une réécriture du règlement. (requête 76)

9. M. le Maire d'Aubagne demande la modification du périmètre de la zone 1AUMg en limite Nord permettant le déplacement de l'emprise foncière réservée au nouvel hôpital et d'autoriser la création d'hôtels et de services/commerces, ce qui entraîne l'actualisation de l'OAAP et du règlement correspondant sur le secteur des Gargues.

Par ailleurs, concernant Saint-Pierre-les-Aubagne, il est demandé que l'OAAP soit complétée en précisant la nature des destinations possibles dans chacun des sous-secteurs identifiés notamment en matière de commerce et d'activité de services. Ainsi, la commune d'Aubagne sollicite d'une part la modification de l'OAAP « Saint-Pierre » pour que les vocations des sous-secteurs soient mieux précisées et d'autre part l'adaptation du règlement correspondant.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

Quelles réponses le maître d'ouvrage peut-il apporter aux sollicitations exprimées par M. le Maire d'Aubagne ? (requête 82)

10. La Société NHOOD Services France demande une évolution de l'OA et du règlement écrit de la zone 1AUMg sur le secteur des Gargues en apportant des modifications permettant :
- d'élargir la notion d'activités Santé et Bien-être de l'OA pour autoriser leurs activités connexes et l'implantation de services ou activités répondant aux besoins du territoire ;
 - d'élargir l'offre relative à la catégorie « Habitations » au-delà de la sous-catégorie « Hébergement », en permettant le développement d'une offre de logements mixtes ;
 - de permettre la construction d'hôtel dans le règlement écrit de la zone 1AUMg ;
 - de mettre en cohérence le règlement écrit qui indique que le secteur 1AUMg ne prévoit pas d'emprise au sol, alors que l'OA fixe une limite à 60% du terrain. (requête n° 103).

Ces modifications s'inscrivent-elles dans l'économie générale du projet ?

11. La SCI LA CHENERAIE demande une évolution de l'OA et du règlement sur le secteur des Gargues en apportant des modifications permettant :
- d'élargir la notion d'activités Santé et Bien-être de l'OA pour autoriser leurs activités connexes et l'implantation de services ou activités répondant aux besoins du territoire ;
 - d'élargir l'offre d'hébergement à une offre résidentielle mixte ;
 - d'ouvrir la possibilité de construction d'hôtel dans le règlement écrit ;
 - de mettre en cohérence le règlement écrit qui indique que le secteur 1AUMg ne prévoit pas d'emprise au sol, alors que l'OA fixe une limite à 60% du terrain. (requête n°118)

Similaires aux demandes de la Société NHOOD (point 10 ci-dessus), ces modifications s'inscrivent-elles dans l'économie générale du projet ?

12. Les futurs employés et les clients de la nouvelle zone aménagée du Terminus ValTram devront vraisemblablement utiliser leur véhicule personnel pour s'y rendre.

Cette situation a-t-elle été envisagée et anticipée en terme de densité de circulation ?

13. Si le développement de locaux d'activités économiques dédiés à l'artisanat et la petite production est présentée comme répondant à un besoin du territoire dans la zone du Terminus ValTram, l'évolution limitée des habitations déjà existantes est possible.

Cette dernière possibilité se fera selon quels critères pour ne pas compromettre la qualité environnementale, la prévention du risque et la qualité de la vie ?

14. Une étude de résilience hydraulique doit être réalisée pour l'aménagement de la zone du Terminus ValTram. Les conclusions de cette étude doivent prendre en compte les caractéristiques des aléas propres à ce risque.

Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

En cas de nécessité, quels seraient les moyens de la Métropole pour imposer la perméabilisation des sols, notamment pour les parkings de la zone dédiée aux activités artisanales et de petites productions ?

15. Dans les zones fortement impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores sur le secteur du Terminus Val' Tram, il conviendrait de préciser les termes figurant dans l'OAP : « éviter autant que possible l'implantation de logements ».

La commission souhaiterait connaître comment interpréter ces termes.

16. Le ruisseau le Merlançon adossé pour partie au talus autoroutier de l'A52, constitue avec sa ripisylve un « élément paysagé structurant ».

La création d'une voie douce pour les piétons et les vélos n'est-elle pas de nature à contrarier la protection de la trame verte et bleue comme support de projet et de cadre de vie ?

Remis par la commission d'enquête au représentant du Maître d'Ouvrage
le jeudi 06 mars 2025 à 14h00.

Pour la Métropole,
M. Romain DELAUNAY

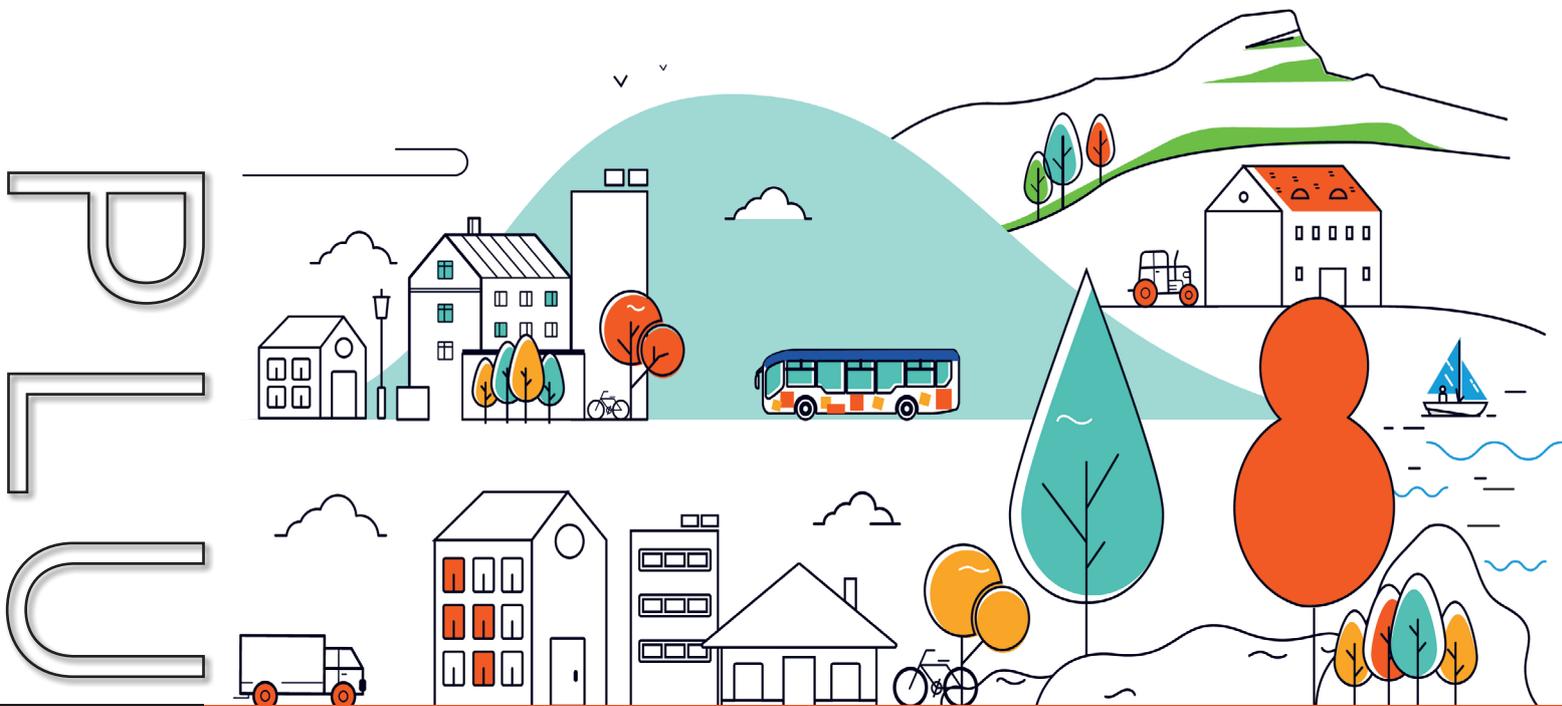



M. Jean-Pierre PERRIN (président)


M. Philippe MAGNUS (membre)


M. Laurent MOREAUX (membre)

8.8 Mémoire en réponse de la Métropole au PV de Synthèse



**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

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

SOMMAIRE

| | |
|-------------------------|---|
| P réambule | 3 |
|-------------------------|---|

1

| | |
|--|--|
| E tat des contributions du public | |
|--|--|

| | |
|--|----|
| 1-1 Les contributions considérées «hors-champs»..... | 15 |
| 1-2 Les contributions liées à une demande de renseignements..... | 18 |
| 1-3 Les contributions et questionnements de la commission d'enquête..... | 20 |
| > 1-3-a Secteur Les Gargues..... | 21 |
| > 1-3-b Secteur Saint-Pierre-Les-Aubagne..... | 28 |
| > 1-3-c Secteur Terminus Val'Tram..... | 39 |

2

| | |
|---|----|
| P oints spécifiques soulevés par la commission | 46 |
|---|----|

PREAMBULE

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a été engagée au Conseil de Métropole du 12 octobre 2023. Elle vise à l'intégration de réflexions et d'analyse en matière d'urbanisme et permet notamment la réalisation de projets mettant en œuvre des politiques publiques.

Cette procédure a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de trois sites :

1. « Les Gargues » : implantation du nouvel hôpital d'Aubagne ainsi que le développement d'activités économiques et la création d'un parc naturel et agricole, sur la commune d'Aubagne ;
2. « Saint-Pierre-les-Aubagne » : développement de logements et implantation d'hébergements et d'activités de loisir sur la commune d'Aubagne ;
3. « Terminus Val'Tram » : création d'une nouvelle zone d'activité économique sur les communes de La Bouilladisse et Peypin.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et a été cadrée par les dispositions de l'arrêté n°24/584/CM du 5 décembre 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Elle s'est tenue du mardi 28 janvier 2025 9h00 au jeudi 27 février 2025 17h00.

Les administrés disposaient de 13 lieux d'enquête et pouvaient déposer leurs observations par voie électronique (registre dématérialisé ou par courriel sur adresse dédiée), sur les registres papier, par courrier ou lors des permanences auprès des commissaires enquêteurs.

La commission d'enquête a remis son procès-verbal de synthèse le jeudi 6 mars 2025.

Ce document recense les interrogations soulevées lors de cette phase d'enquête. Il se com-

pose de deux parties :

- La première partie est dédiée aux observations et requêtes reçues du public en reprenant les sollicitations hors champs de l'enquête, les demandes de renseignements puis les observations liées aux projets portés par l'enquête ;
- La seconde partie présente les points spécifiques soulevés par la commission d'enquête pour lesquels elle souhaite des compléments de la part de la Métropole : observations du public, clarification de termes ainsi que notamment, la quantification et des précisions sur certains points des projets présentés.

Les observations apportées dans le présent mémoire sont le résultat d'un travail collaboratif avec les communes concernées et les services métropolitains.

