

DEPARTEMENT
des
BOUCHES-du-RHONE
COMMUNE
d' A U B A G N E

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 22 novembre 2016

Convocation du 16/11/2016
Date de publication : 24 NOV. 2016
Conseillers en exercice : 043
Présents : 041
Quorum : 22

L'An deux mille seize, et le mardi vingt-deux novembre à 18 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à l'Espace Bras d'Or, sous la présidence de M. Gérard GAZAY, Maire.

N° 1-221116

**OBJET : Commission URBANISME,
DROITS DES SOLS, LOGEMENT**

Approbation du Plan Local
d'Urbanisme de la Commune.

PRESENTS :

M. GAZAY Maire,
MME LEVASSEUR, M. MOURNAUD, MME ARTARIA, MME MENET, M. SALEM, MME TRIC, M. AGOSTINI, MME PELLEN, M. FOTI, MME MORFIN, M. SCHIPANI, MME GABRIEL, M. AMY, M. RUSCONI Adjointe,
M. GREGOIRE, MME DUPRE, M. LOUIS, MME GILLET, MME BARTHELEMY, MME ARFI, MME PRETOT, MME MORINIERE, M. LEVISSE, M. PORFIRO, MME AMOROS, M. FEUGIER, MME PASOLINI, M. COLOMBANI, M. FERCHICHI, M. ARNOUX, M. FONTAINE, M. ORIHUEL, M. RAMPAL, MME AIT ABBAS, MME LUNETTA, MME GIOVANNANGELI, MME HARKANE, M. GRANDJEAN, MME MELIN, M. ROBINE Conseiller Municipal, formant la majorité des Membres en exercice.

EXCUSES:

M. ROUSSET (donne pouvoir à M. GAZAY), MME RAMPAL (donne pouvoir à MME GABRIEL)

ABSENTS :

M. Nicolas ROBINE a été élu(e) secrétaire

Mme Jeannine LEVASSEUR rapporte :

Après avoir décidé que la commune conserverait sa compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, le Conseil Municipal a engagé la procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS).

En effet, il est apparu nécessaire pour la commune de revoir l'actuel document d'urbanisme adopté en juillet 2000, afin d'y intégrer de nouvelles ambitions de développement, de permettre sa mise en

Délibération n° 1-221116 du Conseil Municipal du 22 novembre 2016 (suite)

compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) adopté le 18 décembre 2013 et de prendre en considération les évolutions législatives.

L'engagement de la révision du POS a posé les bases d'une évolution fondée sur deux principes fondateurs : une poursuite dynamique de la croissance et du développement et l'inscription du projet dans une démarche exigeante de qualité et de développement durable, prenant notamment en compte les atouts patrimoniaux et naturels de la Ville.

L'objectif premier se fonde sur la volonté de mettre en œuvre une vision renouvelée et ambitieuse du développement du territoire. Le projet de PLU doit renforcer l'attractivité de la ville centre et de son bassin de vie dans son rôle de polarité à l'échelle départementale et métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme décline aujourd'hui ces différentes ambitions à travers le règlement, les choix de zonage et tous les outils réglementaires mis en œuvre. Il pose les bases d'une nouvelle approche de la ville, qui va induire de nouveaux projets et de nouveaux rapports entre les différents acteurs, afin de replacer chaque projet urbain ou architectural dans son rapport à la ville.

La procédure sera tout d'abord rappelée, suivie du recueil de l'avis des Personnes Publiques associées et consultées, puis celui de la commission d'Enquête Publique. Enfin seront précisées, les modifications apportées au PLU résultant de cette procédure.

Le Conseil Municipal par délibération n°07-230914 du 23 septembre 2014, a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des Articles L.123-6 et suivants du Code de l'Urbanisme et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les principaux objectifs consistent à :

1°/ permettre la mise en compatibilité du futur Plan avec les documents d'orientation et d'urbanisme qui lui sont hiérarchiquement supérieurs, et en particulier :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône,

Le Schéma de Cohérence Territoriale adopté le 18 décembre 2013 par le syndicat Mixte chargé des études, de l'élaboration et du suivi du SCoT.

La loi ALUR qui a clarifié la hiérarchie des normes a renforcé le rôle intégrateur du SCoT qui devient l'unique document intégrant les documents de rang supérieur.

2°/ mettre en œuvre une politique de développement durable prenant en compte les nouvelles dispositions issues des récentes évolutions législatives initiées par les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et se déclinant sur les thèmes suivants :

1. Equilibre entre développement économique-résidentiel et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
2. Gestion économe de l'espace et mixité sociale et fonctionnelle
3. Requalification et réhabilitation du Centre Ancien/ développement des noyaux villageois

Délibération n° 1-221116 du Conseil Municipal du 22 novembre 2016 (suite)

débuté dès le mois de novembre 2014, par la mise à disposition du public d'un registre de concertation, elle s'est achevée le 16 décembre 2015 à l'arrêt du projet.

La concertation a pris les formes suivantes :

1 - Le lancement de la concertation s'est concrétisé par la mise à disposition dès novembre 2015 d'un registre dans les locaux des services techniques municipaux, dans lequel le public pouvait consigner ses observations. La population a pu également s'exprimer par courriers individuels ou collectifs, adressés en Mairie, par courriel et lors de rencontres auprès des services.

2 - La tenue de réunions publiques aux différentes étapes de l'élaboration du projet :

Le Diagnostic du territoire et le PADD ont été présentés au cours d'une réunion publique le 24 juin 2015, en centre-ville, regroupant environ 300 participants.

Le zonage et le règlement ont été explicités à l'occasion de six réunions publiques tenues en octobre 2015 :

- Une séance plénière de présentation générale organisée le 12 octobre, en présence de plus de 200 personnes.

- Une séance thématique, organisée le 15 octobre, à l'attention des acteurs du monde économique, réunissant près de 60 personnes.

- Et enfin, quatre séances sectorisées, permettant de détailler les propositions de zonage et de règlement par quartier, ont été tenues respectivement les 16 octobre pour les secteurs de Saint-Mitre / Espillères (environ 90 personnes présentes), le 19 octobre pour le secteur Centre-ville (environ 60 personnes présentes), le 20 octobre pour le secteur Camp Major nord / Thuillière / Eoures (environ 150 personnes présentes), et le 28 octobre pour les secteurs de Solans / Longuelance / Saint-Pierre / Beaudinard / Aubagne sud-est (environ 300 personnes présentes).

L'information préalable de ces réunions s'est faite à la fois par annonces légales dans la presse quotidienne, par des articles au sein de la revue municipale et sur le site internet de la ville. Il est à noter une présence active à chacune de ces rencontres.

3 - Une exposition permanente de panneaux a été présentée lors des réunions publiques et ensuite installée au service de l'urbanisme, au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration du projet et mise à disposition du public : le Diagnostic Territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, enfin le projet de Zonage et de Règlement.

4 - Les documents proposés à la concertation ont également été téléchargeables sur le site internet de la ville.

83 demandes individuelles ou collectives ont été inscrites dans le registre de la concertation.

896 fiches ou courriers ont été adressés à la Commune, environ 1.160 personnes ont participé aux différentes réunions publiques et 99 personnes se sont manifestées auprès du service urbanisme suite aux réunions publiques. La plupart des expressions portaient sur des situations particulières et pour l'essentiel sur des demandes de modification de zonage ou de règlement, de suppression d'emplacements réservés ou d'espaces boisés classés.

Délibération n° 1-221116 du Conseil Municipal du 22 novembre 2016 (suite)

4. Réflexion sur les densités et formes urbaines
1. Développement des équipements publics culturels et sportifs
2. Enjeu de déplacements / transports en commun et modes doux
3. Amélioration de la qualité de vie des aubagnais / prise en compte d'un cadre naturel remarquable, élément d'identité et de valorisation économique du territoire
4. Maîtrise des énergies et préservation des ressources naturelles.

3°/ affirmer la spécificité d'Aubagne et son positionnement de ville centre d'un territoire de 100 000 habitants à l'Est de Marseille.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues lors de la séance du conseil municipal du 29 juin 2015, délibération n° 01-290615. Ainsi, le PADD s'articule autour de 3 éléments fondamentaux :

- La requalification du Centre-ville, pivot du développement d'Aubagne, permettra le renforcement de son identité, de son caractère, tout en contribuant à affirmer sa vitalité et à renforcer l'attractivité économique, commerciale, touristique, culturelle et résidentielle.
- Cinquième ville du département, Aubagne veut amplifier le développement économique, en favorisant notamment l'installation, le maintien et l'expansion des activités industrielles, technologiques, artisanales, touristiques, tertiaires et commerciales, tout en clarifiant les répartitions sectorielles.
- Le projet d'aménagement de la commune traduit enfin la volonté de promouvoir un développement urbain raisonné et équilibré en vue de faire face aux besoins actuels et futurs de la commune et de ses habitants.

La diversification de l'offre de logement, se traduira en particulier par la promotion du parcours résidentiel dans les opérations à venir et dans les secteurs déjà urbanisés.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par le conseil municipal, par délibération n°04-161215 du 16 décembre 2015.

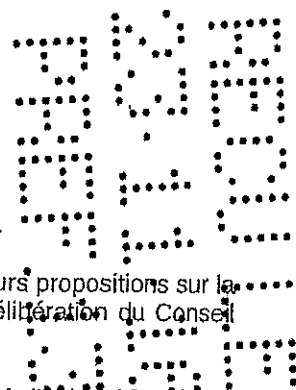
Ainsi le projet de PLU traduit les attentes de la Commune, telles qu'elles résultent à la fois des objectifs initiaux et des besoins mis en évidence au fur et à mesure de l'avancement des études.

Ce projet prend notamment en compte :

1. La préservation de l'environnement et des paysages
2. La prise en compte des questions de mobilité et de déplacement
3. La requalification du Centre-ville
4. Le développement du tissu économique
5. La promotion d'un développement urbain raisonné et équilibré
6. La diversification de l'offre de logements
7. La prise en compte des risques (inondation, feux de forêt, glissement de terrain,...).

