

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Conclusions motivées
et Avis de la
Commission d'enquête Publique**

**RELATIFS 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)

DESTINATAIRES :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence

COPIE :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille

SOMMAIRE

1. Généralités.....	03
1.1 Cadre général du projet	
1.2 L'objet de l'enquête, le projet et ses enjeux	
1.3 Autorité organisatrice de l'enquête	
1.4 Désignation de la commission d'enquête	
1.5 Organisation et déroulement de l'enquête	
1.6 Publicité et modalités d'information du public	
1.7 Le dossier	
1.8 Les permanences et l'accueil du public	
1.9 Les enseignements de l'enquête	
2. Bilan global de l'enquête.....	06
3. Appréciation du projet au regard des différents avis.....	10
4. Synthèse des observations du public.....	12
4.1 L'approche par secteur	
4.2 L'approche par thématique	
4.3 Commentaires de la commission	
5. Conclusions motivées sur le projet.....	16
5.1 Préservation des terres agricoles	
5.2 Opposition au déplacement de l'hôpital/Solutions alternatives	
5.3 Desserte et accessibilité	
5.4 Concertation	
5.5 Ressources en eau	
5.6 Equipements, services publics, transports en commun	
5.7 Terminus Val'Tram	
5.8 Demandes de modifications des OAP, du zonage et des règlements	
6. Avis de la commission d'enquête.....	26
6.1 Terminus Val'Tram	
6.2 Les Gargues	
6.3 Saint-Pierre-les-Aubagne	

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 L'objet de l'enquête, le projet et ses enjeux

Cette modification vise principalement à ouvrir à l'urbanisation trois secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sur :

- le site « Les Gargues » à Aubagne, d'une superficie de 19 ha, classé en zone 2AUM actuellement, sur lequel 9,83 ha passent de la zone 2AUM à la zone 1AUMg, un nouveau pôle hospitalier de 200 lits employant 1 000 personnes 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.

Sur ce site, 9,11 ha passe en zone UV1 (création du parc naturel et agricole) et 8,91 ha sont conservés en zone 2AUM.

- le secteur « Saint-Pierre-les-Aubagne », qui couvre 7,2 ha au total, 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 ce site, la zone 2AUM de 3 ha fait l'objet de 2 secteurs constructibles : le secteur 1 de 1,3 ha passe en zone 1AUEM (logements), le secteur 2 de 1,7 ha passe en zone 1AUM (activités économiques orientées vers le tourisme et le loisir). Les 2 secteurs sont séparés par une bande de zone agricole qui sera préservée.

- 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 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 ce site, la zone située en 2AUE comprend actuellement 16,85 ha. La modification n°2 prévoit que 8,56 ha évoluent en zone ouverte à l'urbanisation (1AUE) à vocation principale d'activités économiques, 5,51 ha sont reclassés en zone UV1 de protection et de gestion des ripisylves du Merlançon et 2,78 ha sont conservés en zone 2AUE.

1.3 Autorité organisatrice de l'enquête

L'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est portée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

1.4 Désignation de la commission d'enquête

Le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné par décision du 17 octobre 2024 une commission d'enquête composée de :

- Monsieur Jean-Pierre PERRIN, Président ;
- Messieurs Philippe MAGNUS et Laurent MOREAUX, membres ;
- Madame Caroline CERRATO (présidence) et Monsieur Philippe BOURDELON (membre), suppléants.

1.5 Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée, en exécution de l'arrêté du 5 décembre 2024 de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, 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) à Aubagne.

1.6 Publicité et modalités d'information du public

La publicité de l'enquête publique a été réalisée par un avis d'enquête publique destiné à l'information du public :

- publié 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,
- affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci au siège de l'enquête publique ainsi que dans les 12 communes concernées
- et 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

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 habituels de ces lieux.

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

1.7 Le dossier

Le dossier soumis à enquête publique se compose de 5 volumes comportant 32 pièces administratives et 12 pièces graphiques pour un total de près de 476 feuillets recto/verso soit 964 pages.

1.8 Les permanences et l'accueil du public

Dix-huit permanences ont été 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 des permanences.

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

- par voie électronique, soit sur le registre dématérialisé ;
- par courriel à l'adresse de messagerie (enquetepublique-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr) ;
- sur les registres d'enquête papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés. Ces registres étaient disponibles dans les 13 lieux d'enquête et ce pendant toute la durée de l'enquête, aux jours, horaires et modalités habituelles ;
- 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'Etoile - Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Urbanisme - secteur Sud Est : BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02.

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, ont été versées et étaient consultables sur le registre dématérialisé.

1.9 Les enseignements de l'enquête

La proximité et l'inversion chronologique des deux modifications ont introduit une certaine confusion dans le public. Ainsi, de nombreuses contributions ou visites concernaient en fait le projet de modification n°1 ce qui a pu faire naître un sentiment d'incompréhension ou d'insatisfaction parmi les visiteurs.

Très vite confrontés à ces situations, les commissaires enquêteurs ont dû faire preuve de pédagogie durant les permanences afin d'apporter les explications nécessaires. La Commission d'enquête demande à la Métropole d'apporter de manière écrite et individuelle des éléments de réponse aux visiteurs et contributeurs qui ont pu se trouver dans cette situation.

Par ailleurs, la commission d'enquête a pris 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.

La commission d'enquête tient à souligner le bon accueil des commissaires dans les mairies lors des permanences ainsi que les bonnes conditions d'accueil du public.

Elle tient également à souligner la qualité des échanges avec le service de l'urbanisme de la Métropole, la disponibilité, la réactivité et la compétence de ses agents.

La commission estime que l'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante, toutes les personnes qui ont souhaité s'exprimer ont pu le faire dans de bonnes conditions.

2. Bilan global de l'enquête

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 le chapitre 4.