La commission d'enquête, d'un commun accord avec la maîtrise d'ouvrage, envisage un rendu du rapport et des conclusions motivées le 31 mars 2025, avec une possibilité de remise anticipée le 28 mars 2025.

Dès lors, la Métropole et les 12 communes constitutives du PLU du Pays d'Aubagne et de l'Étoile travailleront conjointement à l'analyse du rapport de la Commission d'Enquête, l'expertise des avis Personnes Publiques Associées (PPA) et les requêtes des administrés.

A la suite de cette phase, le maître d'ouvrage de la modification n°2 du PLU du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, la Métropole Aix-Marseille-Provence, pourra apporter des modifications au projet qui tiendront uniquement compte des éléments découlant de l'enquête.

Les 12 conseils municipaux seront saisis pour avis avant l'approbation finale du document prévue le 16 octobre 2025.

A noter, pour la bonne lecture du document, dans certaines parties les phrases en bleu

sont extraites du procès-verbal remis par la commission d'enquête. Les phrases en noir, avec la mention « réponse AMP » sont les réponses apportées par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

DEROULÉ DE L'ENQUÊTE

Procédure pré-enquête :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé d'engager la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile par délibération n° URBA 005-14811/23/CM au Conseil de Métropole du 12 octobre 2023 et par arrêté n°23/490/CM du 24 novembre 2023 de Madame la Présidente du Conseil de Métropole.

Ce projet a fait l'objet d'une période de concertation auprès de la population du 17 janvier 2024 au 31 juillet 2024 inclus, conformément aux modalités prévues dans la délibération n° URBA 003-15424/23/CM du 7 décembre 2023 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Au terme de cette phase, le bilan de la concertation a été arrêté par la délibération n°URBA-05-16744/24/CM en date du 10 octobre 2024 au Conseil de Métropole.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées par les projets portés par la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, à savoir :

- Projet des Gargues et de Saint-Pierre-les-Aubagne sur la commune d'Aubagne – délibération n°URBA 004-16743/24/CM du 10 octobre 2024
- Terminus Val'Tram sur les communes de la Bouilladisse et Peypin – délibération n°URBA 003-16742/24/CM du 10 octobre 2024

Par la suite, le projet a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC) et l'Autorité environnementale a été saisie le 16 octobre 2024.

Les avis reçus ont été joints au dossier d'enquête publique.

PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE

La Métropole Aix-Marseille-Provence a saisi le Tribunal Administratif afin de nommer une commission d'enquête en charge de la procédure, le 30 septembre 2024.

Par décision du 17 octobre 2024 n°E24000086/13, le Tribunal Administratif de Marseille a désigné la commission d'enquête publique en charge du projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, composée de :

- Monsieur Jean-Pierre PERRIN (Président)
- Monsieur Philippe MAGNUS (membre titulaire)
- Monsieur Laurent MOREAUX (membre titulaire)
- Madame Caroline CERRATO (membre suppléant)
- Monsieur Philippe BOURDELON (membre suppléant)

L'enquête publique a été prescrite et organisée par arrêté n°24/584/CM du 5 décembre 2024.

13 lieux d'enquête ont été définis, à savoir :

- Les douze communes membres :
 - Aubagne
 - Auriol
 - Belcodène
 - Cadolive
 - Cuges-les-Pins
 - La Bouilladisse
 - La Destrousse
 - La Penne-sur-Huveaune
 - Peypin
 - Roquevaire
 - Saint-Savournin
 - Saint-Zacharie

et l'antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile de la Métropole Aix-Marseille-Provence (siège de l'enquête)

Du mardi 28 janvier 2025 à 9h00 jusqu'au jeudi 27 février 2025 à 17h00, dix-huit permanences ont été assurées par les commissaires enquêteurs, sur les treize lieux d'enquête.

Modalités de l'enquête :

Les administrés pouvaient prendre connaissance des éléments du dossier selon plusieurs formats :

- Dossier dématérialisé : accessible à compter du premier jour de l'enquête publique à 9h00, jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 sur l'adresse dédiée : [https : www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2](https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2)
- Dossier papier : en libre consultation sur les treize lieux d'enquête pendant toute la durée de l'enquête, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux, hors fermetures exceptionnelles.

Les observations et contributions ont pu être reçues selon plusieurs modalités :

- 1) Par voie électronique : du premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00
 - Sur le registre dématérialisé : [https : www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2](https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pae-plui-mod2)
 - Par courriel à l'adresse suivante : www.enquetepublique-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr
- 2) Sur les registres papier disponibles dans les 13 lieux d'enquête et ce pendant toute la durée de l'enquête, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux, hors fermetures exceptionnelles.

3) Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Monsieur Jean-Pierre PERRIN (Président de la Commission d'enquête de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile).

4) Lors des permanences de la commission d'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, par voie électronique, consignées dans les registres papier sur les lieux d'enquête, ou reçues par la commission d'enquête lors de ses permanences, ont été versées sur le registre dématérialisé au fur et à mesure de cette phase d'enquête.

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°24/584/CM)

Ces éléments 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 trois journaux locaux (La Provence, La Marseillaise et Var Matin) ;
- Sur les sites internet, les journaux communaux, applications et réseaux sociaux des communes (selon les possibilités) et de la Métropole.
- Des mesures complémentaires de publicité ont été affichées à divers endroits des communes.

Apports de l'enquête :

L'enquête publique a permis de recueillir un peu moins de 120 observations.

Le registre dématérialisé mis en place pour cette procédure a enregistré :

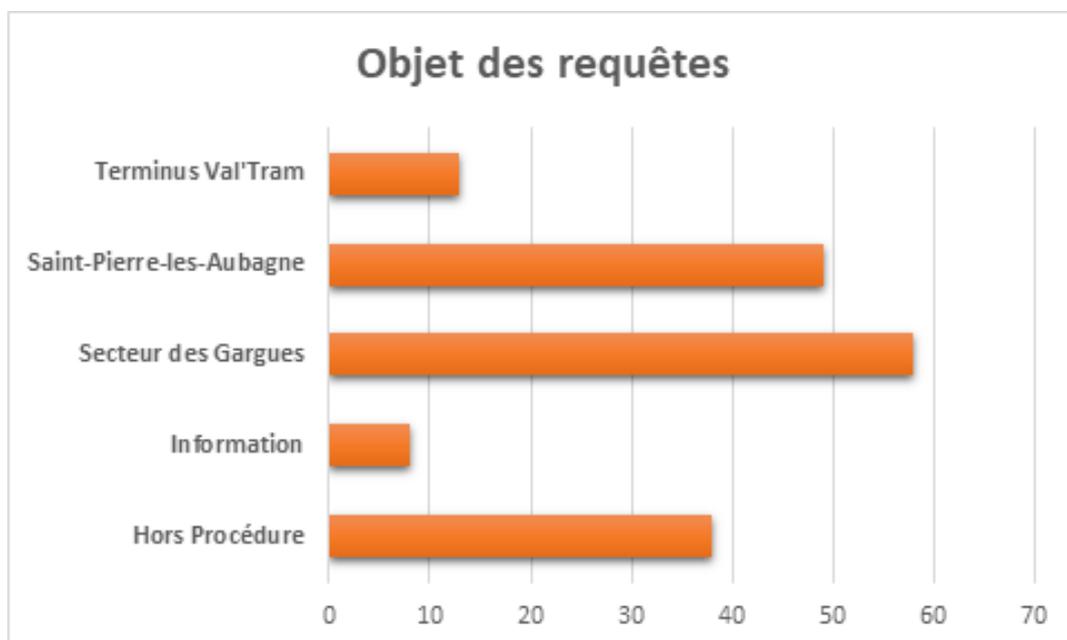
- 9 001 visites pour 8423 visiteurs ;
- 1 643 téléchargements de documents ;
- 1 024 visualisations de documents.

Au cours de cette période d'enquête, au total, 118 dépôts ont été effectués :

- 2 par courriers ;
- 13 par mails ;
- 31 sur le registre papier ;
- 72 sur le registre dématérialisé ;

Il est à noter que parmi ces 118 dépôts se trouvent :

- 2 spam ;
- 10 doublons.



Les requêtes reçues concernaient en grande majorité les trois projets portés par la procédure de modification n°2.

Toutefois, un grand nombre relevait soit :

- De demandes s'inscrivant dans le cadre de la modification n°1 du PLUi du Pays

d'Aubagne et de l'Étoile, dont l'enquête doit se tenir du 29 avril 2025 au 30 mai 2025 inclus ;

- Soit de demandes personnelles de modification de zonage ne pouvant être traitées dans le cadre d'une procédure de modification au sens de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

CAS PARTICULIER – COMMUNE D'AUBAGNE :

Les Gargues : La commune d'Aubagne demande de mettre en cohérence le périmètre de la zone ouverte à l'urbanisation avec les derniers plans d'aménagement relatifs à l'implantation de l'hôpital. Le périmètre de la zone 1AUMg devra donc être adapté à la marge afin de prendre en compte le déplacement du bâti de l'hôpital vers le Nord.

Aussi, il est demandé d'élargir la liste des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin d'y autoriser la création d'hôtels, de services et de commerces. La création d'un périmètre de «pôle de vie» est envisagée pour répondre à la demande.

Saint-Pierre : La commune d'Aubagne demande d'autoriser les commerces et les services de proximité dans le sous-secteur destiné aux logements, sous conditions de typologie et de surface.

Clôture de l'enquête :

L'enquête publique s'est clôturée le jeudi 27 février 2025 à 17h00.

Les treize registres d'enquête papier ont été mis à la disposition du Président de la commission d'enquête en date du 28 février 2025.

Le jeudi 6 mars 2025, dans le délai des huit jours, et conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, la commission d'enquête a communiqué les observations écrites et orales consignées dans son procès-verbal de synthèse.

CALENDRIER DE L'APPROBATION

Rapport et conclusions motivées de la commission d'enquête :

L'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a suscité une participation modérée de la part des différents acteurs associés aux projets portés par la procédure.

La commission d'enquête, en accord avec la Métropole Aix-Marseille-Provence en qualité de maître d'ouvrage, a proposé un rendu du rapport et des conclusions motivées le vendredi 28 mars 2025, voire au plus tard le lundi 31 mars 2025.