C'est dans ce cadre que les Aubagnaises et Aubagnais ont pu exprimer leurs avis et leurs propositions sur la révision proposée, dans le cadre des modalités de concertation précisées dans la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2014.

La procédure conduite en association avec les personnes publiques associées a fait l'objet d'une large concertation publique, conformément aux modalités définies par le conseil municipal. La concertation a



Délibération n° 1-221116 du Conseil Municipal du 22 novembre 2016 (suite)

Tel est le bilan de la concertation avec la population et les personnes concernées, afférente à l'élaboration du projet de révision du PLU d'Aubagne.

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté le 16 décembre 2016 a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été transmis dès le mois de décembre 2015, aux personnes publiques associées suivantes :

- L'Etat,
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- La Région PACA,
- Le Conseil Départemental 13,
- Le Syndicat Intercommunal du Bassin de la Vallée de l'Huveaune,
- Le Syndicat Mixte des Transports,
- Le Parc National des Calanques,
- Le Parc Naturel Régional de la Sainte Baumes,
- Marseille Provence Métropole,
- La Métropole Aix Marseille Provence,
- La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,
- La Chambre d'Agriculture,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Mesdames et Messieurs les Maires : d'Allauch, Marseille, Cassis, La Penne sur Huveaune, Carnoux, Gémenos, Roquefort La Bédoule, Roquevaire.

Certaines n'ont pas formulé d'avis en retour : le Conseil Régional, le Syndicat Mixte des Transports, le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume, Marseille Provence Métropole, CAPAE, la Métropole AMP, les Mairies d'Allauch, Marseille, Cassis. Leur avis sont donc réputés favorables.

Parmi les avis reçus dans les délais, on peut relever :

Le Préfet des Bouches-du-Rhône a exprimé un avis au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté accompagné d'observations et de remarques destinées à améliorer le PLU. Il a tenu à souligner « la qualité de l'association des services de l'Etat, permise tout au long de la procédure d'élaboration du PLU », de plus il indique que « les remarques formulées suite aux réunions, ... permettent une amélioration significative du PLU par rapport au POS ».

Le Département des Bouches-du-Rhône a émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, précisant « une bonne cohérence dans son ensemble et un document clair et précis », et formulant des remarques sur les questions de mobilité, de logement et d'aménagement du territoire, en particulier dans le domaine agricole.

Le Parc National des Calanques formule des observations sur la cohérence du PADD, du zonage et du Règlement, soutient le positionnement des EBC en zone N, qui garantit en particulier le corridor écologique entre Garlaban et le massif de Saint-Cyr et propose de le « doubler » sur un axe situé le long du chemin des Royantes. Il est proposé de vérifier la largeur nécessaire de l'emprise des pistes DFCI.

Délibération n° 1-221116 du Conseil Municipal du 22 novembre 2016 (suite)

Le Syndicat Intercommunal du Bassin de la Vallée de l'Huveaune (SIBVH) émet un avis favorable et fait part de remarques à la fois d'ordre général, mais aussi sur le règlement, volet « pluvial-imperméabilisation » et volet « valorisation des berges ».

L'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée n'émet pas de remarque.

Les communes limitrophes ont donné un avis favorable au projet (Carnoux-En-Provence, Gémenos) ou n'ont formulé aucune observation (La Penne-Sur-Huveaune, Roquefort-La-Bédoule, Roquevaire).

Quant aux Chambres Consulaires, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, toutes ont émis un avis favorable assorti de recommandations et de remarques.

Par ailleurs, le projet de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à l'avis de :

1. l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO) conformément à l'article R123-17 du Code de l'Urbanisme. L'INAO a reçu le dossier PLU le 22/02/16 et a rendu son avis (pas de remarque) le 22/03/16.
2. la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). La CDPENAF a reçu le dossier le 25/01/16 et, après audition de la commune lors de la séance du 21/04/2016, a rendu un avis favorable avec réserves le 22/04/2016.

Le Projet de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à une enquête publique qui s'est déroulée du mardi 26 avril au vendredi 3 juin 2016 inclus, conformément à l'arrêté municipal du 4 avril 2016.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été reçus le 30 juin 2016.

La commission d'enquête a signalé dans son rapport que la commune a permis une bonne préparation de l'enquête, en proposant une visite du territoire communal, le 13 avril 2016, plusieurs réunions portant sur les modalités d'organisation, les moyens mis à disposition par la commune, tant pour l'accueil du public que pour l'assistance de la commission d'enquête ont été satisfaisants et conformes à la réglementation. La commission conclut sur le bon déroulement de l'enquête, une « mobilisation significative du public », « une bonne cohérence avec la concertation préalable », et « l'implication du public pour un projet de planification administrative influençant son cadre de vie et son quotidien ».

La ville s'est effectivement organisée afin de permettre la meilleure connaissance, accessibilité et compréhension du projet dans le cadre de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée pendant 39 jours consécutifs, soit 6 semaines et les horaires offrant des plages d'accueil du public élargies permettant au plus grand nombre, et notamment aux personnes qui travaillent de prendre connaissance et de pouvoir s'exprimer sur le dossier, y compris pendant 1 journée en ouverture continue.

L'information du public s'est faite dès la concertation préalable, relayée par les avis dans la presse quotidienne et le magazine municipal, l'affichage a été réalisé conformément à la réglementation sur 6 sites répartis dans la ville, ainsi que sur le panneau d'information

Délibération n° 1-221116 du Conseil Municipal du 22 novembre 2016 (suite)

lumineux. Une double page centrale du magazine municipal, « L'AJJ, n°794 d'avril 2016 » a été consacré à l'Enquête Publique PLU,

- Un lieu d'accueil situé en centre-ville commode d'accès et connu, assurant une réception aisée et garantissant la confidentialité, à l'Espace des Libertés,
- La totalité des documents sur place, était disponible sur le site internet de la ville,
- Les techniciens instructeurs du service urbanisme ont assisté la commission d'enquête, afin de pouvoir donner des précisions aux administrés sur leurs requêtes avant de rencontrer les commissaires enquêteurs, un outil informatique ArcOpole leur a permis de renseigner précisément à la parcelle les administrés sur les évolutions entre le POS et le PLU.

La commission d'enquête s'est montrée très disponible afin de recevoir tout le public. Il semble que l'ensemble de ces mesures a aidé à mieux faire connaître et comprendre le projet de PLU, le document fourni étant d'une lecture dense et complexe.

L'enquête publique a rencontré une bonne mobilisation du public :

900 personnes ont été renseignées par les instructeurs du service urbanisme,

396 personnes ont été reçues par les commissaires enquêteurs.

La commission d'enquête précise que la commune a consulté 24 Personnes Publiques Associées (PPA) ou consultées, fin décembre 2015 :

« 22 PPA ont exprimé un avis favorable, explicitement pour 6 d'entre-deux, en raison de leur réponse hors délais pour 5 d'entre-deux, et pour non réponse pour 11 d'entre-deux.

10 PPA n'ont pas exprimé d'avis défavorable, l'analyse de leur réponse montre que leur avis peut être considéré comme favorable.

1 PPA a exprimé un avis défavorable ».

On peut comptabiliser une centaine d'observations et de remarques à prendre en compte pour améliorer le PLU, dont la moitié provenant de la DDTM.

205 observations ont été portées sur le registre, 51 courriers adressés à la commission d'enquête et 3 à Monsieur le Maire, soit au total 259 observations. Ce chiffre est significatif de la possibilité offerte aux administrés de s'exprimer sur le projet.

La commission d'enquête a analysé l'ensemble des observations déposées par le public sur le PLU, ainsi que les avis des personnes publiques associées ou consultées. Le rapport de la commission d'enquête les regroupe sous forme de thématique (Tome 1), mais également en joignant un tableau pour chaque observation (Tome 2), recensant les 259 observations et les avis correspondants de la commission d'enquête.

Délibération n° 1-221116 du Conseil Municipal du 22 novembre 2016 (suite)

Compte tenu du nombre important d'observations formulées par le public, mais aussi des argumentaires relativement semblables, elles ont été classées par thème :

- 1 – Satisfait
- 2 – Ordre Général : Mobilité, Emplacements Réservés (ER), Espaces naturels, Espaces Agricoles, Risques, Espaces Economiques, Association-Collectif, Divers,
- 3 – Contraintes supra-communales : SCoT, Zone Naturelle, Natura 2 000,
- 4 - Zone AU
- 5 - Espace Bolsé Classé (EBC)
- 6 – Demande de changement de zonage (parcelles en limite de zone)
- 7 - Observations Hors sujet dans le cadre de la présente enquête.

La commission d'enquête formule un avis favorable au projet de PLU, assorti de recommandations et souligne deux autres thèmes abordés dont elle considère qu'ils doivent être ajoutés aux précédents :

- Le règlement
- Deux sites particuliers : Les Gargues et La Casamance.

Notons que la commission d'enquête souligne que « l'assistance, apportée par les instructeurs et les membres du service urbanisme de la commune, a été d'une grande aide pour l'organisation de la réception du public. Elle a facilité l'approfondissement des explications fournies aux commissaires enquêteurs. ». La commission d'enquête ajoute que la « commune adopte une position constructive par rapport aux remarques et observations des Personnes Publiques Associées ».

Nombre de ces observations ont d'ailleurs permis de corriger des erreurs matérielles ou approximations faites lors de l'élaboration du projet par un travail sur orthophotographies aériennes, quelquefois complété par des visites de terrains.

Le projet de PLU ne peut être modifié après arrêt que pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et consultées, ainsi que le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête à la double condition : que les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles succèdent à l'enquête publique.

Les ajustements apportés ne remettent pas en cause les options fondamentales du projet. Ils visent à prendre en compte des propositions d'amélioration du document sur le plan formel, afin de le rendre plus compréhensible, ainsi que des évolutions ponctuelles qui ne modifient pas de manière substantielle le projet.