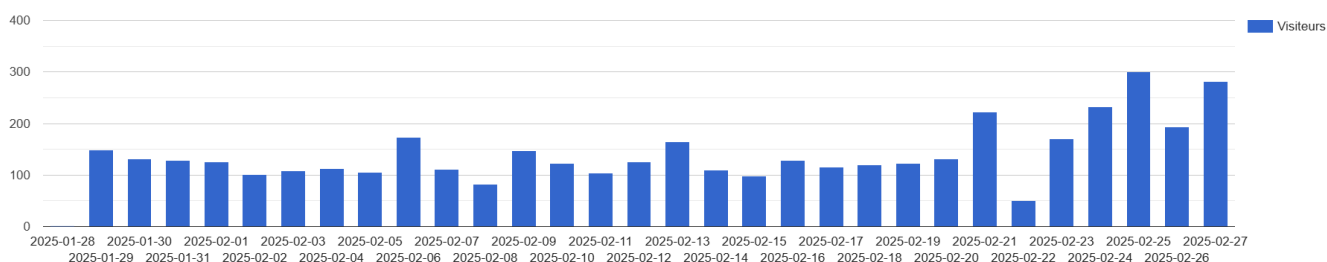
- **Le registre numérique (RN) mis à la disposition du public c'est :**

- 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' plutôt faible, 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 :**

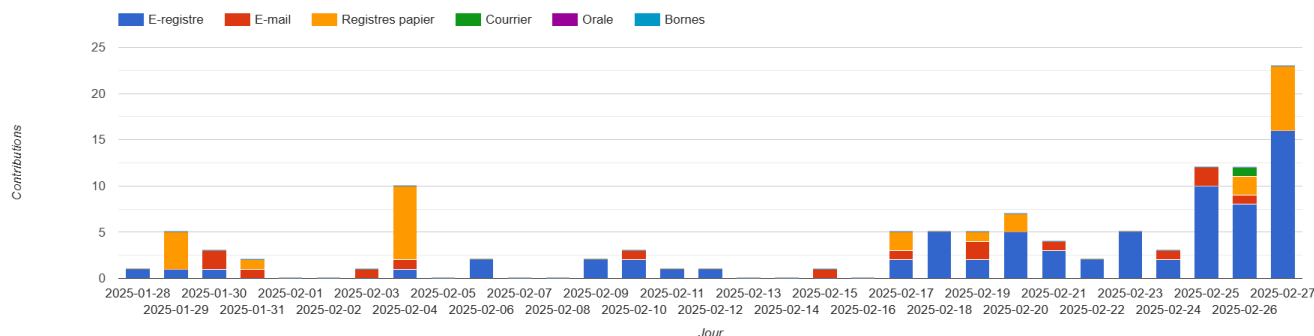


Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

➤ 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 :

Provenance des contributions

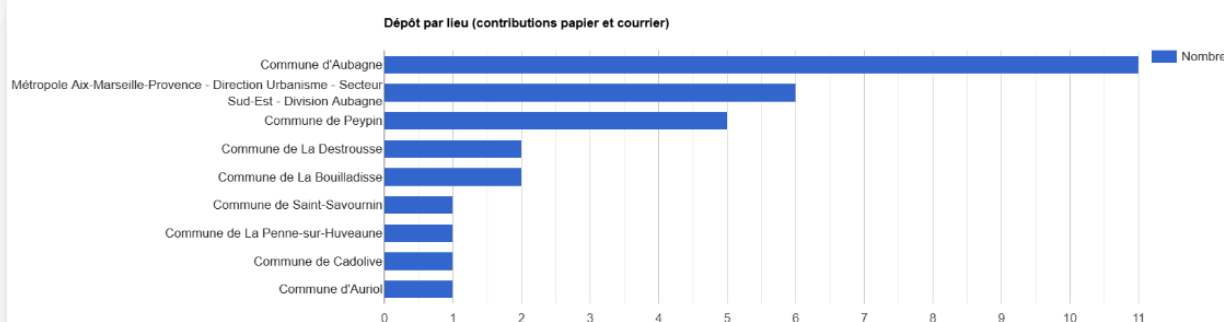


Modification n° 2 du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Etoile

➤ 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.

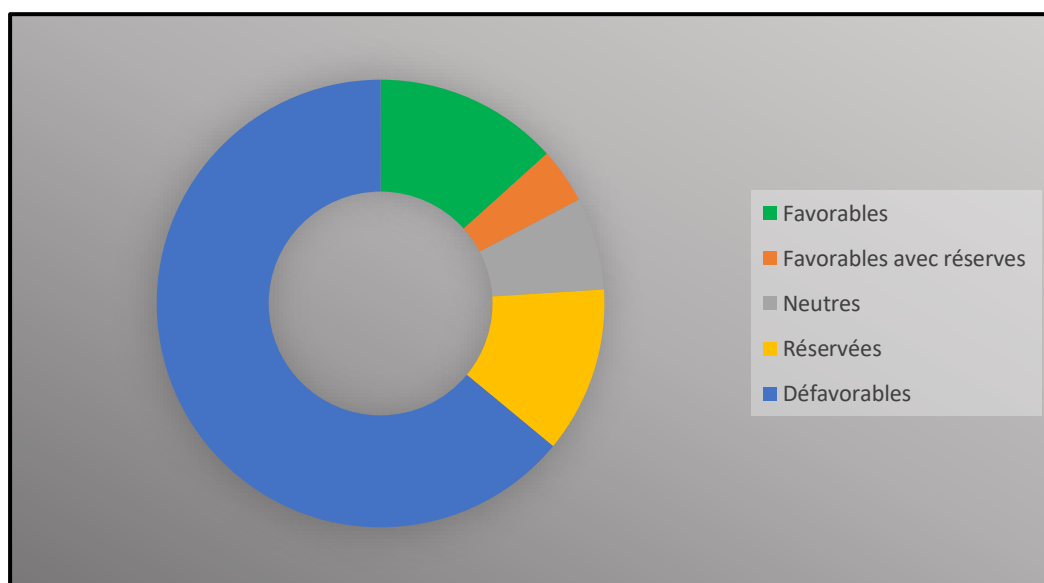
- Dépôt par lieux autres que par moyen électronique (E-registre et E-mail) :



➤ 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'OPAP des Gargues et celle du Terminus Val'Tram dans une moindre mesure.