Finalisation du projet :

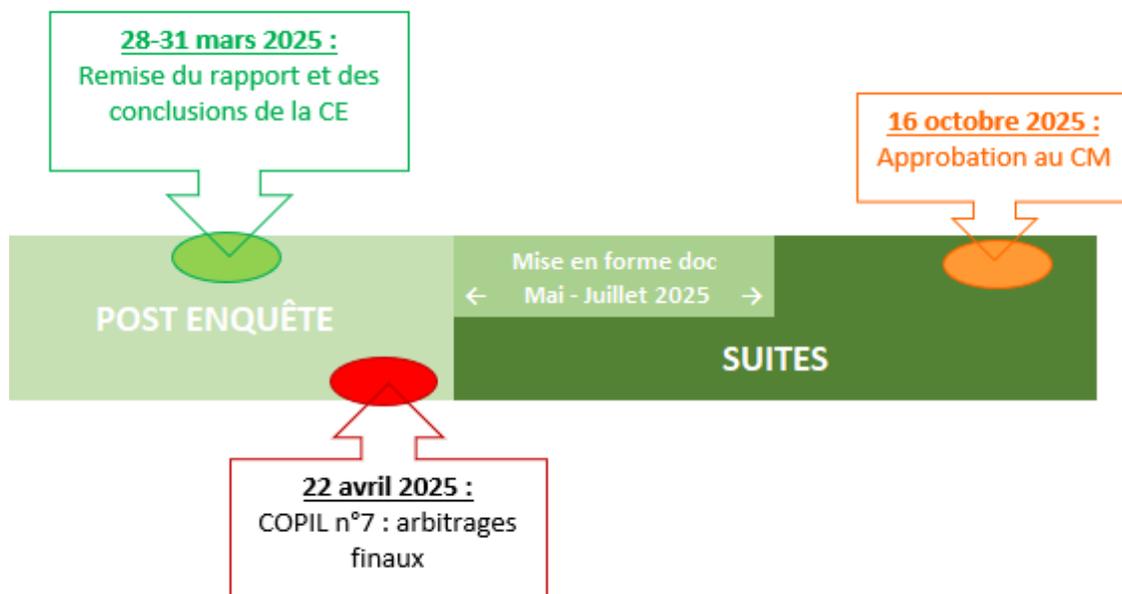
Les observations et demandes reçues vont être analysées par les services de la Métropole et les communes membres du Pays d'Aubagne et de l'Étoile afin de statuer sur les réponses qui pourraient y être données au travers du rapport et des conclusions rendues par la commission d'enquête.

Le travail de finalisation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile pourra apporter des modifications au projet présenté à l'enquête, uniquement dans le cadre des dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Ces modifications devront tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. De plus, ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet doivent procéder de l'enquête.

La technicité des sujets à traiter nécessiteront un temps de reprises technique et politique du document.

Suites et effets de la procédure :



Le document sera présenté pour approbation au Conseil Métropole prévu le 16 octobre 2025.

Le dossier approuvé fera l'objet de mesures de publicité conformément aux dispositions des articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme. La modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile deviendra opposable au premier jour de l'exécution de l'ensemble des formalités règlementaires.

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 **E**tat des contributions du public

1⁻¹ Les contributions considérées comme «hors-champs»

■ La commission d'enquête souhaite que les requêtes déposées sur le registre numérique et sur les registres papier considérées comme « hors champ » de la modification n°2 ou exprimant une demande particulière sur les secteurs concernés : les Gargues, Saint-Pierre, Terminus Val'Tram fassent toutes l'objet d'une réponse formalisée aux requérants de la part des services de la Métropole.

En effet, la commission d'enquête attire l'attention sur la confusion entre la modification n°2 et la modification n°1 pour laquelle l'enquête publique est prévue du 29 avril au 30 mai 2025.

La commission précise en outre que de nombreuses personnes se sont déplacées lors des permanences des commissaires enquêteurs pour des questions relatives à la prochaine modification n°1 du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Les commissaires enquêteurs ont tenu à informer au mieux de leurs connaissances ce public, sans pouvoir, en l'absence de dossier et d'études préalables, donner trop de précisions. Il est à noter que les personnes sont restées quelque peu déçues par cette situation.

Cet aspect sera abordé dans le chapitre dédié « au climat de l'enquête » du rapport d'enquête publique de la commission. Les contributions suivantes sont concernées : n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 14, 16 (et 49 doublon), 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 66, 70, 73, 93 (2 requêtes), 95, 101, 112, 116, 117.

Ces requêtes méritent d'être prises en considération.

Réponse AMP :

Durant l'enquête publique, 36 contributions déposées sur les différents moyens d'expression sont considérées comme « hors champs ». Cela signifie que ces requêtes ne concernent pas directement les sujets abordés par la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne

et de l'Etoile. La Métropole s'engage toutefois à fournir une réponse individualisée aux administré(e)s ayant laissés leurs coordonnées afin de les orienter vers le bon service ou vers la bonne procédure.

Il est en effet possible que certaines des contributions puissent trouver des réponses lors de l'enquête publique de la modification n°1 du PLUi qui se déroulera du 29 avril au 30 mai 2025. Un renvoi vers cette procédure pourra être fait dans les courriers en réponse aux administré(e)s.

1**-2**

Les contributions liées à une
demande de renseignements

-
- Requêtes n° 7, 8, 11 et 35 : même demande la Métropole a répondu mais les requérants semblent ne pas avoir reçu les pièces jointes.
 - Requête n°33 (non recensée dans OSEP).

Les services de la Métropole s'attacheront à répondre à ces demandes.

Réponse AMP

Durant l'enquête publique, 5 contributions déposées sur les différents moyens d'expression sont considérées comme des demandes de renseignement ou des demandes d'envoi de pièces.

Cela signifie que ces requêtes ne concernent pas directement les sujets abordés par la modification n°2 du PLU du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

La Métropole s'engage toutefois à fournir une réponse individualisée aux administré(e)s ayant laissés leurs coordonnées.

1

-3

Les contributions et questionnements
de la commission d'enquête

1 -3-a

Secteur Les Gargues

Requêtes n°: 15, 13, 19, 20 et 38, 21, 23, 24, 34, 37, 47, 50 , 51, 54, 56, 58, 59, 60, (61,62 doublons n°54), 67, 68, 69, 71, 72, 75, 77, 81, 82, 83, 85 , 86, 87, 88, 89, 91, 92, 94, 97, 99, 100, 102, 103,104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 114 (idem 68 et 107), 115 , 118

- 1-3-a1. Qu'est ce qui justifie le déplacement de l'hôpital vers les Gargues ? Des solutions alternatives ont-elles été étudiées ?

Réponse AMP :

Le constat du Centre Hospitalier d'Aubagne est l'état de vétusté de l'équipement à l'heure actuelle. Cela se traduit par les difficultés organisationnelles des services et notamment, l'inadaptation face aux potentielles épidémies.

La crise d'épidémie du COVID a mis en exergue la nécessité d'avoir des chambres individuelles afin d'isoler les patients contaminés et d'avoir la possibilité d'adapter le plateau polytechnique avec une certaine flexibilité des locaux.

A cet effet, le Centre Hospitalier d'Aubagne a réalisé en 2019-2020 un schéma directeur immobilier dans la perspective d'améliorer la qualité des services. Ce schéma a mis en évidence plusieurs éléments, tels que : la grande difficulté à réaliser une réhabilitation de l'édifice en site occupé, la problématique d'étendre les infrastructures existantes, du fait d'une ancienneté et vétusté des bâtiments et le manque de foncier pour pouvoir se développer de façon efficace.

Le montant correspondant à une réhabilitation-extension avait tout de même été estimé à 60 M€ avant COVID, soit environ 80 M€ aujourd'hui, sans amélioration des coûts de fonctionnement et avec une solution qui ne rencontrait que peu d'adhésion. Les financements décidés dans le cadre du Ségur de la Santé ont permis d'étudier une solution

de construction neuve bien plus efficiente.

Deux sites avaient été proposés par la ville d'Aubagne, à savoir le secteur de Camp-Major et le site des Gargues. Ce dernier a rapidement rencontré une unanimité, d'une part grâce à sa proximité aux accès routiers, rendant la desserte à l'équipement plus accessible dans un rayonnement extra communal, et d'autre part, au fait de permettre la possibilité de répondre aux besoins futurs d'extension. De plus, le projet de l'hôpital est accompagné par une stratégie économique qui permet de constituer un écosystème productif autour des entreprises de la filière MedTech (Medical Technology) en lien direct avec le pôle hospitalier des Gargues.

■ 1-3-a2. Est-il envisagé de modifier l'emplacement prévu du nouvel hôpital notamment au regard de la requête n°23 et de la demande exprimée par M. le Maire d'Aubagne (requête n° 82) ? Dans ce cas, quelles conséquences sur l'OAP des Gargues et le règlement correspondant ?

REPONSE AMP :

Les modifications seront prises en compte dans les documents d'urbanisme notamment au travers du règlement écrit, graphique et les OAP.

Elles concernent :

- L'ajustement de la zone 1AUMg, a été légèrement modifié suite aux avancements de la procédure d'aménagement. Pour information la réalisation d'un projet d'ensemble nécessite la mise en œuvre de plusieurs procédures, suivant un calendrier inhérent à celles-ci. La procédure d'aménagement permet de réaliser des études et procédures visant à créer une opération d'aménagement. La procédure de planification, quant

à elle, cadre les études et procédures visant à mettre en cohérence le document d'urbanisme (PLUi) et le futur projet.

- La modification des vocations permises dans la zone 1AUMg. A savoir, les services et les commerces seront traduits dans le document par le biais d'un outil de planification appelé « pôle de vie » permettant ainsi le développement des activités commerciales nécessaires à l'équilibre des fonctions, à l'animation du secteur et à la réduction des déplacements des actifs du site. Des typologies de services et commerces seront établies dans ce sens. Le « pôle de vie » est un outil qui permet d'assurer la limitation des surfaces, afin d'éviter la dérive commerciale. Des études sont en cours afin d'établir les futures surfaces de vente en adéquation aux flux qui peuvent absorber le site en termes de mobilités.

La réalisation d'hôtels sera possible également au sein du « pôle de vie », permettant d'accueillir ainsi des patients et les familles en attendant une intervention, à des tarifs moins onéreux qu'une chambre d'hôpital, par exemple.

■ 1-3-a3. Quels seront, précisément, les moyens envisagés pour assurer la desserte et l'accessibilité du site du nouvel hôpital en transports en commun ?

Réponse AMP

Le parcours du Chronobus, validé depuis de nombreuses années, avec une mise en service prévue pour 2025, permettra de relier directement le Nord de la zone des Gargues à la gare d'Aubagne côté Ouest et à la plaine de Jouques à Gémenos côté Est. Cela dit, cette ligne permet une desserte du secteur des Gargues mais elle ne permet pas une desserte directe de l'hôpital.

Pour pallier l'absence d'une desserte directe à l'équipement, des études de mobilités

sont en cours, afin de réaliser un projet supplémentaire de bus à haut niveau de service (BHNS). Cette ligne favorisera la desserte de la partie Sud des Gargues, avec un arrêt à proximité immédiate de l'équipement. Les aménagements réalisés dans ce cadre pourront être également empruntés par les moyens de secours. En effet, il est essentiel que les véhicules de secours disposent de conditions optimales d'accès au centre hospitalier.

Ce tracé sera mis en service en 2030 lors de la réalisation de l'hôpital et permettra de relier le Sud du site au pôle d'échanges de la gare d'Aubagne via le centre-ville.