Les avis et observations qui n'ont pas pu être retenues, sont ceux qui engendreraient une modification substantielle du projet, en particulier par leurs effets cumulés, ceux qui n'étaient pas compatibles avec le PADD ou ceux qui ne pouvaient pas figurer dans le PLU, car relevant d'une autre réglementation, dont les documents de rang supérieur.

Délibération n° 1-221116 du Conseil Municipal du 22 novembre 2016 (suite)

Les modifications apportées au projet de PLU arrêté le 16 décembre 2015 (hors rapport de présentation) sont détaillées ci-après, en annexe de la présente délibération.

Ces modifications tant sur le plan du zonage que ceux des ajustements écrits, suites aux avis de la commission d'enquête, des personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'aux demandes émises lors de l'enquête publique ne modifient pas substantiellement l'économie globale du Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Le dossier du PLU est donc prêt à être approuvé, conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier complet est tenu à la disposition de tous les conseillers municipaux au Service Urbanisme.

Aussi compte tenu des modifications précitées,

Cette délibération propose d'**APPROUVER**, le Plan Local d'Urbanisme d'Aubagne, tel qu'il est annexé à la délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-10, R 123-19, L174-3, R 123-24 et 25,

Vu le Code de l'Environnement

Vu La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

Vu La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi « Urbanisme et Habitat »;

Vu La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions réglementaires d'adaptation à la législation au droit de l'Union Européenne

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2014 ayant prescrit la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2015 ayant débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015 ayant approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU,

Délibération n° 1-221116 du Conseil Municipal du 22 novembre 2016 (suite)

Vu l'arrêté du Maire en date du 4 avril 2016 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal,

Vu les avis des Personnes Publiques associées, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO)

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, remis le 30 juin 2016,

Vu la note de synthèse diffusée aux Conseillers Communautaires.

CONSIDERANT

1. Les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et consultées,
2. L'avis favorable de la commission d'enquête assorti de recommandations,
3. L'examen et la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et consultées, ainsi que l'avis de la commission d'enquête avec les conséquences des recommandations,
4. Les modifications apportés au projet de PLU arrêté, dont le détail est joint en annexe.

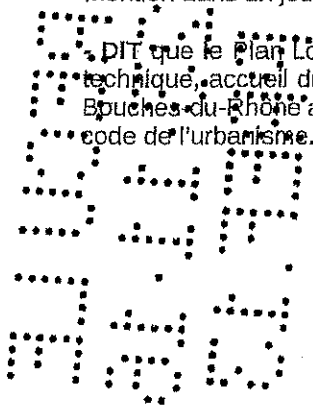
VU l'examen en Commission Municipale,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Maire et en avoir délibéré, DECIDE :

ARTICLE unique : -ADOPTE les modifications détaillées en annexe et **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme d'Aubagne, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

- DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie, pendant un délai d'un mois et d'une mention dans un journal, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme.

- DIT que le Plan Local d'Urbanisme d'Aubagne est tenu à la disposition du public en Mairie, aux services technique, accueil du service urbanisme - 180 traverse de la Vallée et à la Préfecture du Département des Bouches-du-Rhône aux jours et heures habituels d'ouverture au public, conformément à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.



ANNEXES : LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU

Rappelons à nouveau, que le projet de PLU ne peut être modifié après arrêté que pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête à la double condition : que les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles succèdent à l'enquête publique.

Les ajustements apportés ne remettent pas en cause les options fondamentales du projet. Elles visent à prendre en compte des propositions d'amélioration du document sur le plan formel, afin de le rendre plus compréhensible, ainsi que des évolutions ponctuelles qui ne modifient pas de manière substantielle le projet.

Les avis et observations, qui n'ont pas pu être retenus, sont ceux qui engendreraient une modification substantielle du projet, en particulier par leurs effets cumulés, ceux qui n'étaient pas compatibles avec le PADD et les documents de rang supérieur et enfin ceux qui ne pouvaient pas figurer dans le PLU, car relevant d'une autre réglementation.

Les modifications apportées au projet de PLU arrêté le 16 décembre 2015 (hors rapport de présentation) sont présentées ci-après., il est proposé de regrouper les observations, recommandations et réserves sur la base des problématiques les plus récurrentes, et apporter une proposition de réponse dans le cadre de l'approbation du PLU.

1 Les modifications apportées au PADD :

Suite à une observation/demande formulée lors dans le cadre de l'enquête publique, le périmètre de « parc et espace vert protégé au titre du L.123-1-5 » situé au bord de l'Huveaune et en limite communale de La Penne-sur-Huveaune est supprimé car il n'existe pas et il contraint le développement d'activités économiques. Par conséquent, pour assurer la cohérence des pièces du PLU, la carte « Environnement » du PADD du projet de PLU arrêté a été modifiée pour supprimer le pictogramme « préserver et aménager des parcs urbains » sur le secteur en question. Cette modification mineure ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

2 Les modifications apportées aux OAP

2.1 OAP « La Thuillère »

Dans son avis, la DDTM juge que l'AOP de la Thuillère est « insuffisamment précise ». L'ARS et le PNC ont également formulé des remarques concernant cette OAP. L'OAP du projet de PLU arrêté est donc modifiée en conséquence, à la fois sur la partie cartographique et sur la partie écrite.

- En ce qui concerne la définition des enjeux :

L'enjeu visant à réduire la vulnérabilité et d'améliorer la défendabilité du secteur face aux risques de feux de forêt est affirmé plus nettement.

- En ce qui concerne l'accessibilité :

Le maillage de voies à élargir et à créer a été :

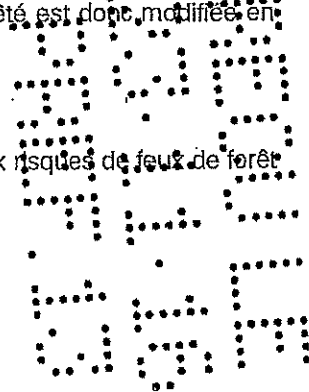
1. retravaillé plus finement pour correspondre mieux à la réalité du terrain ;
2. développé, notamment dans le but d'améliorer la défendabilité du secteur face aux risques de feux de forêt en intégrant les recommandations issues du Porter à Connaissance de l'Etat : création de voies entre les espaces bâtis et la forêt, aménagement de pistes de secours, organisation sous forme de bouclage, aires de retournement...

- En ce qui concerne les vocations :

La capacité de logements du secteur a été précisée (60 à 70 logements) et la nécessité de « préserver les grands boisements et autres éléments favorables à la biodiversité » a été affirmée.

- En ce qui concerne la valorisation des paysages et les corridors écologiques :

Une précision est apportée pour « préserver les espaces ouverts qui participent à la qualité paysagère et à la



défendabilité du secteur (par exemple, des restanques servant de coupe-feu) ».

- En ce qui concerne la composition urbaine :

Face aux interrogations de la DDTM concernant la gestion du risque de feux de forêt, l'OAP est modifiée dans sa partie graphique (modification de la carte et ajout de coupes schématiques) et écrite pour mieux définir la manière d'organiser l'urbanisation du secteur (des poches d'urbanisation dans les secteurs sécurisés et une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs pavillonnaires existants). Une précision est également apportée pour subordonner le développement du camping (désormais classé en AUcp) à l'amélioration de sa défendabilité, à la préservation de boisement (ou à leur compensation) et à une bonne prise en compte des paysages.

- En ce qui concerne les constructions :

Face aux interrogations de la DDTM concernant la gestion du risque de feux de forêt, l'OAP est modifiée dans son écriture pour mieux définir les conditions de construction dans le secteur de la Thuillère (implantation à moins de 30 mètres d'une voie, à moins de 150 mètres d'un poteau d'incendie...). Ces dispositions sont notamment issues du Porter à Connaissance de l'Etat.

- En ce qui concerne l'assainissement :

Face aux interrogations de l'ARS concernant la gestion des eaux usées, l'OAP est modifiée dans son écriture pour mieux rappeler les dispositions du SCoT et les conditions de recours à des systèmes d'assainissement autonomes.

2.2 OAP « Camp Major »

Dans son avis, la DDTM juge que l'AOP de Camp Major « ne tient pas compte de l'enjeu de préservation restauration du corridor écologique Garlaban - Saint Cyr ». L'OAP du projet de PLU arrêté est donc modifiée en conséquence, à la fois sur la partie cartographique et sur la partie écrite.

- En ce qui concerne la définition des enjeux :

L'enjeu visant à préserver la fonctionnalité du corridor écologique est affirmé.

En ce qui concerne les principes de composition urbaine et paysagère :

L'objectif de « préserver la fonctionnalité du corridor écologique » est ajouté, sur la partie cartographique et écrite.

2.3 OAP « Les Gargues »

Le projet de PLU arrêté ne comportait pas d'OAP sur le secteur des Gargues. Ce manque a été soulevé par des PPA et dans le cadre de l'enquête publique. Pour donner suite et pour assurer la compatibilité avec le SCoT (ce dernier prescrit l'élaboration d'une OAP pour favoriser la "couture urbaine" entre le site des Gargues et la zone commerciale de La Martelle), une nouvelle OAP est créée et intégrée au PLU.

3 Les modifications apportées au Règlement :

Les observations des PPA et de la commission d'enquête relatives au règlement peuvent être regroupées en trois catégories :

- celles concernant des éclaircissements sur les règles présentées et sur l'articulation entre elles,
- celles portant sur la constructibilité des zones, dans le sens d'une maîtrise, voire d'une réduction ou au contraire dans le sens d'une extension,
- celles destinées à corriger les erreurs et rectifier les insuffisances pointées pour l'essentiel par la commission d'enquête.

Il est rappelé que la présente procédure de révision du POS en vue de le transformer en PLU a été menée à terme en application des articles L123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Le PLU reste également régi par les dispositions antérieures au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu des PLU.