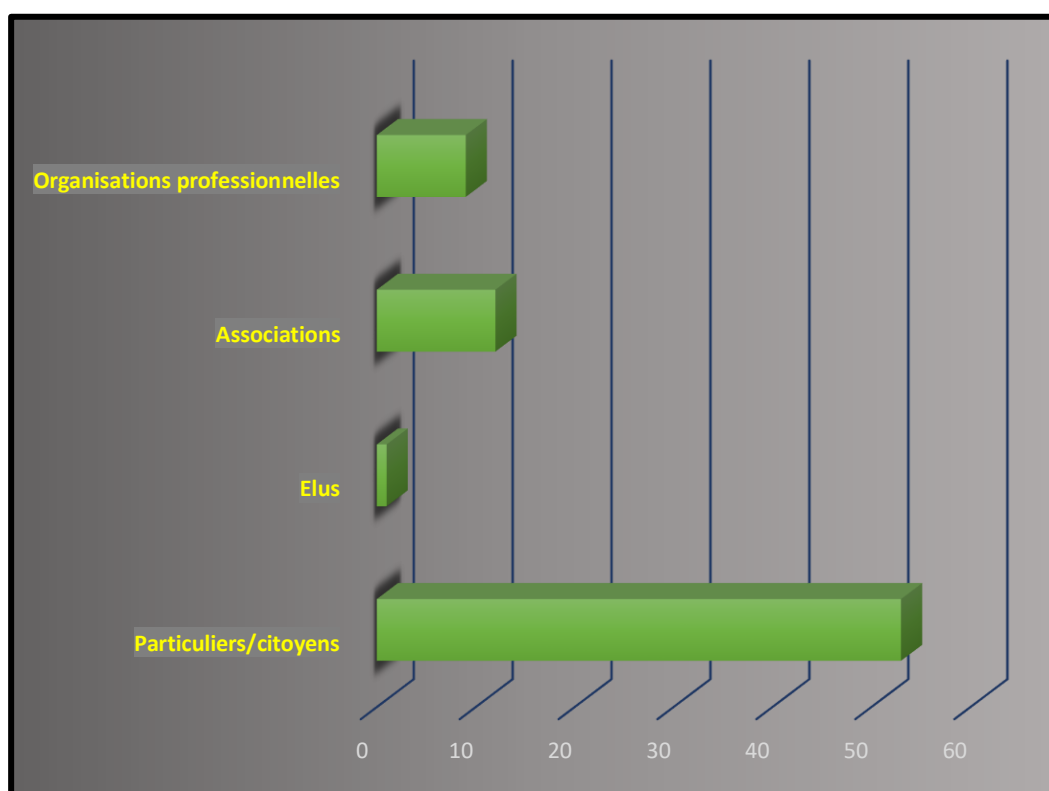
- Typologies des contributions par la nature des avis :



➤ 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, objets de la modification. 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.

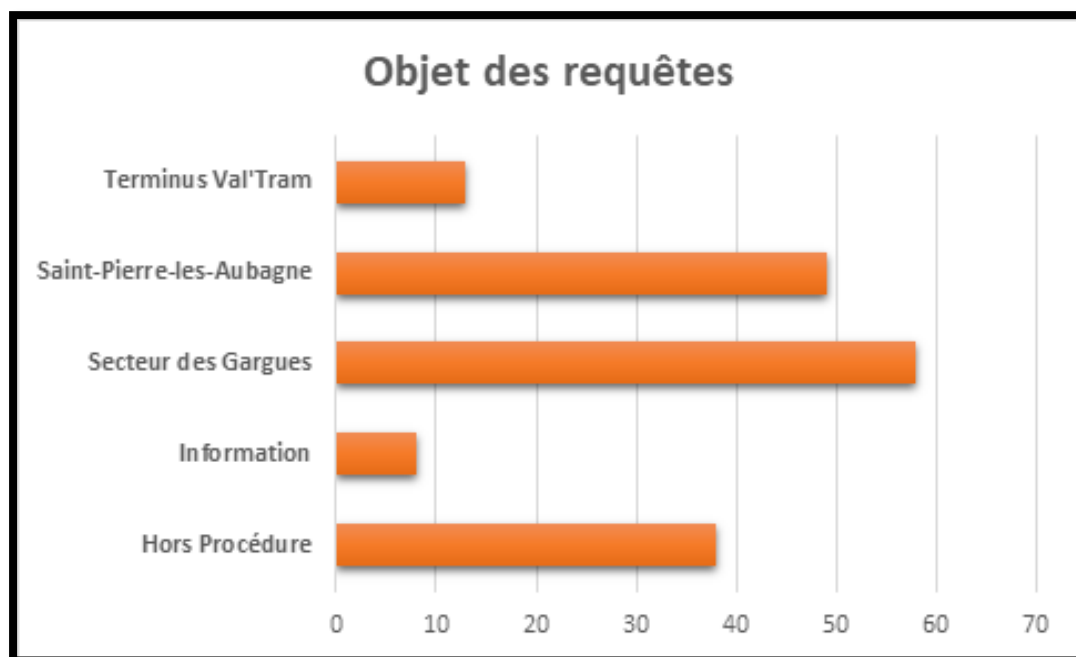
• Catégorisation sociologique des contributions



➤ 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, quelle que soit la nature même des réponses. 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.

3. Appréciation du projet au regard des différents avis

Avis de la MRAe

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, la MRAe a rendu un avis portant sur l'urbanisation de trois secteurs : Les Gargues (nouvel hôpital d'Aubagne), Saint-Pierre-les-Aubagne (habitat et tourisme), et Terminus Val'Tram (zone économique).

L'autorité environnementale souligne plusieurs points nécessitant des compléments. Elle insiste sur la justification des ouvertures à l'urbanisation en tenant compte des enjeux environnementaux locaux et demande une meilleure intégration des choix d'aménagement. Les risques hydrologiques sont particulièrement mis en avant, notamment le ruissellement et la préservation des axes d'écoulement des eaux.

D'autres préoccupations incluent l'exposition des futurs usagers à la pollution de l'air et au bruit, l'impact du projet sur la biodiversité et la continuité écologique, ainsi que la disponibilité des ressources en eau potable, en prenant en compte les effets du changement climatique. La MRAe recommande également d'établir des indicateurs de suivi précis et d'assurer la traçabilité des mesures environnementales dans les documents du PLUi.

En conclusion :

L'avis de la MRAe n'est ni défavorable ni favorable, elle insiste sur la nécessité d'apporter des justifications et des mesures d'atténuation précises pour garantir une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

Avis des PPA

Chambre d'Agriculture du Var

Avis favorable – Aucun impact notable sur l'agriculture de Saint-Zacharie.

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

Avis favorable avec réserve - Soutien au projet mais demande de supprimer l'implantation de commerces dans les zones économiques pour garantir leur vocation productive.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM 83)

Aucune observation – Saint-Zacharie étant la seule commune varoise concernée et n'étant pas impactée, la DDTM ne se prononce pas.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat Provence-Alpes-Côte d'Azur (CMA PACA)

Avis défavorable – Incohérences réglementaires qui pourraient favoriser un développement commercial au détriment des activités artisanales et productives.

Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône

Avis réservé – Demande de reclasser certaines portions en zone agricole et alerte sur les conflits d'usage, notamment avec le tourisme.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône (DDTM 13)

Avis favorable sous réserves - Nécessité de clarifier la cohérence de l'OAP des Gargues avec l'hôpital, de justifier l'ouverture à l'urbanisation à Saint-Pierre-les-Aubagne et de prendre en compte le risque inondation.

Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Avis technique - Recommandations sur la terminologie et la prise en compte du risque incendie dans plusieurs zones.

Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume

Pas d'avis - Le projet se situe hors du périmètre du parc.

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Grand Sud

Observations - Demande d'intégration de servitudes ferroviaires et de mesures de sécurité aux abords du périmètre de la gare.

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Avis technique avec recommandations – Préconisations sur les accès routiers et la gestion du trafic pour garantir la sécurité et la fluidité.

Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d'Azur

Avis très favorable - l'ARS soutient pleinement la modification du PLUi, la juge essentielle pour la réalisation du futur hôpital et accompagne le projet dans ses différentes étapes.

4. Synthèse des observations du public

107 contributions concernant le projet de modification n°2 du PLUi d'Aubagne et de l'Étoile ont été recensées par la commission d'enquête. Ces contributions ont été ventilées en 193 observations. Dans l'analyse des contributions/observations du public, la commission d'enquête a fait le choix de croiser une approche par secteur (Les Gargues - Saint-Pierre-les-Aubagne - Terminus Val'Tram), ces 3 secteurs faisant l'objet même de l'ouverture à l'urbanisation envisagée par la modification n°2, avec une approche par thématique.

4.1 L'approche par secteur

Elle structure le procès-verbal de synthèse remis par la commission d'enquête au maître d'ouvrage le 6 mars 2025. Cette approche permet de mesurer l'importance des contributions du public sur chacun des secteurs. Le secteur des Gargues recueille la majorité des avis portés par les requérants (56 sur 107) au regard des enjeux liés à l'implantation du nouvel hôpital. Le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne totalise 42 avis questionnant l'urbanisation du hameau. Le secteur Terminus Val'Tram ne comprend que 9 avis notamment liés aux enjeux environnementaux.

La plupart des avis est défavorable ou réservé pour ce qui concerne les Gargues et Saint-Pierre soulignant les problématiques majeures que sont :

- l'implantation du nouvel hôpital sur Les Gargues ;
- la desserte et l'accessibilité en transports en commun sur Les Gargues et Saint-Pierre ;
- la préservation des terres agricoles ;
- l'absence de concertation préalable sur Saint-Pierre ;
- la ressource en eau et les risques naturels sur Saint-Pierre.

Concernant le secteur Terminus Val'Tram, le bien-fondé de la zone d'activité prévue et les enjeux environnementaux sont questionnés.

4.2 L'approche par thématique

Celle-ci permet de mesurer l'importance attachée par le public à certaines problématiques. L'analyse effectuée par la commission d'enquête, détaillée au chapitre 5.2. du rapport, a concerné les thèmes suivants (en précisant qu'une contribution peut comporter plusieurs observations réparties en fonction des thèmes retenus) :

1. Opposition au déplacement de l'hôpital/ Solutions alternatives regroupant 24 observations (contributions numéros 13, 15, 19, 20, 34, 38, 60, 68, 75, 77, 83, 87, 88, 89, 92, 94, 102, 104, 106, 90, 91, 105, 109, 110).

La préservation des terres agricoles, l'absence de maîtrise foncière, le souhait de maintenir l'hôpital sur son site actuel, les propositions de solutions alternatives sont mis en avant pour argumenter l'opposition au projet.

Il y a lieu de signaler des lettres de soutien en faveur de la construction du nouvel hôpital qui ont été transmises à la commission d'enquête. Elles émanent des 17 maires concernés par le projet, de la présidente de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, des représentants des usagers du Centre Hospitalier Edmond Garcin.

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

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 cette zone résultant du trafic routier.

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

3. Maîtrise foncière - 14 observations (contributions numéros 21, 24, 37, 54, 60, 68, 69, 71, 77, 81, 85, 99, 107, 109).

L'absence de maîtrise foncière sur le secteur des Gargues ainsi que le risque d'augmentation de la valeur foncière des terrains sont exprimées à travers ces observations.

4. Préservation des terres agricoles - 34 observations (contributions numéros 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).

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 le maintien des terres agricoles.

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

5. Urbanisation/ bétonisation - 21 observations (contributions numéros 15, 19, 20, 21, 24, 34, 38, 39, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 60, 63, 81, 90, 99, 109, 113).

En écho avec la thématique n°4 ci-dessus, l'opposition à l'urbanisation des 3 secteurs concernés s'est fortement exprimée (« rendre inconstructibles les zones concernées » - « appel à une approche écologique »).

Dans cette rubrique, il y a lieu de mentionner 3 contributions identiques (78, 79, 84) signées par les présidents de zones d'activités d'Aubagne (Parc d'activités de Napollon ; zone industrielle des Paluds ; zone d'activités du Pôle Alpha) donnant un avis favorable au projet de modification n°2 ouvrant à l'urbanisation le site des Gargues et de Saint-Pierre.

6. Concertation - 19 observations (contributions numéros 21, 24, 37, 53, 54, 58, 59, 60, 68, 69, 71, 77, 83, 85, 90, 99, 100, 107, 108).

Qualifié par de nombreuses requêtes comme une « surprise », le projet de modification n°2 sur Saint-Pierre n'a fait l'objet d'aucune information du public et des habitants du hameau ni de la concertation préalable prévue par la réglementation (article L.103 -2 du Code de l'Urbanisme). La phase de concertation organisée du 17 janvier 2024 au 31 juillet 2024 ainsi que le dossier de concertation ne comprenaient pas le secteur de Saint-Pierre.

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

7. Bien-fondé de la zone d'activité du Terminus Val'Tram – 3 observations (contributions numéros 19, 60, 68).

Ces observations portent sur une opposition manifeste à l'ouverture à l'urbanisation fondée notamment sur les enjeux environnementaux et l'existence d'une zone d'activité proche à Valdonne.

8. Enjeux environnementaux/ prévention des risques - 10 observations (contributions numéros 20, 63, 65, 68, 74, 83, 86, 91, 100, 109).

De nombreuses contributions de particuliers, collectifs ou associations soulignent notamment l'absence de prise en compte de l'impact des projets sur la faune, la flore, les espaces boisés et la perte de biodiversité.

Les risques d'incendie et d'inondation par ruissellement sont rappelés à plusieurs reprises.

9. Ressources en eau - 20 observations (contributions numéros 20, 37, 50, 54, 58, 59, 60, 63, 68, 74, 77, 81, 83, 85, 86, 90, 99, 100, 107, 109).

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 l'absence d'études précises sur ce sujet.

Le secteur de Saint-Pierre concentre toutes les alertes en termes de sécurisation et de protection des eaux souterraines.

10. Equipements, services publics, transports en commun déficients (Saint-Pierre) - 12 observations (contributions numéros 54, 63, 64, 68, 69, 71, 77, 81, 90, 98, 99, 109).

La desserte en transports en commun, la demande en commerces, de services de proximité et de services publics constituent une constante exprimée par le public.

11. Sécurité sur le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne - 2 observations (contributions numéros 48 et 98).

Même si ce point ne recueille que 2 observations, celles-ci attirent l'attention sur la nécessaire prise en compte de la sécurité dans l'ouverture à l'urbanisation du hameau (trottoirs, appareil de contrôle de vitesse...).