L'aménagement envisagé prévoit un couloir dédié aux bus, dans l'axe Nord - Sud qui permettra de desservir le cœur de la zone des Gargues.

De plus, avec l'arrivée du Val'Tram sur le territoire et sa mise en service prévue fin 2025, une refonte du réseau de transports en commun de la commune est prévue. Ces travaux seront mis en concertation, deuxième semestre 2026, afin que le public puisse s'exprimer.

■ 1-3-a4. Qu'est-il prévu pour améliorer la fluidité de la circulation dans le périmètre Les Paluds/ les Gargues ?

Réponse AMP

Les actifs de la zone des Paluds pourront changer leur mode de déplacement en empruntant les lignes de transport en commun desservant le site notamment les deux futurs BHNS, présentés précédemment, cela permettra une meilleure accessibilité dans la zone.

Les projets de BHNS, à la fois par le Nord (RD2) et le Sud (RD8N) incluent des aménagements cyclables, dédiés entre la gare d'Aubagne et le site des Paluds/Gargues. Ces aménagements permettront un accès aisé et sécurisé à la très grande majorité de la population d'Aubagne

qui se situe à moins de 5Km à vélo (moins de 15 min en vélo).

L'étude de circulation en cours permettra de définir l'ensemble des aménagements et d'infrastructures pour assurer le bon fonctionnement de la zone, à l'horizon 2030 (mise en service prévue de hôpital). Les bretelles autoroutières de l'A52 seront notamment retravaillées afin de fluidifier la circulation et de faciliter les insertions et sorties.

■ 1-3-a5. L'absence actuelle de maîtrise foncière est-elle contraignante pour la réalisation du nouvel hôpital ?

Réponse AMP

La maîtrise du foncier est nécessaire lors du dépôt du permis de construire de l'équipement. Si les négociations avec les propriétaires n'aboutissent pas, un recours à la procédure d'une DUP* sur l'acquisition du foncier de l'Hopital, est envisagée. Cette procédure sera portée par la Ville d'Aubagne. À ce sujet, une délibération du conseil municipal est prévue au conseil du 25 mars.

Quant aux calendriers inhérents à la DUP et à l'expropriation, ils sont compatibles avec la date prévisionnelle de dépôt du permis de construire du projet. L'enquête publique de la DUP est envisagée début 2026.

L'absence de maîtrise foncière à date n'exclue pas la possibilité de conduire les procédures et les études préalables au dépôt du permis de construire.

() La DUP est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique.*

■ 1-3-a6. Qu'en est il précisément de la suppression de terres agricoles sur le site des Gargues ?

Réponse AMP

Les parcelles agricoles existantes dans le secteur de Gargues, étaient déjà inscrites en zone à urbaniser AUm au PLU communal de 2016 (et au document d'urbanisme communal antérieur depuis les années 2000 dans le cadre de révisions du POS).

Le secteur des Gargues est envisagé depuis des années comme un secteur de projet. La modification n°2 vient confirmer ces choix et offre les conditions de mises en œuvre et de développement du projet.

D'autre part le secteur n'est pas inscrit dans le Scot du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en vigueur en tant que zones agricoles sanctuarisées.

De plus, le secteur des Gargues est cohérent et déjà évalué dans la consommation d'espace du PLUi approuvé en juin 2023, en comptabilité avec le SCoT Métropolitain en cours (approbation prévue au Conseil de Métropole de juin 2025), les objectifs du SRADDET ainsi que les directives et échéances de la Loi Climat et Résilience.

Cependant, au vu de l'occupation du site, une étude de compensation agricole est en cours dans le cadre du projet d'aménagement opérationnel. Ce qui permettra de mettre en place des mesures destinées au soutien à l'agriculture sur le territoire.

Le projet de parc naturel et agricole y contribuera, avec une forme d'agriculture et de mise en valeur innovante face à des enjeux de valorisation du site, de proximité de l'hôpital et de formes nouvelles d'agriculture urbaine.

1 -3-b

Secteur Saint-Pierre-Les-Aubagne

Requêtes n°15, 19, 37, 39, 20 et 38, 21, 24, 46 (demande de modification de zonage du promoteur- voir n°76), 48, 50 , 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, (61,62 doublons n°59), 63, 64, 68, 69, 71, 72 , 74, 76, 77, 81, 82, 83, 85, 86, 90, 98, 99, 100, 107, 108 , 109, 113, 114.

-
- 1-3-b1. Quelles sont les raisons qui expliquent l'absence de concertation sur l'ouverture à l'urbanisation de Saint Pierre les Aubagne ?

Réponse AMP

Les modalités et objectifs de concertation ont été fixés en délibération du 7 décembre 2023. Celles-ci détaillent l'ensemble des modalités d'application de la phase de concertation de la procédure de modification n°2.

Des éléments de présentation ont été formulés au public. Les moyens d'expression ont été mis en œuvre (registres papier et numérique, adresse mail dédiée et courriers). L'ensemble des objectifs de la délibération ont été mis en œuvre.

Pour rappel, le projet à vocation de tourisme et loisirs sur Saint-Pierre est inscrit depuis le POS de 2000, maintenu au PLU de 2016 et repris au PLUi de 2023. L'aménagement du hameau est une ambition inscrite au PADD dans la stratégie globale du PLUi. La vocation est connue et lisible pour la population depuis de nombreuses années.

■ 1-3-b2. L'ouverture à l'urbanisation du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne répond-elle à des besoins identifiés et quantifiés ?

Réponse AMP

L'ouverture du secteur répond à des besoins identifiés dans le PLUi à travers différentes vocations envisagées, à savoir :

Le secteur à vocation d'habitat situé à l'Est du site et en continuité avec la nouvelle opération de logements, répond à l'objectif démographique communal inscrit dans le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD). Ce document traduit la stratégie du développement du territoire et inscrit l'ambition d'une croissance démographique de +0,35%, à l'horizon 2040.

Concernant la commune d'Aubagne, il affiche l'objectif de réalisation d'environ 230 logements par an avec une croissance de 0,4%. Il s'agit de l'objectif le plus élevé du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, réaffirmant son rôle historique de ville centre, de centralité de l'Est métropolitain et confortant son rang de cinquième ville des Bouches-du-Rhône.

Le secteur situé à l'Ouest du site est ciblé pour l'accueil d'activités touristiques et économiques telles que : résidence hôtelière ou maisons individuelles gérées, centre de tourisme accueillant des séminaires et des ateliers, équipements sportifs en plein air ou espaces de bien-être. Cette programmation permet de répondre aux orientations du PADD, telles que :

- Conforter le positionnement d'Aubagne dans la métropole comme pôle majeur en matière de tourisme d'affaire en valorisant un équipement dédié à l'organisation de congrès et séminaires et en renforçant l'offre hôtelière ;

- Encourager le développement de l'offre en hébergement touristique de façon à favoriser l'implantation de nouveaux hôtels, tout en étant complémentaire avec l'offre existante à la fois en situation géographique et en standing.

Enfin, le projet permet à la fois de répondre : à l'offre limitée en hébergement touristique (9 chambres d'hôtes, 5 hôtels, 73 meublés de tourisme et 1 camping) et à la demande croissante autour des tourisms culturel, sportif et d'affaire.

■ 1-3-b3. L'opération est-elle stabilisée en matière de programmation ?

Réponse AMP

L'opération est stabilisée. Le secteur à vocation de logements est concerné par une programmation de 40 logements à l'hectare (environ 50 logements), comme spécifié dans l'OAP.

Quant au secteur prévoyant l'accueil des activités touristiques et économiques, ces vocations sont maintenues.

■ 1-3-b4. S'inscrit-elle dans un projet d'aménagement global intégrant et organisant toutes les vocations en termes de logements, d'équipements touristiques et de loisirs ainsi que de préservation du patrimoine, du cadre agricole et paysager du hameau ?

Réponse AMP

Comme vu précédemment, dans la réponse à la question 1-3-b2, les vocations de la zone, répondent à des enjeux communaux et s'inscrivent au PADD du PLUi.

De même, le secteur s'inscrit dans la démarche d'un projet global, prévoyant le développement mesuré et qualitatif du hameau de Saint-Pierre. Une OAP thématique « Ambition Centres Anciens » s'applique sur le hameau avec des orientations visant la préservation du patrimoine, tels que l'ensemble bâti et paysager de ces espaces.

Le hameau de Saint-Pierre a suivi un développement avec un programme de logements collectifs récemment édifié au bord de la RD396. Le secteur mitoyen à la nouvelle opération, à vocation d'habitat, vient renforcer la centralité du hameau. Ce développement urbain s'effectue avec la mise en valeur d'une zone artificialisée, prévoyant l'implantation des futurs bâtiments sur un sol déjà minéralisé. Cette démarche est en cohérence avec les enjeux de la Loi Climat.

De plus, l'opération sera accompagnée par des aménagements sur la voirie avec la création de trottoirs, zone en agglomération (réduction de vitesse), qui permettront de sécuriser les piétons.

Concernant l'insertion paysagère du projet, l'OAP sectorielle prévoit des formes urbaines implantées en plots afin de préserver des échappées de vue vers le paysage agricole et les massifs.

■ 1-3-b5. Les règles relatives aux programmes de construction intégreront-elles les prescriptions en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de préservation des paysages ?

Réponse AMP

Comme vu précédemment, dans la réponse à la question 1.3-b4, le projet à vocation d'habitat prévoit de s'implanter dans une zone artificialisée (sol dégradé, minéralisé) de manière à impacter au minimum l'artificialisation du sol. Ce choix d'aménagement est en cohérence avec les enjeux de la Loi Climat.

De même, des surfaces ont été établies dans l'OAP concernant l'emprise au sol des constructions ainsi que les espaces végétalisés à respecter. Elles assurent l'équilibre entre l'espace construit et les aménagements paysagers du secteur.

D'ailleurs, l'OAP prévoit également des formes urbaines avec des hauteurs et des implantations qui permettent l'intégration du projet avec le paysage environnant.

■ 1-3-b6. Indépendamment des équipements de tourisme et de loisirs, la création de commerces et services sera-t-elle limitée à des équipements de proximité ?

REPONSE AMP :

La demande exprimée par Monsieur le Maire d'Aubagne porte sur la modification de l'OAP et du règlement afin de préciser les vocations des secteurs, à savoir :

- Sur le secteur à vocation d'habitat, il est demandé d'intégrer les commerces et services de proximité avec une surface précise et limitée (une étude de marché peut être demandée à l'opérateur). Cette modification permet d'accompagner le développement urbain et de renforcer le caractère du noyau villageois.
- Sur le secteur à vocation d'activités touristiques et économiques, seules seront

autorisées les destinations nécessaires à la zone. Notamment, il s'agit de la réalisation d'une résidence hôtelière ou maisons individuelles gérées, d'un centre de tourisme accueillant des séminaires et des ateliers, d'équipements sportifs en plein air ou à des espaces de bien-être.