Le sommaire du règlement est modifié pour intégrer ces précisions.

Pour la bonne compréhension de la note, en l'absence de précision quant à l'origine de l'évolution du règlement, il convient de retenir que les ajustements résultent des interventions du public à l'occasion de l'enquête, reprises par la Commission d'Enquête.

3.1-En ce qui concerne les dispositions générales

Dans un souci de clarification et de cohérence avec la définition de la destination des constructions, l'intitulé de l'article 9 est ajusté et porte désormais sur les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif et non plus sur les locaux techniques liés et nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le contenu de l'article reste quant à lui inchangé.

Il est créé un article 11 relatif au réseau public de transport d'électricité. Sont autorisés, quelle que soit la zone, les exhaussements et affouillements nécessaires à ces ouvrages d'intérêt collectif dont les articles 5 à 11 du règlement de chaque zone ne leur sont pas applicables.

Les services de l'Etat rappellent qu'il convient de fixer une distance d'implantation des constructions par rapport aux emprises actuelles ou futures des voies autoroutières et qu'il appartient à la Commune de fixer ces marges de recul, y compris lorsque les voies en question sont des autoroutes.

L'article 12 créé, stipule donc que les planches graphiques déterminent les zones non aedificandi autour de certaines voies routières et autoroutières.

3.2-En ce qui concerne le règlement de la zone urbaine

3-2-1 Zone urbaine à vocation d'habitat

Les caractéristiques des voies privées de desserte des constructions ou aménagements sont précisées pour les zones UB-UC-UD : les articles 3-2 fixent les largeurs minimales de voie en distinguant les voies à sens unique de circulation ou à double sens.

Il est mentionné aux articles 12-3 relatifs aux normes de stationnement des véhicules dans les zones UB et UC la règle applicable dans les secteurs de « densité minimale de construction » qui avait été omise, en réponse aux attentes de services de l'Etat.

Par référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des argiles, les articles 7 et 8 des zones UC et UD imposent que les bassins des piscines soient implantés à une distance minimale de 3m des limites séparatives et de 5 m des constructions principales en l'absence d'étude géotechnique. Si une étude géotechnique a été réalisée, il conviendra d'appliquer les résultats de l'étude. En l'absence d'étude, les distances mentionnées s'appliqueront.

Faisant suite aux interrogations du Conseil Départemental sur la maîtrise du développement de l'habitat pavillonnaire et aux remarques de l'ARS, la constructibilité de la zone UD sera encadrée par les dispositions suivantes :

L'article 2-5 de la zone UD limite les droits à construire des habitations sur les terrains classés en zone UD2a, UD3, UD4 non desservis par un réseau public d'assainissement des eaux usées : la surface de plancher de chaque construction ne pourra dépasser 200m² et la surface de plancher totale de l'unité foncière initiale ne pourra pas dépasser 600m².

L'article 6 de la zone UD précise la distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Au PLU arrêté, il était écrit « implanté à 4 m ». La version définitive du PLU prévoit « implanté à au moins 4 m », distance minimale.

L'article 9 de la zone UD définit les règles d'emprise au sol des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de prendre en considération l'avis de la commission d'enquête portant sur la réponse à apporter aux besoins spécifiques des établissements de santé.

L'article 7 de la zone UD définit plus clairement les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et permet en zone UD1, UD2 et UD2a une implantation en limite séparative.

L'article 10 de la zone UD complète les règles de hauteur dans la bande de 4 mètres prise à partir des limites séparatives.

L'écriture de l'article 11 - paragraphe relatif aux matériaux est uniformisée pour l'ensemble des zones urbaines UB-UC-UD.

3-2.-2 Zone urbaine à vocation d'activité

Il est précisé, article 1, que dans la zone UEj (zone économique des Jourdans) sont admises les constructions à destination de commerce accessoires à des constructions à destination artisanale, de bureau, d'entrepôt, de service public et d'intérêt collectif.

L'article 2, complété, suite aux observations du public, permet d'offrir des droits d'extension aux habitations régulièrement édifiées dans les mêmes conditions qu'en zone agricole ou naturelle.

Il définit également les droits d'extension des constructions à destination de commerce dans les zones UEa2 (zone économique du Pole Alpha 2), UEV1 et UEV2 (zones économiques des Vaux 1 et 2).

En lien avec le Plan de Prévention du Risque Inondation en cours d'élaboration, l'emprise au sol des constructions dans la zone UEp (zone économique des Paluds) est portée à 50%, et la hauteur à 18m. Les articles 9 et 10 du règlement sont ajustés en conséquence.

Enfin s'agissant de l'aspect extérieur des constructions, l'article 11 autorise les teintes vives sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une composition d'ensemble.

3-2.-3 Zone urbaine à vocation militaire

La zone UG comprend désormais quatre secteurs : UG1, UG2, UG2a, UG3 zone d'extension de la Caserne Vienot et de son musée.

Les articles 7 et 10 sont ajustés en conséquence.

L'article 9 précise que l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.3- Et ce qui concerne le règlement des zones à urbaniser, agricole ou naturelle

3.3.1 Zone AU

S'agissant du règlement de la zone à urbaniser constituant des réserves foncières, il est créé une zone nouvelle, dénommée AUc, dédiée au développement du camping.

Cet ajout qui conduit à la suppression de la zone Ncp initialement envisagée répond à une observation de l'Etat relative à la prise en compte du risque feu de forêt et à l'obligation d'admettre les constructions en fixant des conditions.

Tout projet de développement du camping amènera à engager une procédure de modification du PLU et à fixer des règles nouvelles répondant à l'OAP de la Thuillière en matière d'offre d'hébergement touristique et de prise en compte du risque de feux de forêt.

3.3.2 Zones A et N (agricole et naturelle)

La rédaction de l'article 1 de la zone A clarifie et simplifie les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

L'interdiction de l'extraction de terres végétales, introduite à la demande de la Chambre d'Agriculture, complète le dispositif.

Les articles 2, 8 et 10 des zones A et N sont complétés par la définition des conditions posées à l'extension des constructions destinées à l'habitation, à l'installation des piscines et à la création des annexes dont la hauteur, l'implantation et l'emprise n'étaient pas réglementées par le projet arrêté, omissions relevées par les services de

l'Etat et le public.

L'article 2 de la zone A permet sous conditions l'extension des constructions qui ne sont destinées ni à une exploitation agricole ni à l'habitation, cet ajout répond à une observation du public soulignant que le projet de règlement restait muet sur les possibilités d'évolution des activités non agricoles régulièrement installées.

Ce même article 2 est complété à la demande de la Société ESCOTA afin d'autoriser, comme en zone N, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment de transports collectifs.

A la suite d'une observation du public, s'impose la mise en cohérence de l'écriture initiale de l'article 1 de la zone N qui n'interdisait pas les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole alors que ces dernières sont interdites en zone A2 (espace agricole dans lequel toute construction nouvelle est interdite).

Suite à une observation de la Société ESCOTA lors de l'enquête, l'article 2 de la zone N détermine les conditions d'acceptation des dépôts de matériaux liés à la gestion des infrastructures publiques de transport.

Enfin la zone N comprend une zone NG dédiée à la Défense Nationale. Il est mentionné que les ouvrages et constructions nécessaires aux impératifs de la Défense Nationale sont admis sans limitation de l'usage des sols, de hauteur de construction, d'implantation, de clôture sous réserve de maintenir la qualité des paysages et de participer à la préservation de la biodiversité.

Les articles 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10 et 11 sont amendés en conséquence.

3.4-En ce qui concerne les dispositions particulières

Cette partie du règlement est complétée par les dispositions applicables dans les secteurs

- soumis aux risques sismiques – art. 1-E
- concernés par du patrimoine archéologique. – art. 3-C

Il est rappelé que le territoire communal est concerné par deux zones de présomption de prescription archéologique délimitées par l'Etat et qu'à ce titre des consultations sont rendues obligatoires à l'occasion de l'instruction des projets, tout comme les démarches de la part des auteurs des projets.

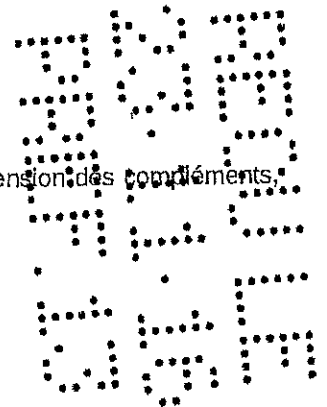
Ces ajouts répondent aux attentes formulées par les services de l'Etat.

3.5-En ce qui concerne le lexique

Destiné à éclairer les utilisateurs futurs, ce lexique nécessite pour sa bonne compréhension des compléments, des ajouts, et une suppression, ainsi que le public a pu le relever.

En particulier la définition des notions suivantes est affinée ou instaurée :

- alignement
- construction annexe/accessoire
- construction légale
- catégories de destination des constructions
- faitage
- limite séparative
- limite latérale
- réhabilitation
- restauration



- terrain ou unité foncière
- voie.

La définition de l'équipement public disparaît, considérant que la définition plus étayée de la catégorie de destination des constructions « services publics et d'intérêt collectif » est suffisante.

3.6- En ce qui concerne les annexes réglementaires

Annexe 1 : Emplacements réservés : il convient de se reporter à la lecture du paragraphe relatif aux emplacements réservés (§ 4-3.3).

Annexe 2 : Pré-emplacements réservés : il convient de se reporter à la lecture du paragraphe relatif aux emplacements réservés (§ 4-3.3).

Annexe 3 : Linéaires commerciaux protégés

L'annexe 3 n'est pas modifiée.

Annexe 4 : Patrimoine protégé

L'annexe 4 est corrigée à la suite d'une observation formulée pendant l'enquête portant à la fois sur la consistance d'un élément à protéger et sa localisation.

4 Les modifications apportées aux Planches Graphiques :

La plupart des observations demandent une meilleure prise en compte de l'environnement et de la réalité des lieux et un ajustement des réservations. Des erreurs matérielles sont aussi signalées.