12. Demandes de modification du zonage, des OAP et des règlements - 6 demandes exprimées (contributions numéros 23, 31, 46, 76 – ces 3 dernières contributions concernent le même objet sur Saint-Pierre- 67, 82, 103, 118).

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'hôtels 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'hôtels.
- 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'îlot ainsi que le passage de 40 à 100 logements à l'hectare.

4.3 Commentaires de la commission

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

L'implantation du nouvel hôpital, 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.

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.

En outre, plusieurs demandes de modifications du zonage, des OAP et des règlements ont été déposées et devront faire l'objet d'une réponse appropriée.

Enfin, la commission s'étonne du nombre relativement faible des contributions malgré la qualité de l'expression du public ayant participé à l'enquête publique et souligne la quasi-absence de participation notamment du monde économique, médical ou hospitalier.

5. Conclusions motivées sur le projet

Les conclusions motivées de la commission d'enquête s'appuient sur les problématiques majeures exprimées par le public lors de l'enquête en hiérarchisant les préoccupations telles qu'elles apparaissent dans la synthèse des observations du public développée ci-dessus.

La synthèse des réponses de la Métropole aux différents points soulevés par la commission est portée en italique ; en gras, figurent les éléments conclusifs de la commission d'enquête.

5.1 Préservation des terres agricoles

Le risque de suppression de terres agricoles est l'argument avancé par les requérants qui s'opposent à l'urbanisation et à la « bétonisation » des secteurs concernés.

Cette problématique est peu abordée dans le dossier d'enquête publique.

Elle est évoquée dans le rapport de présentation (pièce G.3) dans le cadre du projet de création d'un parc naturel et agricole sur le secteur des Gargues : « Le parc naturel et agricole pourrait permettre l'installation d'agriculteurs ».

Dans ce même rapport, concernant Saint-Pierre, il est précisé « Les 2 secteurs sont séparés par une bande de zone agricole qui sera préservée afin de garantir la vocation agricole et paysagère du site » Les jardins partagés existant sur le site sont protégés en zone agricole.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale considère que cette thématique représente un enjeu faible.

En outre, la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône se satisfait de constater que la Métropole envisage de conserver la vocation agricole du secteur des Gargues. Enfin, une étude de programmation agricole doit être menée par la Métropole.

Sur l'OAP des Gargues, la commission constate que le secteur figure au PLUi actuel en zone AU et non en zone agricole. La visite détaillée des lieux a mis en évidence le fait que la zone se trouve en nature de friche et en l'état d'abandon. A l'analyse du projet, elle note aussi qu'une partie de la zone à urbaniser fera l'objet d'un retour à une vocation paysagère et agricole dans le cadre du futur parc naturel et agricole de 9 hectares.

Au vu de ces éléments, la commission note qu'il ne peut en aucun cas s'agir de perte de foncier agricole mais bien au contraire de retour de surfaces à urbaniser à des fonctions agricoles, paysagères ou naturelles.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse précise que les terres agricoles existantes dans le secteur des Gargues étaient déjà inscrites en zone à urbaniser AUm au PLU communal de 2016.

Par ailleurs, une étude de compensation agricole est en cours dans le cadre du projet d'aménagement opérationnel 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.

La commission d'enquête, au vu des éléments mentionnés plus haut et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, considère qu'il ne sera pas porté atteinte aux terres agricoles dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

5.2 Opposition au déplacement de l'hôpital/Solutions alternatives

La préservation des terres agricoles, l'absence de maîtrise foncière liée aux risques de surenchère des coûts du foncier, le souhait de maintenir l'hôpital sur son emplacement actuel, les propositions de solutions alternatives constituent les principaux arguments pour s'opposer à ce projet.

Le projet d'implantation d'un nouvel hôpital sur le secteur des Gargues est fortement soutenu par l'État, l'Agence Régionale de Santé, les maires des communes concernées, l'administration de l'hôpital, les représentants des usagers, la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage rappelle le caractère vétuste de l'hôpital actuel, les études menées pour une réhabilitation-extension jugée coûteuse ainsi que l'examen de solutions alternatives, le site des Gargues rencontrant une unanimité.

Concernant l'absence de maîtrise foncière, la Métropole estime que si les négociations avec les propriétaires n'aboutissent pas, un recours à la procédure de DUP sur l'acquisition du foncier de l'hôpital est envisagé.

Concernant la modification de l'emplacement prévu du nouvel hôpital, la Métropole précise que les modifications seront prises en compte dans les documents d'urbanisme notamment au travers du règlement écrit, graphique et les OAP.

La commission d'enquête considère que le projet d'implantation du nouvel hôpital est un enjeu majeur pour le développement et l'aménagement du territoire et permettra de répondre aux besoins de ce territoire et à ses habitants. La perspective de disposer d'un équipement hospitalier moderne de 200 lits, employant plus de 1000 personnes, centré sur la Médecine Chirurgie Obstétrique qui devrait accueillir une diversité de composantes hospitalières parmi lesquelles un important pôle "mère enfant" autour de la maternité contribue à cet enjeu majeur.

Par ailleurs, l'assurance des financements apportés notamment par l'Etat dans le cadre du SEGUR de la Santé ainsi que par les collectivités territoriales représente un atout déterminant pour la réalisation du projet.

Ainsi, la commission estime que les avantages socio-économiques du projet hospitalier public l'emportent sur les éventuels inconvénients.

Elle souligne, néanmoins, le besoin de clarifier précisément les conditions d'accès et de desserte du nouvel hôpital notamment en matière de transports en commun.

5.3 Desserte et accessibilité

L'accessibilité en transports en commun du futur hôpital est une préoccupation majeure du public. L'impact plus global sur la circulation dans le secteur des Gargues et de la zone des Paluds est particulièrement souligné compte tenu de la saturation actuelle de cette zone résultant du trafic routier.

L'OAP de composition urbaine « Les Gargues » prévoit :

- l'accessibilité aux services d'urgence de l'hôpital ;
- le renforcement de la desserte par les transports collectifs ;
- la refonte de l'accessibilité routière et de la desserte interne du secteur ;
- la création d'itinéraires pour les modes actifs.

L'OAP de Saint-Pierre envisage la création d'un maillage du réseau viaire interne dans chaque secteur et la sécurisation des intersections avec les nouvelles voies.

Aucune indication n'est donnée en matière de desserte en transports en commun.

Dans son avis en date du 5 février 2025, le Conseil départemental des Bouches-du- Rhône a notamment rappelé que, sur les 3 secteurs, « les accès routiers devront être étudiés et réalisés préalablement à toute implantation du projet ...et 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 ».