■ 1-3-b7. La ressource en eau, la protection des sources et les risques naturels ont-ils été pris en compte dans la conception du projet ?

Réponse AMP

Concernant la ressource en eau, le sujet avait déjà été soulevé par la Commission d'Enquête lors de l'enquête publique d'approbation du PLUi, tenue en septembre 2022. En effet, elle s'était questionnée quant à la disponibilité de la ressource en eau à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Des éléments de réponses avaient été apportés sur la base du 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). Il s'agit d'un document, destiné à l'information du public et des élus, qui permet de démontrer la mise en œuvre et les principes de gouvernance des services d'eau et d'assainissement.

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.

Sur l'eau potable, le RPQS 2021 (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 dont la commune d'Aubagne.

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.

Concernant la protection de la source qui serait présente sur site, celle-ci n'est pas identifiée sur le secteur de projet. En réalité, il s'agit d'un forage profond privé. Néanmoins, la commune s'engage à faire respecter des mesures de protection durant les travaux.

Concernant les risques naturels, ceux-ci sont directement intégrés au projet dans l'OAP du secteur Saint-Pierre.

Dans le cadre du risque d'inondation par ruissellement, les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée. À ce sujet, une étude de résilience hydraulique devra être réalisée afin de s'ajuster aux caractéristiques spécifiques du contexte urbain sur lequel les projets s'inscrivent.

Quant au risque incendie feu de forêt, une série de mesures sont listées dans l'OAP afin de ne pas augmenter la vulnérabilité du site. Il s'agit notamment de la réalisation de formes urbaines groupées et implantées proche des voies, de la création d'un maillage viaire de bouclage ou d'une aire de retournement, de la création de zones tampons entre les

bâtiments et les espaces boisés.

Le risque de mouvements de terrain est traité par la mise en œuvre de dispositifs de prévention. Aussi, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) qui s'imposent dans cette OAP

Enfin, le secteur est également soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Des mesures devront donc être prises lors de la réalisation des constructions pour en limiter les effets. Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » édité en 2008 par le ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables détaille ces recommandations.

-
- 1-3-b8. Les connections avec les réseaux de voirie existants ainsi que la desserte interne sont-elles de nature à renforcer la sécurité routière et à limiter les nuisances ?

Réponse AMP

Au sein du hameau de Saint-Pierre, une première opération (Le Domaine de la Source) a récemment vu le jour. L'objectif affiché dans le plan d'aménagement de l'OAP prévoit la mutualisation des accès. Ainsi, les résidents du Domaine de la Source et de la nouvelle opération utiliseront le même accès afin de ne pas créer de nouvelle connexion sur la RD396.

Aussi, lors de la phase opérationnelle du projet, la portion de RD396 qui est contiguë au projet, sera définie en zone en agglomération. Ce classement permettra ainsi de prévoir des aménagements piétons adaptés tels que des trottoirs et des mesures de réduction de la vitesse à proximité du hameau.

L'opérateur, dans sa contribution, propose également d'intégrer au projet des orientations qui visent à réaménager et à élargir la traverse de l'Eglise.

■ 1-3-b9. Quelles réponses seront apportées pour satisfaire la demande de transports en commun ?

Réponse AMP

Le site, et plus largement le hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne, est desservi par la ligne de bus n°20s « Saint-Pierre-les-Aubagne – Gare d'Aubagne » avec deux arrêts :

- « La source Manon » au Nord, situé à 150m de l'église Saint-Pierre ;
- « Tennis » au Sud, situé sur la Traverse de l'Eglise, à l'entrée du Tennis Club Aubagnais.

La desserte ne représente donc pas un enjeu majeur du secteur.

■ 1-3-b10. Pour garantir le caractère agricole et paysager de la partie centrale de la zone, une maîtrise publique du foncier est-elle recherchée ?

REPONSE AMP :

Des discussions sont engagées entre la ville et l'opérateur afin de céder à la collectivité la partie centrale du site, à vocation agricole (en zone A2).

Cette action s'inscrit dans la démarche communale d'acquisition du foncier agricole afin de favoriser l'installation de l'agriculture de proximité, en lien avec l'objectif métropolitain de renforcer l'autonomie territoriale et la souveraineté alimentaire (Projet alimentaire territorial).

L'objectif étant à terme de permettre l'installation d'agriculteurs sur site avec des conventions d'occupation telle que déjà effectuée sur le site du Camp de Lambert.

A noter que depuis le PLU de 2016, la commune d'Aubagne a eu un gain de 80 ha de nouvelles zones agricoles protégées au PLUi.

1 - 3 - C

Secteur Terminus Val'Tram

■ Requête n° 19, 20, 38, 60, 63, 68, 83, 96, 109.

■ 1-3-c1. Un fort intérêt écologique avec la préservation des espaces « agricoles » ressort des contributions concernant ce secteur. La perspective d'abattage d'arbres rendue possible par la future urbanisation, même partielle, est-elle suffisamment compensée , et si oui, de quelles manières ?

Réponse AMP

Ce secteur est effectivement concerné par des friches, des prairies, des boisements ainsi qu'un cours d'eau « le Merlançon » et sa ripisylve constituant un intérêt écologique. Il n'y a aucune zone agricole exploitée sur ce secteur.

Dans un objectif visant à réduire l'impact potentiel du secteur de l'OAP, un travail de relevé de terrain et d'études permettent d'intégrer les enjeux environnementaux, détaillés au sein de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi.

La mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au sein de l'OAP permet de préserver et consolider les espaces végétalisés du site.

Concernant les boisements potentiellement impactés par l'OAP et dans le cadre de possibles abattages d'arbres, il sera réalisé une sélection d'arbres afin de préserver ceux qui sont les plus favorables à certaines espèces à enjeux : Chiroptères, insectes saproxyliques, pics...

L'OAP préconise un aménagement paysager visant à améliorer et consolider les espaces végétalisés en utilisant des techniques du génie végétal par la plantation d'espèces végétales adaptées et l'exploitation de 3 strates végétales.

Quant au règlement du PLUi, celui-ci impose que les espaces de pleine terre soient « plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m² ».

- 1-3-c2. Il y a t'il eu une analyse en amont pour identifier d'autres potentiels fonciers pour une nouvelle zone compatible avec le projet du Val'Tram et en particulier dans le secteur de Valdonne ?

Réponse AMP

Le diagnostic territorial du PLUi souligne la carence en foncier relative aux locaux économiques notamment pour les activités artisanales et industrielles.

La zone du projet Terminus Val'Tram est identifiée de par sa situation géographique, dans le PADD au sein de son axe 1 « Conforter l'attractivité du territoire » comme un secteur stratégique pour l'équilibre du territoire.

En effet, la création de la zone économique permet d'offrir une nouvelle capacité d'emplois sur site et de limiter les déplacements pendulaires vers les zones d'emplois. La dynamique économique du secteur est déjà existante avec la proximité des zones économiques locales comme Valdonne à Peypin et Souque-Nègre La Malvésine sur les Communes de la Bouilladisse et la Destrousse.

Le secteur dit « Etoile-Merlançon » comprend près de 20 000 habitants dont la majorité des actifs travaillent à l'extérieur du territoire. La présence de l'emploi sur des communes à dominantes résidentielles s'inscrit dans des objectifs de mixité fonctionnelle, de développement durable et de limitation des déplacements.

La mise en œuvre du Val'Tram par la Métropole Aix-Marseille-Provence constitue une opportunité de développement pour les Communes du Nord du périmètre du Pays d'Aubagne et de l'Etoile offrant une connexion rapide en transport collectif.

Quant au secteur de Valdonne sur la Commune de Peypin, celui-ci fait également l'objet

d'une étude de densification et de recomposition de la zone économique. La vacance à l'échelle de la zone est très faible et la quasi-totalité des bâtiments sont occupés. L'objectif est de requalifier la zone artisanale économique en opérant un recyclage du foncier privé, en constituant de la réserve foncière tout en régulant les prix du marché. Il s'agira de développer un programme d'hôtels d'activités ainsi qu'une offre locative de cellules d'activités artisanales.

Toutefois, ce secteur étant déjà fortement urbanisé, il ne peut répondre seul aux besoins identifiés.

Du fait de la saturation des zones économiques de l'Est Métropolitain notamment Vallée de l'Huveaune à Marseille et Aubagne, l'aménagement du secteur zone économique Val 'Tram ainsi que la requalification de la ZAE de Valdonne, permettront d'offrir aux entrepreneurs dans le secteur dit « Etoile-Merlançon » une perspective foncière et immobilière en adéquation avec leurs besoins actuels.

■ 1-3-c3. La qualité de l'air et les nuisances sonores sont-elles suffisamment prises en compte pour la préservation de la santé des résidents à proximité de la zone concernée ?

Réponse AMP

Des mesures de prévention relatives à la qualité de l'air et des nuisances sonores sont précisées dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

Le secteur étant une zone économique, aucun nouveau logement ni établissement sensible ne sera construit.

Toutefois, pour une meilleure dispersion de la pollution de l'air, l'OAP préconise d'espacer les futurs bâtiments afin d'aérer les voies, de permettre l'édification de murs anti-bruits en bonne intégration du paysage environnant et de favoriser la plantation de végétaux.

Les bâtiments seront orientés vers les espaces les moins pollués, les aérations et prises d'air seront installées sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur les façades les moins exposées aux bruits et aux pollutions. Il est également conseillé de limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments afin de réduire les vibrations.

Enfin, la mise place d'aménagements spécifiques, comme des zones tampons le long de la RD 8, le confortement de la ripisylve du Merlançon et la réduction de la vitesse à l'intérieur de la zone, permettront de réduire les poussières fines ainsi que le bruit provenant des axes routiers.

■ 1-3-c4. La préservation de l'environnement et de sa biodiversité sont des thèmes récurrents qui reviennent dans les contributions. Les aménagements prévus dans l'OAP sont-ils suffisants pour maintenir un équilibre satisfaisant entre l'aménagement d'une zone - *de petites activités productives, de réparation, d'activités artisanales, de sous traitances de projets industriels* - et la protection des écosystèmes ?

Réponse AMP

Comme spécifié dans la question n°1-3-c1, dans un objectif visant à réduire l'impact potentiel du secteur de l'OAP, un travail de relevé de terrain et d'études permet d'intégrer les enjeux environnementaux.

La mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au sein de

l'OAP permet de préserver et consolider les espaces végétalisés du site.

Les continuités écologiques seront préservées et renforcées avec des plantations de végétaux spécifiques locaux et multi-strates.

Les habitats agro-naturels du secteur : boisements, friches, prairies, fourrés, cours d'eau, ripisylve et quelques zones humides associées participent ponctuellement aux continuités écologiques du secteur et font l'objet d'une attention particulière dans l'aménagement du site.