4.1. Les modifications apportées au Zonage :

Les 43 observations/demandes relatives à une « limite de zone » ont été examinées au cas par cas :

1. 23 ont pu être satisfaites, sans modifier l'économie générale du projet ;
2. 2 n'ont pu être satisfaites que partiellement, sans modifier l'économie générale du projet ;
3. 18 n'ont pas pu être satisfaites car contraires aux dispositions réglementaires nationales ou locales.

Certains changements de zonage résultent aussi de la prise en compte d'avis des PPA et consultées.

4.1.1 Demandes satisfaites :

Il a été procédé à des réajustements du zonage du projet de PLU arrêté :

Concernant le camping :

Suite à l'avis de la DDTM, la zone classée Ncp dans le projet de PLU arrêté est finalement classée en zone AU camping (AUcp) stricte afin de temporiser son développement, ce que la zone Ncp ne permettait pas. Désormais, le développement du camping est conditionné à l'élaboration d'un projet global apportant des réponses au risque de feux de forêt.

Secteur le secteur de Camp Major – nord :

Dans le secteur nord de Camp Major, entre la RD2 et l'A50, un groupement d'habitations, classé en zone urbaine à vocation d'habitat au POS, a été classé en zone UEa (vocation économique, pôle Alpha) dans le projet de PLU. Suite aux observations des résidents du secteur, le zonage est donc modifié pour corriger cette erreur manifeste d'appréciation. Ce groupement d'habitations est donc reclassé en zone UD.

Secteur Solans / Haut Napollon :

Ce secteur a évolué au coup par coup sans répondre à un plan d'ensemble. Les différents zonages UD visent à

l'Etat et le public.

L'article 2 de la zone A permet sous conditions l'extension des constructions qui ne sont destinées ni à une exploitation agricole ni à l'habitation, cet ajout répond à une observation du public soulignant que le projet de règlement restait muet sur les possibilités d'évolution des activités non agricoles régulièrement installées.

Ce même article 2 est complété à la demande de la Société ESCOTA afin d'autoriser, comme en zone N, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment de transports collectifs.

A la suite d'une observation du public, s'impose la mise en cohérence de l'écriture initiale de l'article 1 de la zone N qui n'interdisait pas les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole alors que ces dernières sont interdites en zone A2 (espace agricole dans lequel toute construction nouvelle est interdite).

Suite à une observation de la Société ESCOTA lors de l'enquête, l'article 2 de la zone N détermine les conditions d'acceptation des dépôts de matériaux liés à la gestion des infrastructures publiques de transport.

Enfin la zone N comprend une zone NG dédiée à la Défense Nationale. Il est mentionné que les ouvrages et constructions nécessaires aux impératifs de la Défense Nationale sont admis sans limitation de l'usage des sols, de hauteur de construction, d'implantation, de clôture sous réserve de maintenir la qualité des paysages et de participer à la préservation de la biodiversité.

Les articles 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10 et 11 sont amendés en conséquence.

3.4-En ce qui concerne les dispositions particulières

Cette partie du règlement est complétée par les dispositions applicables dans les secteurs

- soumis aux risques sismiques – art. 1-E
- concernés par du patrimoine archéologique. – art. 3-C

Il est rappelé que le territoire communal est concerné par deux zones de présomption de prescription archéologique délimitées par l'Etat et qu'à ce titre des consultations sont rendues obligatoires à l'occasion de l'instruction des projets, tout comme les démarches de la part des auteurs des projets.

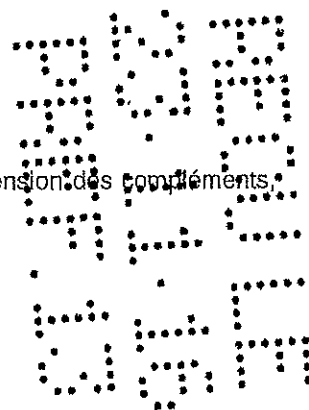
Ces ajouts répondent aux attentes formulées par les services de l'Etat.

3.5-En ce qui concerne le lexique

Destiné à éclairer les utilisateurs futurs, ce lexique nécessite pour sa bonne compréhension des compléments, des ajouts, et une suppression, ainsi que le public a pu le relever.

En particulier la définition des notions suivantes est affinée ou instaurée :

- alignement
- construction annexe/accessoire
- construction légale
- catégories de destination des constructions
- faitage
- limite séparative
- limite latérale
- réhabilitation
- restauration



recentrer l'urbanisation et mieux lutter contre l'étalement urbain.

Secteur Les Arnauds :

Le maintien du secteur en zone N permet la traduction des directives du SCoT sur ce secteur dans le PLU.

Secteur Sud :

L'ancienne zone NB du POS, proposée en Zone N au PLU arrêté ne prenait pas en compte le caractère urbain indéniable de ce secteur et correspond à l'occupation existante.

Secteur La Coueste :

Plusieurs observations portent sur une demande de changement de zone N en zone UD4. La zone UD4 reconnaît le caractère déjà urbanisé du secteur, mais il n'est pas équipé pour renforcer encore l'urbanisation.

Secteur des Gargues :

Inscription d'une zone AUM stricte, afin de se conformer aux orientations du SCoT, auxquelles le PLU ne peut déroger.

Parcelles isolées :

Dans certains cas, le zonage du projet de PLU arrêté a été corrigé ponctuellement pour corriger des erreurs manifestes d'appréciation et améliorer la cohérence au zonage.

4.1.2 Demandes non satisfaites :

Concernant les zones agricoles :

En matière de protection des zones agricoles, le SCoT est très prescriptif. En effet, il va plus loin qu'une simple localisation des espaces agricoles à protéger. Il les sanctuarise en les délimitant finement, à la parcelle. Par conséquent, le PLU entre dans un rapport de compatibilité renforcé voire même dans un rapport de conformité avec le SCoT. Dès lors, le PLU est dans l'obligation de protéger l'intégralité des parcelles situées dans les « zones agricoles sanctuarisées » et dans les « zones naturelles d'intérêt agricole sanctuarisées » du SCoT. Les demandes de changement de zonage concernant ces espaces sanctuarisées n'ont donc pas pu être satisfaites.

Concernant le secteur de La Parisse / La Louve :

Dans le secteur, une zone NA au POS, classé en Zone N au PLU afin d'être en compatibilité avec le SCoT. Le PLU ne peut déroger aux prescriptions des documents d'ordre supérieur, essentiellement le SCoT.

Concernant les zones AU :

Dans les secteurs où l'urbanisation s'est développée au coup par coup, sans anticipation, il est proposé de positionner des zones à urbaniser, afin de garantir une approche globale en prévoyant le développement cohérent de l'habitat, des dessertes, des réseaux.

Concernant le secteur La Gratiane et de la Pageotte (UD3) :

La prédominance et le respect des orientations des documents d'ordre supérieur, comme le SCoT, a fortement impacté les modifications possibles. Le choix du SCoT s'explique tout d'abord par la volonté de maintenir des espaces de calme et d'apaisement dans ce corridor urbain et économique, où les pressions sont fortes.

Cela se traduit au PLU par le respect de la proximité du site Natura 2000, noyaux de biodiversité au regard de la fonctionnalité écologique du territoire. Le SCoT ne prévoyait pas d'ouverture nouvelle à l'urbanisation pouvant impacter les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire situés au sein même du site Natura 2000, Chaîne de L'Etoile Massif du Garlaban. Le PLU ne peut pas déroger aux prescriptions des documents d'ordre supérieur.

Concernant la zone AUH de La Thuillère :

10 observations portent sur ce secteur, majoritairement sur des demandes de modification d'EBC ou sur la volonté de construire rapidement. Faute d'équipements suffisants et de conditions permettant une bonne défendabilité face aux risques de feux de forêt, le secteur de la Thuillère ne peut pas être classé en zone urbaine (U). Le classement en zone à urbaniser (AUH) est donc maintenu.

Les modifications en terme de zonage apportent les évolutions suivantes :

- la zone urbaine augmente de 9 ha,
- la zone à urbaniser augmente de 6 ha,
- la zone agricole est préservée à l'identique,
- la zone naturelle diminue de 15 ha.

Ces modifications ponctuelles représentent une part très faible en proportion du territoire communal d'une superficie de 5 476 ha.

4.2. Les modifications apportées à la trame végétale

La trame végétale est préservée dans le cadre du PLU notamment par l'instauration de la protection au titre des Espaces Boisés Classés et des espaces verts protégés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

4.2.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés couvrent de vastes zones aussi bien sur les massifs, en piémont, en zone agricole ou en milieu urbain. Les enjeux de préservation sont très forts, tant en terme de biodiversité que de perception paysagère.

Certains EBC du projet de PLU arrêté ont été modifiés ou supprimés, d'autres ajoutés :

- pour corriger des erreurs matérielles :

1. Certaines constructions existantes étaient couvertes par des EBC dans le projet de PLU arrêté. Ces erreurs ont été rectifiées en créant des « fenêtres » autour des constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m² au sol et les cheminements qui leur sont associés.

2. Certains couloirs correspondant à la servitude aérienne ou souterraine de transport d'électricité (14 RTE) étaient couverts par des EBC dans le projet de PLU arrêté. Ces erreurs ont été rectifiées.

- pour corriger des erreurs manifestes d'appréciation :

1. Suite à des observations/demandes formulées lors dans le cadre de l'enquête publique, des ajustements ont été apportés aux périmètres des EBC.

- pour établir des concordances avec des modifications de zonage proposées après enquête publique ;

- pour permettre, à terme, le développement du camping classé en NCp au projet de PLU arrêté et reclassé en AUcp au PLU. Dans cette zone, les EBC sont supprimées pour donner plus de souplesse à un projet de réaménagement et de développement du camping. Nonobstant, l'OAP « Thuillère » précise que le développement du camping est subordonné à la préservation des boisements (ou à leur compensation dans son périmètre).