La réponse de la Métropole précise que pour pallier l'absence d'une desserte directe à l'équipement hospitalier, des études de mobilités sont en cours.

Le BHNS favorisera la desserte de la partie Sud des Gargues, avec un arrêt à proximité immédiate de l'équipement. Ce tracé sera mis en service en 2030 lors de la réalisation de l'hôpital.

Par ailleurs, une refonte du réseau de transports en commun est prévue.

Pour améliorer la fluidité de la circulation, les lignes de transports en commun desservant le site notamment les deux futurs BHNS permettront une meilleure accessibilité dans la zone. Une étude de circulation en cours définira l'ensemble des aménagements et des infrastructures à réaliser pour assurer le bon fonctionnement de la zone à l'horizon 2030.

La commission d'enquête constate beaucoup d'imprécisions sur cette problématique et des intentions à caractère très général.

Il apparait que la majorité des éléments de réponse est renvoyée à des études ultérieures. Elle s'étonne, par ailleurs, que l'arrêt du bus à haut niveau de service (BHNS) projeté sur le secteur des Gargues se situe à plusieurs centaines de mètres du site du nouvel hôpital. La commission souligne donc la nécessité de clarifier les conditions d'accès et de desserte du nouvel hôpital notamment en matière de transports en commun et de reconsidérer en

particulier le projet du tracé du BHNS pour permettre de desservir l'équipement hospitalier.

Elle prend acte du fait que des études sont en cours ou seront lancées sur cette thématique.

5.4 Concertation

Le projet de modification n°2 sur Saint-Pierre-les-Aubagne n'a fait l'objet d'aucune information du public et des habitants du hameau ni de la concertation préalable prévue par la réglementation (article L.103-2 du Code de l'Urbanisme). La phase de concertation qui s'est déroulée du 17 janvier au 31 juillet 2024 ainsi que le dossier soumis à la concertation ne comprenaient pas le secteur de Saint-Pierre. Il est rappelé que 2 réunions publiques ont été organisées à La Bouilladisse et à Aubagne, réunions qui ne semblaient pas concerner le secteur de Saint-Pierre.

Par ailleurs, la délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 7 décembre 2023 désignant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation n'évoque pas spécifiquement le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne au regard de la concertation.

Le défaut de concertation est souligné à travers de nombreuses requêtes qui considèrent que la procédure est entachée d'illégalité et qu'un recours administratif est susceptible d'être déposé.

Evoquant l'absence de concertation sur Saint-Pierre-les-Aubagne lors de l'entretien de la commission d'enquête avec M. le Maire d'Aubagne le 12 février 2025, il avait été assuré que la concertation avait été menée notamment lors de l'élaboration du PLUi d'Aubagne et de l'Etoile approuvé en juin 2023.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage précise que les modalités et objectifs de concertation ont été fixés en délibération du 7/12/2023.

Des éléments de présentation ont été formulés au public. Les moyens d'expression ont été mis en œuvre. Le projet à vocation de tourisme et loisirs sur Saint-Pierre-les-Aubagne, inscrit notamment au PLUi de 2023, est connu et lisible pour la population depuis de nombreuses années.

La commission rappelle un arrêt du 6 avril 2006 de la Cour d'Appel Administrative de Lyon ayant annulé une disposition d'un PLU en raison d'un manque de concertation répondant aux exigences de la loi.

La commission regrette également que le dossier élaboré par la SCCV JEAN PHI demandant des modifications substantielles du zonage, de l'OAP, du règlement écrit et des pièces graphiques ait été déposé le 25 février 2025, soit 48 heures avant la fin de l'enquête publique, accompagnée d'une « note de modélisation hydraulique ». La commission précise que la demande avait été toutefois présentée oralement lors de la permanence du 20 février 2025 à Aubagne.

La commission d'enquête considère que le défaut d'information exhaustive des habitants sur le projet de modification n° 2 touchant le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne n'est pas conforme à la réglementation en vigueur et que la participation effective du public au processus de décision n'a pu se réaliser.

5.5 Ressources en eau

A l'heure où les effets du changement climatique se font ressentir de manière brutale, les particuliers, collectifs et associations alertent sur l'impact de l'urbanisation sur la faune, la flore et les espaces boisés ainsi que sur les risques consécutifs à la perte de biodiversité. Ces modifications du climat se caractérisent par ses amplitudes en termes de sécheresse et de fortes pluies aggravant tout à la fois le risque d'incendie et d'inondation par ruissellement.

Dans ce contexte, la ressource en eau et sa préservation face à l'ouverture à l'urbanisation est une préoccupation majeure.

Le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne concentre toutes les alertes en termes de connaissance de la ressource (toutes les observations soulignent l'existence d'une ressource importante liée à de nombreuses sources), de sécurisation des périmètres et de protection de la qualité des eaux souterraines.

En réponse, le maître d'ouvrage précise :

La question de la ressource en eau avait déjà été soulevée par la Commission d'Enquête lors de l'enquête publique d'approbation du PLUi, tenue en septembre 2022 et 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). 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 ». 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 et sera intégré au dossier PLUi dès sa finalisation.

Sur la source signalée sur le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne, il s'agirait en fait d'un forage profond privé qui n'est pas identifié sur le secteur de projet. La commune s'engage néanmoins à faire respecter des mesures de protection durant les travaux.

Enfin, sur le 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 en produisant une étude de résilience hydraulique.

La commission d'enquête, au vu des éléments mentionnés plus haut et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, considère que :

- le dossier n'étudie pas et ne justifie pas l'adéquation entre les 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 ;
- sur le hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne ce manque est manifeste et se conjugue avec un projet de constructions qui apparaît évolutif au vu des requêtes formulées en fin d'enquête par le promoteur qui vont au-delà de simples ajustements sur les zones à ouvrir à l'habitat ;

- concernant le risque d'inondation par ruissellement sur le secteur 1 de Saint-Pierre-les-Aubagne, les réserves soulevées par la DDTM ne peuvent être levées par la production tardive « d'une note de modélisation hydraulique » réalisée à la demande du promoteur.

D'une manière générale, l'analyse du dossier de modification du PLUI fait apparaître une insuffisance de données sur le recensement des sources, sur les volumes en eau mobilisables, les risques de coupure d'alimentation en période de sécheresse, les risques de pollutions encourus pour définir les mesures de prévention, de sécurisation ou de limitation à apporter. Ces informations sont renvoyées à des études en cours ou à réaliser ultérieurement.

5.6 Equipements, services publics, transports en commun

En complément des besoins exprimés au point 5.3 « desserte et accessibilité », les demandes portent principalement sur une offre de transports en commun à développer sur le hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne conjuguée à un besoin en termes de commerces et services permettant d'accompagner le développement urbain et de renforcer le caractère du noyau villageois.