La zone UV1 de l'OAP permet de préserver à la fois les zones humides, la ripisylve, la trame bleue en lien avec le Merlançon ainsi qu'une expansion pour les crues du cours d'eau. Cette présence non artificialisée et à dominante végétale permet de limiter l'imperméabilisation et de conserver les aspects paysagers et qualitatifs du site.

De plus, il est important de souligner que l'OAP thématique « Cycle de l'eau » joue également un rôle important. Les aménageurs devront s'y référer afin de préserver le site de la pollution des sols, de développer les mesures liées à leur perméabilisation ainsi qu'au ralentissement des eaux de ruissellement.

■ 1-3-c5. Est-il possible d'apporter des précisions sur le chemin de Blaise qui ne serait pas correctement positionné sur le plan ?

Réponse AMP

Concernant la zone économique Terminus Val'Tram, le chemin de Blaise n'est pas mentionné sur le schéma car il ne fait pas partie de l'aménagement de la zone.

Toutefois, il est mentionné dans le cadre de l'aménagement du centre-ville de La Bouilladisse « site 1 » au sein de l'OAP Intercommunale d'intention Terminus Val' Tram La Bouilladisse/ La Destrousse/Peypin : « Réalisation d'environ 85 logements dont près de 70% de logements sociaux et futur projet de renouvellement urbain le long du chemin de Blaise »

2

Points spécifiques soulevés par la commission

■ 2.1. Par courrier en date du 5 février 2025, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône a donné son avis sur le projet de modification n°2. Celui-ci préconise un certain nombre de recommandations susceptibles de modifier le contenu des OAP et du règlement, en particulier sur le secteur des Gargues. Par ailleurs, des précisions sont demandées sur les aménagements envisagés dans les 3 secteurs concernés.

La commission souhaite disposer d'éléments de réponse à l'avis du Conseil départemental.

REPONSE AMP :

L'avis du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône (CD13) porte sur l'ensemble des secteurs ainsi que sur chaque secteur spécifique. La réponse est ainsi découpée en sous-questions afin de faciliter la lecture.

1. À propos de l'avis général sur l'ensemble « des secteurs où des dessertes de zones d'habitat et d'activités sont envisagées à partir du réseau routier départemental, les accès routiers devront être étudiés et réalisés préalablement à toute implantation du projet. Il conviendra d'une part que soit pris en compte l'accroissement du trafic routier lié à ces nouvelles zones à urbaniser et d'autre part que soit préservées la sécurité routière et la fluidité du trafic. Dans ce sens, les points d'accès sur les routes départementales devront être limités. Une concertation et une validation préalable par le Département sont donc nécessaires ».

Réponse AMP :

Lors de la réalisation des OAP des éléments sur le trafic existant et projeté, ainsi que sur les points d'accès minimaux sur les routes départementales, ont été pris en compte. Cela dit, l'avis du département sera nécessaire lors du dépôt des permis.

Au sujet du secteur de Gargues, le Département :

2. « Demande de favoriser les accès sur voies communales plutôt que départementales afin de générer le moins de gêne et de risque possible pour la circulation et conserver la fonction de transit des voies. En effet, le trafic est déjà dense, voire saturé aux heures de pointe le long des RD8n et RD43c ainsi qu'au niveau de l'échangeur de sortie d'autoroute ».

Réponse AMP :

Dans la mesure où la configuration existante du secteur en terme de desserte est assurée par deux voies départementales, limitrophes du site sur les côtés Ouest et Sud (RD43C et RD8n respectivement) et le chemin des Bonnes Nouvelles, voie métropolitaine sur le Nord du secteur, il semble difficile de pouvoir répondre à la demande de favoriser l'accès sur les voies communales/métropolitaines.

3. « Le Département recommande que soit intégré dans le tracé de l'OAP le transit des véhicules légers vers le chemin des Bonnes Nouvelles, en complément des tracés des liaisons douces, du futur BHNS et de l'accès pour les secours. A l'Est, l'avenue des Caniers pourrait également être mobilisée comme voie de desserte du secteur à aménager ».

Réponse AMP

Au sujet de l'intégration du transit des véhicules légers vers le chemin des Bonnes Nouvelles, en complément des tracés prescrits (liaisons douces, Chronobus et accès pour les secours), la recommandation est à l'encontre du principe retenu pour la desserte routière du secteur. A savoir le principe est d'identifier le besoin en desserte et en accessibilité pour chaque vocation (parc d'activités, hôpital, hameaux existants) afin de les hiérarchiser

et surtout d'éviter le shunt circulatoire vers et depuis l'hôpital avec les secteurs existants (zone commerciale de La Martelle (Nord du secteur) et la zone d'activités des Paluds (Est du secteur). L'enjeu pour l'hôpital étant d'avoir des dédiées pour les secours (mutualisés avec les transports en commun).

Au-delà de la procédure de modification n°2 du PLUi, ces sujets trouveront des réponses techniques lors des phases opérationnelles du projet. Celles-ci sont en cours et la première étape étant la création de la ZAC des Gargues. Des précisions seront apportées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC en phase création.

4. « L'OAP prévoit de « restructurer » l'échangeur situé au croisement de la RD8n et de la RD43c. Cette restructuration mériterait d'être précisée. Cet aménagement devra bien entendu être soumis à l'avis du Département ».

Réponse AMP

Lors de l'avancement du projet, en phase réalisation (courant 2026), des études de maîtrise d'œuvre seront réalisées et soumis à l'avis du Département.

5. « Au sud de l'OAP, depuis la RD8n, le transformateur existant est marqué par un principe d'accès. Il convient de préciser ces nouvelles suggestions d'accès ».

Réponse AMP

Lors de l'avancement du projet, en phase réalisation (courant 2026), des études de maîtrise d'œuvre seront réalisées et soumis à l'avis du Département.

6. « Enfin, le Département constate une évolution notable de l'accessibilité de ce secteur via les transports en commun en site propre. En effet, le BHNS accédait à ce secteur par le nord dans le PLUi approuvé alors qu'il est prévu désormais de le desservir par le sud.

Cette modification qui refond totalement la desserte du secteur impacte fortement la route départementale RD8n ».

Réponse AMP

Le parcours du Chronobus, validé depuis de nombreuses années, avec une mise en service prévue pour 2025, permettra de relier directement le Nord de la zone des Gargues à la gare d'Aubagne côté Ouest et à la plaine de Jouques à Gémenos côté Est. Cette desserte ne permet pas une desserte du site de l'hôpital.

Des études mobilités sont en cours afin de réaliser un projet supplémentaire de bus à haut niveau de service (BHNS) par la partie sud des Gargues. Ce tracé sera mis en service en 2030 lors de la réalisation de l'hôpital, permettra de relier le sud des Gargues au pôle d'échanges de la gare d'Aubagne.

L'impact de ce futur projet sur le trafic de la RD8n sera étudié et des mesures seront prises en compte en associant le Département.

Au sujet du secteur de Saint Pierre les Aubagne, le Département s'exprime :

7. « Actuellement il existe deux accès mitoyens desservant le secteur depuis la RD396. Le Département demande que les accès entre le programme de logements à venir et celui existant soient mutualisés ».

Réponse AMP

Il est prévu d'aménager la desserte de façon à mutualiser l'accès aux deux opérations (existante et projetée). Lors de la phase opérationnelle, il sera aménagé une zone en agglomération avec des aménagements piétons adaptés (trottoirs...). Ces éléments ne relèvent pas du champ de la planification et de l'OAP.

Au sujet du secteur du Val'Tram, le Département s'exprime :

8. « Au niveau du secteur nord-ouest de l'OAP, les accès projetés existent déjà sur la RD8 et sont actuellement situés hors agglomération et le long d'une courbe. La requalification de la RD8 prévue par l'OAP pourra inclure l'intégration en agglomération de cette portion de voirie afin d'abaisser la vitesse de circulation et ainsi de sécuriser les sorties sur la RD8 depuis le site de projet ».

Réponse AMP

Dans la mesure ces éléments ne relèvent pas du champ de la planification ils seront à traiter lors de la phase opérationnelle et de réalisation des projets.

9. « Par ailleurs, au nord-ouest de l'OAP, le long de la RD8, sont inscrits un principe de liaison douce et un principe de voie cyclable. Un emplacement réservé est par ailleurs implanté sur une partie de la voie, l'ER PPN n°4. Cet ER au bénéfice du Département a effectivement pour objet l'élargissement de la RD8 mais n'est pas localisé le long de toute la voie. Il se situe seulement sur la commune de Peypin. Cet ER pourrait être prolongé sur la commune de la Bouilladisse pour assurer la continuité des modes actifs ».

Réponse AMP

En cohérence avec la demande du Département et le schéma d'OAP, un projet de prolongation de l'ER sera proposé au Département.

10. « Concernant l'espace de stationnement schématisé « P+R+V » dans l'OAP, pour des raisons de sécurité, les traversées piétonnes sur la RD8 devront être limitées autour de cet espace de stationnement. Le Département serait favorable à l'intégration de

cette portion de voie en agglomération, ce qui permettrait d'abaisser la vitesse et ainsi sécuriserait les traversées piétonnes ».

Réponse AMP

Dans la mesure ces éléments ne relèvent pas du champ de la planification ils seront à traiter lors de la phase opérationnelle et de réalisation des projets.

11. « Enfin, au niveau du secteur sud-est de l'OAP, la localisation des accès à créer doit être plus lisible. Le Département souhaiterait par ailleurs qu'un seul accès soit créé sur la route départementale et que soit favoriser le chemin des Veufs comme voie de sortie, raccordement envisagé vers l'Est ».

Réponse AMP

Il a été prescrit dans l'OAP la réalisation de deux accès sur ce secteur afin de répondre aux enjeux du risque incendie. Lors de la réalisation de l'OAP il a été étudié la possibilité de connexion avec le chemin des Veufs, mais vite écartée à cause de la largeur minimale du chemin et de l'impossibilité d'envisager l'élargissement de la voie, selon l'implantation des constructions desservies par le chemin (hors périmètre OAP).

■ 2.2. L'accessibilité d'une part et la desserte en transports en commun d'autre part du site du futur hôpital aux Gargues font l'objet d'une préoccupation majeure du public de même que la problématique plus générale de circulation et de saturation du trafic sur ce secteur.

L'absence de perspectives en matière de transports en commun sur le secteur de Saint-Pierre est également soulignée.

La commission d'enquête demande que des éléments précis soient apportés sur ces divers points.

Réponse AMP

Réponse exhaustive dans la question 1.3-a3 à savoir « Quels seront, précisément, les moyens envisagés pour assurer la desserte et l'accessibilité du site du nouvel hôpital en transports en commun ? »

■ 2.3. La problématique des terres agricoles et de leur préservation est soulevée par de nombreuses personnes ayant participé à l'enquête.

La commission souhaite avoir des précisions sur ce point notamment sur le secteur des Gargues et de Saint-Pierre sur lesquels plusieurs contributions mentionnent la suppression de surfaces agricoles.