Il ressort également des observations déposées à l'enquête et des analyses de la commission d'enquête qu'une marge de retrait plus importante entre les bâtiments existants et la préservation de la trame végétale est souhaitable pour des raisons de gestion du bâti et de protection contre les incendies. Il est proposé qu'une marge de 5 mètres autour du bâti existant soit préservée, sauf pour les bâtis situés aux abords d'une ripisylve.

Au total, les modifications effectuées représentent une réduction de 2 % des EBC du projet de PLU arrêté (soit 30 ha). Près de la moitié de cette réduction est due à la seule correction matérielle liée aux couloirs correspondant à la servitude aérienne ou souterraine de transport d'électricité (14 RTE).

Les éléments paysagers sous forme d'alignement d'arbres n'ont pas été modifiés

4.2.2 Les espaces verts protégés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Suite à une observation/demande formulée lors dans le cadre de l'enquête publique, le périmètre de « parc et espace vert protégé au titre du L123-1-5 » situé au bord de l'Huveaune et en limite communale de La Penne-sur-Huveaune est supprimé car il n'existe pas et il contraint le développement d'activités économiques.

4.3 Les modifications apportées aux Emplacements Réservés

Il est proposé de modifier la liste des emplacements réservés, afin de répondre aux avis des Personnes Publiques Associées, notamment de l'Etat, Conseil Départemental, ainsi qu'aux observations du public exprimées lors de l'enquête publique, qui ne mettent pas en cause l'économie générale du document, ni la logique inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : certaines ont été modifiées, supprimées ou maintenues.

L'emprise ou le bénéficiaire de certains emplacements réservés est modifié aux fins d'adaptation aux projets futurs envisagés par les bénéficiaires des réservations. Les modifications apportées aux emplacements réservés sont corrigées tant au niveau de leur représentation graphique que sur la liste des emplacements réservés annexée au règlement. Il sera procédé au remplacement des bénéficiaires ER « CA Pays d'Aubagne et de l'Etoile » par « Métropole AMP ».

4-3.1 Les emplacements réservés pour infrastructure

- Les erreurs matérielles sont rectifiées.
- Les bénéficiaires des ER sont corrigés.
- La liste des emplacements réservés est corrigée, et jointe au dossier.

ER 11- ER 5- ER 35: concernant l'aménagement du carrefour, ils sont maintenus dans le cadre du futur aménagement de la zone des Gargues, avec suppressions des emprises du domaine autoroutier concédé qui est inaliénable.

ER 76 : est supprimé.

ER 30 : le bénéficiaire est modifié et devient « commune ».

ERi 30 – ERi 42 – : sont réajustés par suppression sur le domaine de l'Etat qui est inaliénable.

ERi 142 : est supprimé car sur le domaine de l'Etat qui est inaliénable.

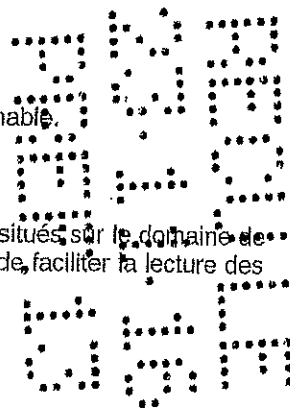
ERi F20 - F21 - F25 - F26 - F27 - F29 – F30 : sont dédiés à des pistes DFCL. Bien que situés sur le domaine de l'Etat qui est inaliénable, il est décidé de maintenir, l'emprise et la largeur de 10 m, afin de faciliter la lecture des dispositifs de lutte contre les risques de feux de forêt.

4-3.2 Les pré-emplacements réservés pour infrastructure

PERI 252 – PERI 253 – PERI 255 :

Le schéma d'intention de Mobilité précise l'objectif de la commune d'envisager un nouvel usage du triangle autoroutier qui dessert la commune. Certes il doit « supporter prioritairement les flux de transit et d'échanges » tel que le précise les services de l'Etat, mais il pourrait évoluer en voie de contournement avec implantation de diffuseurs pour mieux accéder aux différents quartiers, afin de contribuer à favoriser un centre-ville apaisé, en réduisant la vitesse sur ces tronçons autoroutiers, mais aussi en réduisant de manière significative les émissions de Gaz à effets de serre (GES), ainsi que les nuisances sonores, premières sources de pollution sur le territoire communal.

De ce fait, les pré-emplacements réservés sont maintenus sur les planches graphiques, attestant l'intention d'agir, tout en étant conscient de la nécessité de futures études de faisabilité. Il est précisé que les bénéficiaires de ces pré-emplacements réservés sont supprimés car le Code de l'Urbanisme ne permet pas de les désigner.



5 Les modifications apportées aux Annexes :

Les Annexes sont mises à jour suite aux remarques des PPA pour corriger des erreurs matérielles ou pour effectuer des mises à jour.

5.1 Servitudes d'Utilité Publique :

- PM1 : Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles
 1. Introduction sur les plans des SUP du PPR Gonflement et Retrait des Argiles : précisions cartographiques apportées sur l'aléa fort et l'aléa moyen.
 2. Introduction sur les plans des SUP, du PPR Naturels prévisibles Mouvements de Terrain Carrières souterraines de Gypse approuvé par arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 : précisions cartographiques apportées sur l'aléa fort et l'aléa moyen.
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
 1. La nouvelle dénomination GRTgaz – Pôle Exploitation Rhône Méditerranée a été intégrée, les informations relatives aux périmètres de servitude et aux zones de danger, la nouvelle réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz, ainsi que les bandes d'effet, transmises par le gestionnaire ont été reportées sur l'ensemble du dossier.
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
 1. Les planches graphiques des SUP ont été corrigées sur la base des données fournies par le gestionnaire de la servitude : correction des lignes aériennes de transport d'électricité et de leurs couloirs de déclassement (et suppression des EBC concernés).
- I5 : Servitude relative aux canalisations de transport de produits chimiques
 1. Correction d'une erreur matérielle sur les planches graphiques des SUP liée au tracé de la canalisation.

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

1. Ajustement et correction des planches graphiques des SUP.
 2. Correction de la date du décret du 25 août 2005 (non pas 2008).
- ARS : Servitude relative au dépôt de munitions militaires
1. Suppression de cette servitude qui n'existe pas sur la commune.

5.2 Les Annexes Sanitaires :

Annexe Assainissement des Eaux Usées :

1. Modifications de la carte pour tenir compte des évolutions du zonage.
 2. Suite à l'avis de l'ARS, modification du projet de zonage d'assainissement sur la zone UHG et sur une partie de la zone AUM des Gargues (« zone desservie » devient « zone à desservir »).
- Annexe Gestion des Eaux Pluviales :
 1. Modifications de la carte pour tenir compte des évolutions du zonage.

5.3 Annexes relatives aux risques (hors PPR) :

- Incendie :

2. Ajout de l'arrêté du 9 décembre 2013 relatif à la définition des espaces exposés aux risques d'incendies de forêt.

- Inondation :

3. Ajout du projet de PPRI Huveaune soumis à la consultation des personnes et organismes associés et à enquête publique (édition juillet 2016).

- Mouvement de terrain :

4. Ajout des cartes des « phénomènes reconnus : cavités et carrières souterraines » et des zones de « susceptibilité mouvements de terrain »

- Séisme :

5. Ajout d'un lien vers le « Dossier complet d'information relatif à l'aléa sismique dans le département des Bouches-du-Rhône »

5.4 Annexes informatives :

- Classement sonore des Infrastructures de transport terrestre et Bruit des Infrastructures de Transports Terrestres (Routières et Ferroviaires) :

6. Mise à jour des documents.

- Extrait de la carte archéologique nationale :

7. Ajout d'un extrait de la carte archéologique nationale et d'un tableau listant les « Zones de Présomption de Prescription Archéologique » et les « Entités archéologiques recensées hors ZPPA ».

- Forêt communale relevant du régime forestier :

8. Ajout de la carte et de document relatifs à la Forêt communale relevant du régime forestier.

• Droits de préemption :

1. Ajout des cartes et documents relatifs au droit de préemption urbain, au droit de préemption renforcé et au droit de préemption des baux commerciaux (une actualisation du champ d'application sera réalisée, parallèlement à l'approbation du PLU).

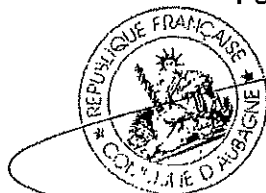
2. Ajout des cartes et documents relatifs au droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

ADOpte A LA MAJORITE des MEMBRES PRESENTS

ABSTENTION(S) : M. ARNOUX Patrick , M. ORIHUEL Jean-marie , M. RAMPAL Gérard ,
MME HARKANE Stéphanie , MME MELIN Joëlle , M. ROBINE Nicolas

CONTRE : M. FONTAINE Daniel , MME AIT ABBAS N'djima , MME LUNETTA Hélène ,
MME GIOVANNANGELI Magali , M. GRANDJEAN Denis

POUR EXTRAIT CONFORME



Gérard GAZAY
Maire

Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

I RAPPEL DE LA PROCEDURE

II LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTÉES

2-1 Transmission du projet de PLU et avis des PPA et consultées

2-2 Prise en compte des avis des PPA et consultées

- secteur La Thuillière
- secteur Les Gargues
- secteur Camp-Major
- assainissement – pluvial
- marge de recul
- règlement
- ER
- logement/mixité sociale
- EBC/forêt
- risques naturels Feux de forêt
- risques naturels Inondation
- risques naturels autres
- trame verte/continuités écologiques
- patrimoine
- agriculture
- économie zone EU
- centre-ville
- mobilité/stationnement
- annexes/servitudes

III LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

3-1 Organisation de l'Enquête Publique

3-2 Rapport et conclusions de la commission d'Enquête Publique

3-3 Prise en compte des avis et conclusions de la commission d'Enquête Publique

- les dix recommandations

IV LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU

4-1 Les modifications apportées au PADD

4-2 Les modifications apportées aux OAP

4.2.1 OAP La Thuillière

4.2.2 OAP Camp-Major

4.2.3 OAP Les Gargues

4-3 Les modifications apportées au Règlement

4.3.1-en ce qui concerne les dispositions générales

4.3.2-en ce qui concerne le règlement de la zone U

4.3.3-en ce qui concerne le règlement de la zone AU-A-N

4.3.4-en ce qui concerne les dispositions particulières

4.3.5-en ce qui concerne le lexique

4.3.6-en ce qui concerne les annexes réglementaires

4-4 Les modifications apportées aux Planches Graphiques

4.4.1-modifications apportées au zonage

4.4.1.1-demands satisfaites

4.4.1.2-demands non satisfaites

4.4.2-modifications apportées a la trame végétale

4.4.2.1-les EBC

4.4.2.2-les EVP L 123-1-5

4.4.3-modifications apportées aux ER

4.4.3.1-ER pour infrastructures

4.4.3.2-les pré ER pour infrastructures

4-5 Les modifications apportées aux Annexes

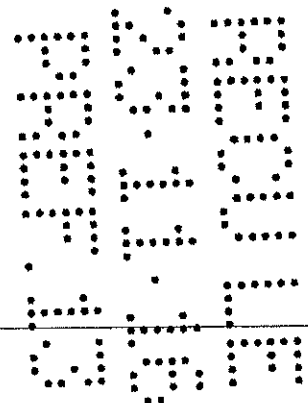
4.5.1-les servitudes d'utilité publique

4.5.2-les annexes sanitaires

4.5.3-les annexes risques

4.5.4-les annexes informatives

V CONCLUSION



Après avoir décidé que la commune conserverait sa compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, le Conseil Municipal a engagé la procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS).

En effet, il est apparu nécessaire pour la commune de revoir l'actuel document d'urbanisme adopté en juillet 2000, afin d'y intégrer de nouvelles ambitions de développement, de permettre sa mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) adopté le 18 décembre 2013 et de prendre en considération les récentes évolutions législatives.

I RAPPEL DE LA PROCEDURE :

Le conseil municipal par délibération n°07-230914 du 23 septembre 2014, a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des Articles L.123-6 et suivants du Code de l'Urbanisme en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les principaux objectifs consistent à :

1° permettre la mise en compatibilité du futur Plan avec les documents d'orientation et d'urbanisme qui lui sont hiérarchiquement supérieurs, et en particulier :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale adopté le 18 décembre 2013 par le Syndicat Mixte chargé des études, de l'élaboration et du suivi du SCoT.

La loi ALUR qui a clarifié la hiérarchie des normes a renforcé le rôle intégrateur du SCoT qui devient l'unique document intégrant les documents de rang supérieur.

2° mettre en œuvre une politique de développement durable prenant en compte les nouvelles dispositions issues des évolutions législatives initiées par les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et se déclinant sur les thèmes suivants :

- Equilibre entre développement économique-résidentiel et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Gestion économe de l'espace et mixité sociale et fonctionnelle
- Requalification et réhabilitation du Centre Ancien/ développement des noyaux villageois
- Réflexion sur les densités et formes urbaines
- Développement des équipements publics culturels et sportifs
- Enjeu de déplacements / transports en commun et modes doux
- Amélioration de la qualité de vie des aubagnais / prise en compte d'un cadre naturel remarquable, élément d'identité et de valorisation économique du territoire
- Maîtrise des énergies et préservation des ressources naturelles.

3° affirmer la spécificité d'Aubagne et son positionnement de ville centre d'un territoire de 100 000 habitants à l'Est de Marseille.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été débattues lors de la séance du conseil municipal du 29 juin 2015, délibération n°01-290615.

Ainsi, le PADD s'articule autour de 3 éléments fondamentaux :

1. La requalification du Centre-ville, pivot du développement d'Aubagne, permettra le renforcement de son identité, de son caractère, tout en contribuant à affirmer sa vitalité et à retrouver l'attractivité économique, commerciale, touristique, culturelle et résidentielle.
2. Cinquième ville du département, Aubagne veut amplifier le développement économique, en favorisant notamment l'installation, le maintien et l'expansion des activités industrielles, technologiques, artisanales, touristiques, tertiaires et commerciales, tout en clarifiant les répartitions sectorielles.
3. Le projet d'aménagement de la commune traduit enfin la volonté de promouvoir un développement urbain raisonné et équilibré en vue de faire face aux besoins actuels et futurs de la commune et de ses habitants.
La diversification de l'offre de logements se traduira en particulier par la promotion du parc résidentiel dans les opérations à venir et dans les secteurs déjà urbanisés.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par le conseil municipal, par délibération n°04-161215 du 16 décembre 2015.

Ainsi le projet de PLU traduit les attentes de la Commune, telles qu'elles résultent à la fois des objectifs initiaux et des besoins mis en évidence au fur et à mesure de l'avancement des études.

Ce projet prend notamment en compte :

- La préservation de l'environnement et des paysages
- La prise en compte des questions de mobilité et de déplacement
- La requalification du Centre-Ville
- Le développement du tissu économique
- La promotion d'un développement urbain raisonné et équilibré
- La diversification de l'offre de logements
- La prise en compte des risques (inondation, feux de forêt, glissement de terrain, ...).

C'est dans ce cadre que les Aubagnaises et Aubagnais ont pu exprimer leurs avis et leurs propositions sur la révision proposée, dans le cadre des modalités de concertation dans la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2014.

La procédure conduite en association avec les personnes publiques associées, a fait l'objet d'une large concertation publique, conformément aux modalités définies par le conseil municipal. La concertation a débuté dès le mois de novembre 2014, par la mise à disposition du public d'un registre de concertation, elle s'est achevée le 16 décembre 2015 à l'arrêt du projet.

La concertation a pris les formes suivantes :

1- Le lancement de la concertation s'est concrétisé par la mise à disposition, dès novembre 2015, d'un registre dans les locaux des services techniques municipaux, dans lequel le public pouvait consigner ses observations. La population a pu également s'exprimer, par courriers individuels ou collectifs, adressés en Mairie, par courriel et lors de rencontres auprès des services.

2- La tenue de réunions publiques aux différentes étapes de l'élaboration du projet :

Le Diagnostic du territoire et le PADD ont été présentés au cours d'une réunion publique le 24 Juin 2015, en centre-ville, regroupant environ 300 participants.

Le zonage et le règlement ont été explicités à l'occasion de six réunions publiques tenues en octobre 2015 :

-Une séance plénière de présentation générale organisée le 12 octobre, en présence de plus de 200 personnes.

-Une séance thématique, organisée le 15 octobre, à l'attention des acteurs du monde économique, réunissant près de 60 personnes.

-Et enfin, quatre séances sectorisées, permettant de détailler les propositions de zonage et de règlement par quartier, ont été tenues respectivement les 16 octobre pour les secteurs de Saint Mitre / Espillières (environ 90 personnes présentes), le 19 octobre pour le secteur Centre-Ville (environ 60 personnes présentes), le 20 octobre pour le secteur Camp Major nord / Thuillière / Eoures (environ 150 personnes présentes), et le 28 octobre pour les secteurs de Solans / Longuelance / Saint-Pierre / Beaudinard / Aubagne sud-est (environ 300 personnes présentes).

L'information préalable de ces réunions s'est faite à la fois par annonces légales dans la presse quotidienne, par des articles au sein de la revue municipale et sur le site internet de la ville. Il est à noter une présence active à chacune de ces rencontres.

3- Une exposition permanente de panneaux a été présentée lors des réunions publiques et ensuite installée au service de l'urbanisme, au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration du projet et pris à disposition du public : le Diagnostic Territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, enfin le projet de Zonage et de Règlement.

4- Les documents proposés à la concertation ont été également téléchargeables sur le site internet de la ville.

83 demandes individuelles ou collectives ont été inscrites dans le registre de la concertation.

396 fiches ou courriers ont été adressés à la Commune, environ 1 160 personnes ont participé aux différentes réunions publiques et 99 personnes se sont manifestées auprès du service urbanisme suite aux réunions publiques. La plupart des expressions portaient sur des situations particulières et pour l'essentiel sur des demandes de modification de zonage ou de règlement, de suppression d'emplacements réservés ou d'espaces boisés classés.

Tel est le bilan de la concertation avec la population et les personnes concernées, afférente à l'élaboration du projet de révision du PLU d'Aubagne.

II LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTÉES :

2-1 Transmission du projet de PLU et avis des personnes publiques associées et consultées

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté le 16 décembre 2016 a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été transmis dès le mois de décembre 2015, aux personnes publiques associées suivantes :

- L'Etat,
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- La Région PACA,
- Le Conseil Départemental 13,
- Le Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de l'Huveaune (SIBVH),
- Le Syndicat Mixte des Transports,
- Le Parc National des Calanques,
- Le Parc Naturel Régional de la Sainte Baumes,
- Marseille Provence Métropole,
- La Métropole Aix Marseille Provence,
- La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,
- La Chambre d'Agriculture,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Messieurs et Mesdames les Maires : d'Allauch, Marseille, Cassis, La Penne sur Huveaune, Carnoux, Gémenos, Roquefort La Bédoule, Roquevaire.

Certaines n'ont pas formulé d'avis en retour : le Conseil Régional, le Syndicat Mixte des Transports, le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume, Marseille Provence Métropole, CAPAE, la Métropole AMP, les Mairies d'Aliauch, Marseille, Cassis. Leur avis sont donc réputés favorables.

Parmi les avis reçus dans les délais, on peut relever :

Le Préfet des Bouches-du-Rhône a exprimé un avis au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté accompagné d'observations et de remarques destinées à améliorer le PLU. Il a tenu à souligner « la qualité de l'association des services de l'Etat, permise tout au long de la procédure d'élaboration du PLU », de plus il indique que « les remarques formulées suite aux réunions, permettent une amélioration significative du PLU par rapport au POS ».