Sur le secteur des Gargues et en lien avec le futur centre hospitalier, les demandes portent, au-delà des équipements médicaux et sanitaires, sur la possibilité d'installer un Data Center, des équipements hôteliers... La question du logement est également évoquée.

En réponse, le maître d'ouvrage précise :

D'une manière générale, la Métropole indique que l'accroissement du trafic routier lié à ces nouvelles zones à urbaniser sera pris en compte en préservant la sécurité routière et la fluidité du trafic.

La desserte du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne est assurée 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 et « Tennis » au Sud, situé sur la Traverse de l'Eglise, à l'entrée du Tennis Club Aubagnais. 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 niveau des commerces et services, les commerces et services de proximité seront autorisés avec une surface précise et limitée sur la base d'une étude de marché demandée à l'opérateur dans le secteur à vocation d'habitat. Sur le secteur à vocation d'activités touristiques et économiques, seules seront autorisées les destinations nécessaires à la zone. Il est prévu la réalisation d'une résidence hôtelière ou de maisons individuelles gérées, d'un centre de tourisme permettant d'accueillir des séminaires et des ateliers, d'équipements sportifs en plein air ou à des espaces de bien-être.

La commission d'enquête, au vu des éléments mentionnés plus haut et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, considère que :

- la desserte en transports en commun des sites doit être intégrée dans tout projet d'ouverture à l'urbanisation car elle participe à la limitation de l'usage de la voiture individuelle ;
- l'implantation d'hôtels et de commerces et services pour les accompagnants des personnes hospitalisées peut constituer un plus pour le secteur du futur hôpital.

En complément de l'organisation d'une desserte adaptée en transports en commun sur les zones à urbaniser, la présence de commerces et services de première nécessité doit participer à cette logique vertueuse de réduction des trajets et des pollutions qu'ils induisent.

5.7 Terminus Val'Tram

Les rares oppositions au projet sont limitées à des positions de principe contre toute urbanisation. 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...).

Les possibilités de construction qu'il s'agisse d'habitat ou d'activité sont questionnées au regard des risques naturels. France Nature Environnement (FNE) marque des interrogations sinon une opposition 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.

En réponse, le maître d'ouvrage précise :

Ce secteur a été identifié comme stratégique au vu de sa situation géographique disposant d'une excellente desserte autoroutière et routière. 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.

Le règlement de la zone 1AUE ne permet pas la création de nouveaux logements mais autorise des extensions et des constructions d'annexes limitées pour les constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi.

Les risques naturels 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. 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.

De plus, la gestion du stationnement permet de créer des aires de stationnement éco-aménagées, avec des revêtements poreux et des espaces de plaines terre végétalisés. L'OAP propose un principe de mutualisation des espaces de circulation et de stationnement afin de limiter leurs emprises au sol.

La création de la zone UV1 bordant le cours d'eau du Merlançon préserve et protège la trame verte et bleue et assure une zone d'expansion pour les crues du cours d'eau. Elle offre également des possibilités en termes de gestion de ces espaces et constitue un potentiel d'aménagement des modes doux.

La commission d'enquête, au vu des éléments mentionnés plus haut et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, considère que :

- les aménagements projetés s'inscrivent dans un souci de bonne intégration du Terminus Val'tram dans son environnement et d'optimisation des services apportés par cet équipement majeur ;
- le projet d'aménagement permet de créer une zone tampon entre les zones habitées et les infrastructures autoroutières ;
- la mise en valeur du Merlançon par des déplacements doux répond aux objectifs fixés par la trame verte et bleue ;
- les enjeux environnementaux avec la préservation de la biodiversité ont été pris en compte dans l'OAP. A ce titre, la commission note que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettront de consolider les espaces végétalisés du site en intégrant notamment des mesures environnementales avec la préservation des continuités écologiques, la limitation de l'imperméabilité des sols et la protection de la ripisylve. Elle rappelle également que, dans le cadre de la modification n°2, 5,51 ha sont reclassés en zone UV1 de protection et de gestion des ripisylves du Merlançon.

La commission d'enquête note que l'OAP s'appuie sur les grands principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et intègre l'ensemble des problématiques liées à l'urbanisme, aux transports, au logement et aux risques naturels, au développement économique dans une optique de rééquilibrage sur un territoire à enjeux environnementaux.

5.8 Demandes de modifications des OAP et des règlements

Les demandes de modification de zonages portent sur un ajustement de la zone 2AU dans l'OAP des Gargues pour permettre l'implantation du futur hôpital telle qu'elle résulte de la programmation définitive, l'intégration d'un 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 dans l'OAP de Saint-Pierre-les Aubagne.

Les demandes de modification du règlement portent dans l'OAP des Gargues sur la nature des constructions autorisées. La Commune d'Aubagne demande l'autorisation d'implantation d'hôtels dans la zone 1AUMg, le Groupe BARNEOUD souhaite que, dans la destination des autres activités secondaires, soit admise la construction d'entrepôts s'ils sont liés à un Data Center ainsi qu'une augmentation de la hauteur maximale des constructions. La Société NHOOD et la SCI La

Chêneraie vont plus loin en sollicitant une diversité de destinations pour rendre possible la construction de logements et d'hôtels.

Sur l'OA Saint-Pierre-les-Aubagne, il est demandé une harmonisation des constructions à réaliser avec les matériaux et couleurs présentes dans le hameau, la possibilité d'implantation de commerces et services de proximité dans le sous-secteur dédié au logement ainsi que la possibilité d'élever des constructions en R+3 partiel en attique au cœur de l'îlot ainsi que le passage de 40 à 100 logements à l'hectare.

En réponse, le maître d'ouvrage précise :

La Métropole fait droit à la demande de la commune d'Aubagne d'adapter à la marge le périmètre de la zone 1AUMg pour prendre en compte les derniers plans d'aménagement relatifs à l'implantation de l'hôpital. Elle rappelle que la programmation du projet des Gargues prévoit, autour de l'hôpital, la création d'un parc d'activités centré sur les thématiques de la santé et du bien-être dans un souci de cohérence d'ensemble. Elle est favorable à l'élargissement de la liste des destinations et sous-destinations autorisées pour rendre possible la création d'hôtels, de services et de commerces dans le périmètre 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. La demande modification des règles relatives à la sous-destination « entrepôt » ne correspond pas à la stratégie du projet. La possibilité de créer des logements, comme sollicité par la Société NHOOD ou la SCI La Chêneraie n'est pas retenue, car elle ne correspond pas à la stratégie du projet.