REPONSE AMP :

Le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en vigueur assure une sanctuarisation des terres agricoles identifiées au SCOT. Celles-ci sont classées en zone agricole au PLUi en suivant le principe de compatibilité.

Les zones à urbaniser des Gargues et de Saint-Pierre-Les-Aubagne ne sont pas ciblées au sens des espaces agricoles sanctuarisés. Ces deux secteurs ont été identifiés au PLUi initialement en secteurs de projet.

La consommation mesurée des espaces non artificialisés (notamment à St-Pierre et aux Gargues) est en cohérence avec les enjeux de la Loi Climat et Résilience. Le PLUi approuvé en 2023 a assuré la mise en œuvre d'une économie de consommation d'espace naturel,

agricole et forestier. La modification n °2 du PLUi décline la stratégie du PLUi, inscrite au document aujourd'hui opposable.

■ 2.4. Concernant les enjeux environnementaux , qu'en est il :

- de l'élaboration d'une étude de résilience hydraulique relative au ruissellement sur les 3 zones concernées ;
- de la remarque figurant dans l'évaluation environnementale : « le choix d'aménagements de la modification n°2 notamment sur le secteur des Gargues ne semble pas cohérent par rapport aux actions n°42 et n°43 du Plan de Protection de l'Atmosphère des Bouches du Rhône (PPA) sur la qualité de l'air ».

Réponse AMP

Concernant le risque ruissellement des eaux de pluie, le service métropolitain de la GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et la Préservation des Inondations) a élaboré une nouvelle modélisation avec la connaissance des aléas. Ces aléas sont visibles sur la carte de chacune des 3 OAP de la modification n°2 du PLUi.

Le règlement stipule qu'une étude de résilience hydraulique peut être élaborée par les porteurs de projet en prenant en compte les nouveaux aléas. À cet effet, le porteur de projet doit saisir le service GEMAPI afin d'obtenir les informations nécessaires pour élaborer cette étude.

L'objet de l'étude sera de démontrer la bonne gestion des risques dans le projet à travers une stratégie d'aménagement, d'analyser les caractéristiques du projet, d'évaluer son impact sur le milieu récepteur et de définir les mesures compensatoires pour le préserver.

Les résultats doivent prouver que le projet n'induit pas d'incidence majeure sur les écoulements en amont et en aval du site et ne se substituent en aucun cas aux autres études qui pourraient être nécessaires dans le cadre du projet. Dans un principe de compatibilité, l'aménagement de ces secteurs au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

Pour expliquer la logique de prise en compte des enjeux sanitaires, le PLUi est le réceptacle de cette traduction et donne le cadre pour les projets opérationnels. Les 3 OAP présentes dans la modification n°2 répondent à des objectifs formulés par l'ARS lors de l'élaboration du PLUi, et traduisent les grandes politiques qui traitent de ces sujets :

- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) des BdR a pour objectif de réduire durablement les émissions de polluants atmosphériques. Ce plan demande, dans sa fiche 43, de mieux prendre en compte la qualité de l'air dans les choix d'aménagement du territoire et d'urbanisme.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région PACA préconise notamment, dans sa règle LD1-OBJ21, d'éviter l'implantation des bâtiments sensibles dans les zones les plus exposées à la pollution atmosphérique.
- Le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM) vise quant à lui l'objectif de diminuer de 50% la population exposée aux pollutions atmosphériques et sonores pour préserver son cadre de vie et sa santé (Ambition 4).

Ce recul sanitaire imposé dans les OAP est traité de façon globale dans les PLUi existants de la Métropole, le Pays d'Aix et Marseille-Provence appliquent des dispositifs similaires, qui à termes sont déclinés dans l'ensemble des documents d'urbanisme.

-
- 2.5. La commission souhaite également obtenir des précisions sur les mesures de prévention concernant les risques d'inondation, d'incendie et de nuisances sonores sur les secteurs concernés ainsi que sur les ressources en eau particulièrement sur Saint-Pierre.

Réponse AMP

Concernant la prise en compte des risques naturels ainsi que la question sur la ressource en eau, merci de vous rapporter à la partie concernant les questionnements de la commission d'enquête, secteur Saint-Pierre, question n°1-3-b7.

En ce qui concerne les nuisances sonores et pollution de l'air, les OAP délimitent des espaces « tampons » à préserver selon les vocations. Ces espaces ont été inscrits dans les OAP et délimitent deux types de zones :

- Les zones fortement impactées : Elles sont délimitées en rouge sur les cartographies. Au sein de celles-ci, il convient d'interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles tels que les crèches, les établissements d'enseignements, les EHPAD, cliniques et hôpitaux. Il est également recommandé, entre autres, d'éviter autant que possible l'implantation de nouveaux logements.
- Les zones impactées : Elles sont délimitées en bleu sur les cartographies. Il y est notamment recommandé d'éviter l'implantation des établissements sensibles et des logements autant que possible.

La liste complète des recommandations dans ces 2 zones est à retrouver au sein des OAP.

-
- 2.6. Qu'est-il envisagé concernant la demande de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) relative notamment à l'intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ?

Réponse AMP

Requête formulée par RTE (Réseau de Transport d'Electricité) qui localise l'ensemble des lignes à haute tension du territoire. Cet envoi n'est pas spécifique à la modification n°2. La demande consiste en une prise en compte de la dimension énergétique dans le document d'urbanisme.

Les lignes à haute tension et postes de transformation ont déjà été pris en compte lors de l'approbation du PLUi en juin 2023. Pour autant une analyse de la donnée transmise dans le cadre de la modification n°2 est en cours, afin d'établir un comparatif des deux données.

-
- 2.7. Le Groupe Barneoud demande une modification du règlement écrit permettant une évolution de la sous-destination « entrepôt » en vue de l'installation d'un centre de données (Data CenterData Center) et ainsi qu'une augmentation ainsi qu'une augmentation de la hauteur de la hauteur maximale des constructions dans la zone 1AUMg des Gargues.

Cette demande peut-elle être prise en considération ?
(Requête n°67)

Réponse AMP

La programmation économique actuelle du projet des Gargues comprend un parc d'activités

accompagnant l'hôpital autour des thématiques de la santé et du bien-être, permettant de constituer un écosystème productif autour des entreprises de la filière MedTech (Medical Technology) en lien direct avec le futur pôle hospitalier. Ainsi, cette programmation assure une cohérence dans les thématiques du devenir de la zone et répond à un besoin d'accueillir ces typologies d'entreprise dans un contexte où le foncier à destination économique est rare au sein de l'Est de la Métropole.

En effet, la sous-destination « entrepôt » ne correspond pas à la stratégie du projet.

À terme, la programmation économique pourra évoluer au sein de la future ZAC des Gargues, selon le contexte économique et les besoins territoriaux. Une offre en entreprises innovantes pourra être étudiée dans ce cadre.

■ 2.8. La SCCV JEANPHI, promoteur immobilier, propriétaire de la parcelle cadastrée CP 719 d'une superficie de 10 017 m² rappelle les objectifs affichés de l'OAP Saint-Pierre-les-Aubagne et sollicite 5 modifications principales :

1. Demande d'intégration de l'Espace Boisé Classé (EBC) dans la zone 1 AUM : quelles seraient les incidences de cette intégration sur l'économie globale du projet ?
2. Déclassement de la zone Sud en zone de boisement à préserver au titre des enjeux écologiques suite à la découverte de couples de chevêche d'Athéna et petit Duc: quels arguments pourraient aller à l'encontre de ce déclassement ?
3. Suppression de la voie de bouclage autour du Domaine de la Source : le seul élargissement de la traverse de l'église est-il en capacité de garantir la desserte du futur programme immobilier ainsi que la fluidité de la circulation au sein du secteur ?
4. R+3 partiel selon la topographie pour aligner la hauteur des constructions à la

déclivité du terrain : cette hypothèse aura-t-elle des incidences majeures sur le paysage ?

5. Passage du programme immobilier projeté de 40 à 100 logements/ha (conduisant à la construction de 209 logements) pour harmoniser la densité avec celle du Domaine de la Source voisin : cette hypothèse, si elle répond aux objectifs de densification recherchés par la loi Climat et Résilience, aura-t-elle des incidences majeures sur le cadre et la qualité de vie du hameau recomposé ?

Par ailleurs, l'étude de modélisation hydraulique présentée par le promoteur répond-elle aux exigences en termes de connaissance du terrain et des écoulements, d'aléas et du logiciel utilisé pour les simulations sachant que l'étude précise que : « Les résultats de modélisation montrent qu'une partie de l'opération est impactée par un risque d'inondation par ruissellement ».

Réponse AMP

1- Intégration de l'EBC dans la zone 1AUM : L'Espace Boisé Classé (EBC) en question se situe sur la zone A2, cela reviendrait donc à déclasser de la zone agricole A pour l'intégrer dans une zone à urbaniser (1AU). L'article L113-2 du Code de l'Urbanisme indique qu'une révision du document d'urbanisme est nécessaire pour réduire une zone agricole. Cette modification ne peut donc trouver une issue positive dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

2- Déclassement de la zone Sud en zone de boisement à préserver au titre des enjeux écologiques : Suite à la demande exprimée par le porteur de projet, ce secteur identifié bénéficiera d'une protection afin d'éviter toute urbanisation et toute artificialisation du sol. Plusieurs scénarios sont envisageables tels que l'ajout d'un EBC sur le secteur, ou bien le classement en zone agricole. En tout état de cause, cela résultera à une inconstructibilité du secteur.

3- Suppression de la voie de bouclage autour du Domaine de la Source : Suite à la demande exprimée par le porteur de projet, le principe de voie de bouclage sera supprimé.

4- R+3 partiel selon la topographie pour aligner la hauteur des constructions à la déclivité du terrain : Suite à la demande exprimée par le porteur de projet, une adaptation de la hauteur sur quelques ilots centraux au projet pourra être envisagée.

5- Passage du programme immobilier projeté de 40 à 100 logements/ha : La commune n'étant pas favorable à une densité si élevée, et soucieuse de préserver le caractère rural du hameau, les densités restent donc inchangées.

■ 2.9

1.M. le Maire d'Aubagne demande la modification du périmètre de la zone 1AUMg en limite Nord permettant le déplacement de l'emprise foncière réservée au nouvel hôpital et d'autoriser la création d'hôtels et de services/commerces, ce qui entraîne l'actualisation de l'OAP et du règlement correspondant sur le secteur des Gargues.

2. Par ailleurs, concernant Saint Pierre les Aubagne, il est demandé que l'OAP soit complétée en précisant la nature des destinations possibles dans chacun des sous secteurs identifiés notamment en matière de commerce et d'activité de services. Ainsi, la commune d'Aubagne sollicite d'une part la modification de l'O AP « Saint Pierre » pour que les vocations des sous secteurs soient mieux précisées et d'autre part l'adaptation du règlement correspondant.

3. Quelles réponses le maître d'ouvrage peut-il apporter aux sollicitations exprimées par M. le Maire d'Aubagne? (requête 82)

Réponse AMP

1- Modification de la limite de la zone 1AUMg des Gargues : La commune d'Aubagne demande la mise en cohérence du périmètre de la zone ouverte à l'urbanisation avec les derniers plans d'aménagement relatifs à l'implantation de l'hôpital. Le périmètre de la zone 1AUMg devra donc être adapté à la marge afin de prendre en compte le déplacement du bâti de l'hôpital vers le Nord.

2- Autoriser la création d'hôtels / services / commerces dans l'OAP des Gargues : Il est également demandé d'élargir la liste des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin d'y autoriser la création d'hôtels, de services et de commerces. La création d'un périmètre de «pôle de vie» est envisagée pour répondre à la demande.

3- Autoriser le commerce et les activités de services dans l'OAP de Saint-Pierre : Enfin, la commune d'Aubagne demande d'autoriser les commerces et les services de proximité dans le sous-secteur destiné aux logements. Cette modification pourra être envisagée sous réserve de maîtriser la typologie des commerces autorisés, ainsi que de limiter leur surface.

■ 2.10. La Société NHOOD Services France demande une évolution de l'OAP et du règlement écrit de la zone 1AUMg sur le secteur des Gargues en apportant des modifications permettant

- d'élargir la notion d'activités Santé et Bien être de l'OAP pour autoriser leurs
- activités connexes et l'implantation de services ou activités répondant aux besoins du territoire
- d'élargir l'offre relative à la catégorie « Habitations » au-delà de la sous catégorie «

- Hébergement », en permettant le développement d'une offre de logements mixtes
- de permettre la construction d'hôtel dans le règlement écrit de la zone 1AUMg
 - de mettre en cohérence le règlement écrit qui indique que le secteur 1AUMg ne prévoit pas d'emprise au sol, alors que l'OAP fixe une limite à 60% du terrain (requête n° 103). Ces modifications s'inscrivent-elles dans l'économie générale du projet ?

Réponse AMP

Rappel de la programmation :

- Le projet de nouvel hôpital avec l'ensemble des services qui y sont associés ;
- Des programmes complémentaires en accompagnement de l'hôpital (réadaptation, institut de formation paramédicale, maison de retraite, ... ;
- Un parc d'activités économiques dédié à la santé et au bien-être : Medtech, E-santé, Naturalité, Nutraceutique, Silver économie, ... et aux entreprises innovantes ;
- Le parc naturel et agricole sur une superficie d'environ 8,5 hectares. Il combine des usages variés, permettant de valoriser la richesse paysagère du site mais aussi de développer des activités agraires ou encore de créer des espaces de loisirs ou sportifs.

Toutefois, cette programmation sera modifiée en vue de répondre aux demandes communales, exprimées dans la question n° 1.3-a2. À savoir : l'intégration d'un « pôle de vie » qui permettra le développement des activités commerciales et des services nécessaires à l'équilibre des fonctions, à l'animation du secteur et à la réduction des déplacements des actifs du site. Des typologies de services et commerces seront établies dans ce sens. La réalisation d'hôtels sera incluse

également dans la modification des vocations.

Cependant, la possibilité de créer des logements, comme demandé par la Société Nhood n'est pas retenue, car elle ne correspond pas à la stratégie du projet.

En ce qui concerne les emprises au sol, c'est bien l'OAP qui s'applique, prévoyant la limitation de constructions à 60%, afin de garder le rapport de compatibilité avec les futures opérations.

■ 2.11. La SCI LA CHENERAIE demande une évolution de l'OAP et du règlement sur le secteur des Gargues en apportant des modifications permettant :

- d'élargir la notion d'activités Santé et Bien être de l'OAP pour autoriser leurs activités connexes et l'implantation de services ou activités répondant aux besoins du territoire ;
- d'élargir l'offre d'hébergement à une offre résidentielle mixte d'ouvrir la possibilité de construction d'hôtel dans le règlement écrit ;
- de mettre en cohérence le règlement écrit qui indique que le secteur 1AUMg ne prévoit pas d'emprise au sol, alors que l'OAP fixe une limite à 60% du terrain . (requête n°118)

Similaires aux demandes de la Société NHOOD (point 10 ci dessus), ces modifications s'inscrivent elles dans l'économie générale du projet ?

Réponse AMP

La SCI La Cheneraie à effectué des demandes identiques à celles de la Société Nhood.

Réponse exhaustive dans la question 2.10 .

■ 2-12. Les futurs employés et les clients de la nouvelle zone aménagée du Terminus Val'Tram devront vraisemblablement utiliser leur véhicule personnel pour s'y rendre. Cette situation a-t-elle été envisagée et anticipée en termes de densité de circulation ?

Réponse AMP

Ce secteur a été identifié comme stratégique au vu de sa situation géographique disposant d'une excellente desserte autoroutière et routière :

- Proximité immédiate de l'échangeur au Sud de Pas de Trets permettant un accès à l'A52 ;
- Proximité au Nord de l'échangeur de Belcodène permettant un accès également à l'A52 ;
- Desserte de la zone via la D8.

De plus, la réalisation du projet Val'Tram utilisant la voie de Valdonne se traduira par la création de la station terminus de la ligne et d'un parking relais de 140 places à proximité de la zone permettant aux usagers de relier directement celle-ci grâce à la création d'une liaison douce avec voie cyclable.

■ 2-13. Si le développement de locaux d'activités économiques dédiés à l'artisanat et la petite production est présentée comme répondant à un besoin du territoire dans la zone du Terminus Val'Tram, l'évolution limitée des habitations déjà existantes est possible. Cette dernière possibilité se fera selon quels critères pour ne pas compromettre la qualité environnementale, la prévention du risque et la qualité de la vie ?

Réponse AMP

Le règlement de la zone 1AUE ne permet pas la création de nouveaux logements mais permet dans son article 2 les extensions et les constructions d'annexes* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition :

- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi;
- et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soient inférieures ou égales à 200m² ;
- et que la surface de plancher, au sens du présent PLUi, de l'ensemble des constructions annexes*, soit inférieures ou égales à 50m²
- et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Il paraît logique de permettre aux habitations existantes la possibilité de se voir accorder une extension limitée. Ce paramètre entre également en compte pour la qualité de vie des résidents de la zone.

Les risques naturels doivent également être pris en compte et sont réglementés dans le PLUi, les projets d'extensions devront également se référer à l'OAP « Cycle de l'eau » notamment sur la perméabilisation des sols et les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies.

■ 2-14. Une étude de résilience hydraulique doit être réalisée pour l'aménagement de la zone du Terminus Val'Tram. Les conclusions de cette étude doivent prendre en compte les caractéristiques des aléas propres à ce risque.

En cas de nécessité, quels seraient les moyens de la Métropole pour imposer la perméabilisation des sols, notamment pour les parkings de la zone dédiée aux activités artisanales et de petites productions ?

Réponse AMP

L'étude de résilience hydraulique concerne le risque inondation.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, le porteur de projet devra se rapprocher du Service Métropolitain de la GEMAPI pour élaborer celle-ci. L'étude sera validée avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme.

Les projets doivent :

- démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.
- être conçus de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements et ne pas aggraver l'accumulation d'eau.
- Tous les biens et équipements extérieurs (matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes...) des espaces publics ou privés, doivent faire l'objet d'un dispositif dimensionné pour éviter ou résister à l'aléa et ne doivent pas aggraver le risque
- Tenir compte et chercher à conserver les éléments du paysage jouant un rôle hydraulique sur les écoulements superficiels (haie, mare, talus, fossé).

- Tenir compte des orientations développées dans le document OAP « Cycle de l'eau » qui préconisent des revêtements de sol perméables et semi-perméables permettant l'infiltration de l'eau.

Ce document très complet permet d'aborder les techniques de perméabilisation des sols dont les aires de parkings.

De plus, la gestion du stationnement dans le règlement de la zone 1AUE permet de créer des aires de stationnement éco-aménagées, avec des revêtements poreux et des espaces de pleine terre végétalisés.

L'OAP de la zone Economique Terminus Val' Tram propose un principe de mutualisation des espaces de circulation et de stationnement afin de limiter leurs emprises au sol. Chaque opération comprendra une part d'espaces végétalisés en pleine terre afin de participer à la qualité paysagère et à la gestion de l'eau.

■ 2-15. Dans les zones fortement impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores sur le secteur du Terminus Val'Tram, il conviendrait de préciser les termes figurant dans l'OAP : « éviter autant que possible l'implantation de logements ».

La commission souhaiterait connaître comment interpréter ces termes.

Réponse AMP

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement (RD96 et autoroute A52), ont un impact sur la santé des populations riveraines et peuvent avoir un impact sur les programmations et/ou l'attractivité.

Aussi, des mesures de protection sont à prendre en compte dans le cadre des futurs projets

situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur).

Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée ou dans une zone impactée.

Dans les zones « fortement impactées » :

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, cliniques, hôpitaux) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution
- et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

Dans les zones « impactées » :

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- Mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution
- et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

Ces termes sont des mesures générales de protections relatives à la pollution de l'air et des nuisances sonores. Ces mesures d'évitement s'appliquent sur l'ensemble des zones du PLUi impactées.

Toutefois, l'OAP d'intention « Zone économique Terminus Val'Tram » n'autorise pas la construction de nouveau logements de ce fait, elle répond aux préconisations.

■ 2-16. Le ruisseau le Merlançon adossé pour partie au talus autoroutier de l'A52, constitue avec sa ripisylve un « élément paysagé structurant ».

La création d'une voie douce pour les piétons et les vélos n'est-elle pas de nature à contrarier la protection de la trame verte et bleue comme support de projet et de cadre de vie ?

Réponse AMP

L'OAP de composition Zone économique Val 'Tram vise à protéger et conforter la trame verte et bleue en préservant le cours d'eau ainsi que sa ripisylve.

La création de la zone UV1 pour 5,28 hectares sur la partie bordant le cours d'eau du Merlançon exprime une volonté de préservation et de protection de la trame verte et bleue.

En effet, ce zonage préserve à la fois les zones humides, la ripisylve, la trame bleue en lien avec le Merlançon ainsi qu'une zone d'expansion pour les crues du cours d'eau.

Il offre des possibilités en terme de gestion de ces espaces et constitue un potentiel d'aménagement des modes doux.

Dans le cadre de futurs aménagements, les espaces végétalisés seront consolidés afin d'améliorer la continuité et la diversité écologique du lieu avec des plantations d'espèces végétales adaptées aux berges et l'exploitation de plusieurs strates végétales.

Afin de maintenir les fonctionnalités écologique et hydraulique du site, les aménagements

relatifs aux cheminements doux auront une marge de recul naturelle vis-à-vis du cours d'eau et de sa ripisylve et n'engendreront pas d'artificialisation des sols. Il sera proposé d'effectuer les travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces à enjeux soit en automne-hiver.