Sur Saint-Pierre-les-Aubagne, l'intégration de l'Espace Boisé Classé (EBC) dans la zone 1AUM, reviendrait à un déclassement de la zone agricole A pour une zone à urbaniser (1AU), ce qui implique une révision du PLUi. Le déclassement de la zone Sud en zone de boisement à préserver au titre des enjeux écologiques, plusieurs scénarios sont envisageables (ajout d'un EBC sur le secteur ou classement en zone agricole) qui entraîneront une inconstructibilité du secteur. La demande de suppression de la voie de bouclage autour du Domaine de la Source pourra être satisfaite. La possibilité de R+3 partiel selon la topographie pour aligner la hauteur des constructions à la déclivité du terrain une adaptation de la hauteur sur quelques îlots centraux au projet pourra être envisagée. Le passage du programme immobilier projeté de 40 à 100 logements/ha ne recueille pas la faveur de la commune opposée à une densité si élevée qui souhaite que les densités restent inchangées. La commune d'Aubagne demande également une modification pour autoriser les commerces et les services de proximité dans le sous-secteur. Celle-ci pourra être envisagée sous réserve de maîtriser la typologie des commerces autorisés ainsi que de limiter leur surface.

La commission d'enquête considère que :

- sur les Gargues, la demande de modification de zonage tendant à faciliter l'implantation du futur hôpital doit être prise en compte car elle est seule à même de permettre la réalisation du projet. La demande de modification du règlement pour autoriser d'autres activités secondaires doit se limiter dans l'immédiat à l'accueil de commerces et services

de proximité et hôtels à encadrer par dans des règles spécifiques applicables à un « pôle de vie ». La réglementation précisera les futures surfaces en adéquation avec les flux que pourra absorber le site en termes de mobilités. Au-delà, l'autorisation d'autres constructions porte le risque de dénaturer la vocation initiale de l'OAP ;

- sur Saint-Pierre-les-Aubagne, l'intégration d'un Espace Boisé (EBC) dans la zone AUM ne peut s'inscrire que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi. Le déclassement de la zone sud de la zone AUM en zone en boisement à préserver ne suscite aucune objection particulière.

En revanche, la commission d'enquête s'interroge sur la suppression de la voie de bouclage autour du Domaine de la Source dans l'OAP de Saint-Pierre-les-Aubagne, celle-ci permettant une meilleure connexion avec les réseaux routiers existants et de fluidité de circulation dans les programmes immobiliers projetés.

L'harmonisation de l'aspect des constructions à réaliser avec les matériaux et couleurs présentes sur Saint-Pierre-les-Aubagne ainsi que la possibilité d'implantation de commerces et services de proximité dans le sous-secteur 1 dédié au logement sont de nature à favoriser un développement harmonieux.

La possibilité d'élever des constructions en R+3 partiel en attique au cœur de l'îlot pourra être envisagée.

Le passage de 40 à 100 logements à l'hectare n'est pas souhaité par la commune d'Aubagne même s'il participerait à l'atteinte des objectifs de densification fixé par la loi Climat et Résilience.

6. Avis de la commission d'enquête

Les avis de la commission d'enquête portent sur le projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ouvrant à l'urbanisation 3 secteurs situés à Aubagne (Les Gargues et Saint-Pierre-les-Aubagne) et à La Bouilladisse/Peypin (Terminus Val'Tram).

6.1 Terminus Val'Tram

La commission d'enquête donne **UN AVIS FAVORABLE** à la modification n°2 portant sur le secteur du Terminus Val'Tram considérant :

- que les enjeux environnementaux avec la préservation de la biodiversité ont été suffisamment pris en compte dans l'OAP.
- que ce secteur est perçu comme stratégique et en cohérence avec la réalisation du projet global de mobilité du Terminus Val'Tram et la réalisation d'un parking relais ;
- que le projet est suffisamment précis quant à sa destination, à savoir la promotion de petites activités productives, de réparation, d'activités artisanales, de sous-traitances de projets industriels ;

6.2 Les Gargues

La commission d'enquête donne **UN AVIS FAVORABLE** à la modification n°2 portant sur le secteur des Gargues à Aubagne considérant :

- que les avantages socio-économiques portant sur l'implantation d'un nouvel hôpital, la création d'un parc naturel et agricole, d'un parc d'activités tourné vers les métiers de la santé et du bien-être l'emportent sur les éventuels inconvénients ;
- que la perspective de disposer d'un équipement hospitalier moderne est un atout majeur pour le développement et l'aménagement du territoire répondant aux besoins de ce territoire et de ses habitants ;
- que les financements apportés par l'Etat, dans le cadre du SEGUR de la Santé et les collectivités territoriales représentent une opportunité déterminante pour la réalisation du projet d'hôpital ;
- que la demande de M. le Maire d'Aubagne portant sur un ajustement de la zone 1AUMg pour permettre l'implantation du futur hôpital est positivement recevable ;
- que la demande de M. le Maire d'Aubagne de modification du règlement pour autoriser d'autres activités secondaires doit se limiter dans l'immédiat à l'accueil de commerces et services de proximité et hôtels à encadrer par dans des règles spécifiques applicables à un « pôle de vie ».
- qu'au-delà de ces ajustements, les demandes formulées par le Groupe BARNEOUD, la Société NHOOD ou la SCI LA CHÊNERAIE portent le risque de dénaturer la vocation initiale de l'OAP et ne sont pas recevables.

Cet avis favorable est émis avec la réserve suivante :

RESERVE :

Les conditions d'accès et de desserte du nouvel hôpital doivent être clarifiées et précisées notamment en matière de transports en commun. A ce titre, le projet du tracé du BHNS devra être adapté pour permettre la desserte directe du nouvel hôpital.

6.3 Saint-Pierre-les-Aubagne

La commission d'enquête donne **UN AVIS DEFAVORABLE** à la modification n°2 portant sur ce secteur.

Cet avis défavorable est motivé par les considérations suivantes :

- l'absence de concertation préalable dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône rapportant que "cette OAP est concernée par le risque ruissellement, en particulier le secteur 2 (aléa ruissellement faible à très fort). Sur ce secteur, il est nécessaire d'appliquer un principe d'inconstructibilité jusqu'à la production de l'étude de résilience." ;
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne sont insuffisamment prises en compte : absence d'études d'impact sur les risques naturels (incendie-ruissellement- mouvements de terrain et de retrait-gonflement des argiles), sur la problématique ressources en eau, sur la sécurité, sur les conséquences de l'augmentation de la population liée au projet de création de nouveaux logements ;

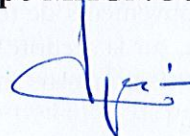
La commission d'enquête estime que la modification n°2 sur le secteur de Saint-Pierre-les-Aubagne doit contribuer à un urbanisme apaisé bâti sur le principe de précaution et l'association des habitants au projet.

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)