Le Département des Bouches-du-Rhône a émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, précisant « une bonne cohérence dans son ensemble et un document clair et précis », formulant des remarques sur les questions de mobilité, de logement et d'aménagement du territoire, en particulier dans le domaine agricole.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a exprimé un avis favorable assorti de réserves concernant la traduction dans le règlement du risque feux de forêt et la justification de la Zone AU de La Thuillère.

Le Parc National des Calanques formule des observations sur la cohérence du PADD, du zonage et du Règlement, soutient le positionnement des EBC en zone N, qui garantit en particulier le corridor écologique entre Garlaban et le massif de Saint-Cyr et propose de le « doubler » sur un axe situé le long du chemin des Royantes. Il est proposé de vérifier la largeur nécessaire de l'emprise des pistes DFCI.

Le SIBVH émet un avis favorable et fait part de remarques à la fois d'ordre général, mais aussi sur le règlement, volet « pluvial-imperméabilisation » et volet « valorisation des berges ».

L'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée n'émet pas de remarque.

Les communes limitrophes ont donné un avis favorable au projet (Carnoux-En-Provence, Gémenos) ou n'ont formulé aucune observation (La Penne-Sur-Huveaune, Roquefort-La-Bédoule, Roquevaire).

Quant aux Chambres Consulaires, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, toutes ont émis un avis favorable assorti de recommandations et de remarques.

Par ailleurs, le projet de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à l'avis de :

- l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO) conformément à l'article R123-17 du Code de l'Urbanisme. L'INAO a reçu le dossier PLU le 22/02/16 et a rendu son avis (pas de remarque) le 22/03/16.
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). La CDPENAF a reçu le dossier le 25/01/16 et, après audition de la commune lors de la séance du 21/04/2016, a rendu un avis favorable avec réserves le 22/04/2016.

2-2 Prise en compte des avis des PPA et consultées :

Rappelons que le projet de PLU ne peut être modifié après arrêt que pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête à la double condition que les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications succèdent à l'enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées ont donné lieu à des propositions d'adaptation de certains documents du PLU. Le positionnement de la commune en réponse aux observations des personnes publiques associées est présenté ci-après par thèmes :

Secteur La Thuillière :

La DDTM pointe « l'urbanisation de 22 ha de zone naturelle ND au POS et demande la justification de cette consommation d'espace au regard des capacités au sein du tissu existant et des autres zones AU ou NB. A défaut, les contours de la zone AUH doivent être réduits aux zones NB existantes ».

- Le projet de PLU arrêté (Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié pour préciser que la consommation d'espace ne peut pas être justifiée au regard des capacités du tissu existant et des autres zones AU et NB, car cette zone AUH n'a pas pour but de répondre aux besoins en logements de la commune, mais de structurer le secteur pour améliorer sa défendabilité face au risque incendie.

DDTM : « Si cette partie en ND était justifiée et maintenue en AUH (pour des raisons de restructuration viaire par exemple) alors, elle devrait être compensée en préservant l'état boisé ou naturel d'une surface équivalente sur la globalité de la zone AUH ».

- Les 18 ha de la zone ND du POS qui sont classés en zone AUH au projet de PLU arrêté est maintenue en zone AUH dans le PLU.
- Le projet de PLU arrêté (Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié pour préciser où, dans la zone AUH de la Thuillière, le PLU préserve environ 25 hectares d'espaces naturels (environ 20 ha classé en EBC et environ 5 ha de protection autour du canal), sans compter les espaces interstitiels des secteurs bâtis. Par ailleurs, la surface des EBC dans le périmètre de cette zone a été accrue (16,6 ha dans le POS contre 18,5 dans le PLU).

« La DDTM demande de préciser un objectif chiffré de la capacité d'accueil de la zone (max à terme) et un objectif chiffré d'équilibre global entre surfaces urbanisées et naturelles, de réduire la superficie de la zone dans sa partie actuellement en ND ou de dûment justifier le besoin de consommation d'espace naturel ».

- Le projet de PLU arrêté (Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié pour préciser que la contribution à la production de logements de ce secteur est très faible (60 à 70 logements environ, soit environ 2 % des objectifs de production de logements de la commune).
- Le projet de PLU arrêté (OAP et Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié pour préciser que la préservation des espaces naturels est garantie, a minima, sur une surface d'environ 25 hectares et que les espaces urbanisés représenteront, au maximum, 25 hectares (environ 10 hectares pour les « poches d'urbanisation sécurisées » et environ 15 hectares dédiée aux espaces pavillonnaires existants dans lesquels l'urbanisation sera maîtrisée).

DDTM

CDPENAF : « Justifier le zone AU de la Thuillière et marquer la réduction/limitation de son impact environnemental et paysager ».

- Concernant la justification de la zone AU, cf. réponses ci-dessus à l'avis de la DDTM.
- Le projet de PLU arrêté (OAP « Thuillière » et Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié en conséquence pour réduire et limiter l'impact environnemental et paysager.

DDTM :

« Le PLU ne prévoit pas l'extension du réseau d'assainissement collectif public sur la zone AUH de la Thuillière. Ainsi, lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, le règlement devra conditionner les nouvelles opérations d'aménagement à la réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif de capacité suffisante.

- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à urbaniser stricte est conditionnée par l'adoption d'une modification du PLU qui définira la nature des équipements publics et des droits à construire sur la base d'un projet global de structuration de la zone. Le présent PLU ne peut pas préciser par anticipation le règlement de la zone à urbaniser stricte.

« Les nouvelles constructions individuelles sur assainissement individuel ne pourront être admises en zonage U (R123-5 du CU) sans extension du réseau programmée. En aucun cas, de nouvelles constructions ne pourront être autorisées dans cette zone sur assainissement individuel sans carte d'aptitude des sols mise à jour au sein du schéma d'assainissement et sans zonage et règlement adaptés ».

- Conformément à la réponse ministérielle (n°5105 du 8 mars 1999) à l'article R.2224-10 du CGCT « Dans toutes les zones peu densément urbanisées, l'assainissement non collectif peut être préconisé, et l'assainissement collectif ne devrait pas y être développé ». L'autorisation des dispositifs d'assainissement autonome s'appuie également sur le corpus jurisprudentiel. En effet, un PLU a été jugé illégal car il subordonnait la constructibilité des terrains à la création d'un réseau d'assainissement collectif alors que la création de ce dernier était impossible et qu'un autre système était possible (CAA Marseille, 24 nov. 2011, M. et Mme Peter, req. n° 09MA04413). Par ailleurs, le code général des collectivités territoriales (CGCT, art. R.2224-7) précise qu'en dehors des agglomérations d'assainissement, l'assainissement peut être collectif ou individuel, en fonction notamment des contraintes environnementales ou financières.

DDTM : « Il est demandé d'explicitier le mode d'assainissement des futures constructions qui seront autorisées et les dispositions réglementaires prévues pour améliorer et rendre conforme d'un point de vue sanitaire l'urbanisation de cette zone. »

ARS : « Il n'est pas prévu de desservir (assainissement) la zone AUH de la Thuillière (et OAP Thuillière) qui représente une superficie très importante ».

- Pour rappel, le SCoT prescrit que « À défaut de capacités existantes ou programmées suffisantes des réseaux et/ou de leur station de traitement des eaux usées (STEP) à laquelle ils sont raccordés, les opérations d'aménagement ne sont autorisées que si elles intègrent un dispositif d'assainissement collectif permettant de traiter, sur site et par des techniques respectueuses de l'environnement (exemple : phyto-épuration), les eaux usées qu'elles émettent. »
- Le tome 4 du rapport de présentation (Explication des choix) et l'OAP du projet de PLU arrêté précisent que les opérations d'aménagement sur la zone AUH devront intégrer « un dispositif d'assainissement collectif permettant de traiter, sur site et par des techniques respectueuses de l'environnement (exemple : phyto-épuration), les eaux usées qu'elles émettent ».

DDTM : « Existence d'un aléa subi de feux de forêt de niveau « fort » à « très fort » sur la quasi-totalité de la zone. Cet enjeu devra être traduit en termes de constructibilité, de forme urbaine et d'équipements, de défendabilité lors de l'ouverture à l'urbanisation ».

- Le projet de PLU arrêté (OAP « Thuillière » et Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié en conséquence pour préciser les principes de composition urbaine et de constructions, en cohérence avec les préconisations du Porter à Connaissance de l'Etat.

DDTM : « Un niveau de desserte viaire et en transports très faible et dont la perspective d'organisation et de renforcement n'est pas définie à ce jour, et nécessitera vraisemblablement d'importants investissements (programmation) »

- Le projet de PLU arrêté (OAP « Thuillière » et Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié en conséquence pour mieux définir le maillage de voies et identifier le réseau de voies à élargir ou à créer.

DDTM : « La continuité écologique reliant les réservoirs de biodiversité de St Cyr et du Garlaban, corridor identifié au SRCE et repris dans le SCOT, doit être préservée. La flèche figurant symboliquement au nord de la zone dans l'OAP devra trouver une traduction opérationnelle dans le futur règlement de zone ».

- La continuité écologique est symbolisée dans le projet de PLU arrêté mais il est impossible d'anticiper la révision ou la modification du PLU (et donc la traduction opérationnelle) qui ouvrira à l'urbanisation la zone AUH.

DDTM : « Concernant le corridor écologique Garlaban – Saint Cyr, le choix d'aménagement et d'intensification urbaine sur la zone de la Thuillière semble contradictoire avec la préservation voire la restauration de la continuité écologique ».

- Il ne s'agit pas d'intensifier la zone mais de favoriser sa structuration pour améliorer sa défendabilité face au risque incendie.

DDTM : « Le SRCE et le SCOT identifient un réservoir de biodiversité dans le secteur de la Thuillière. Le PLU doit justifier plus spécifiquement de la prise en compte de la fonctionnalité de ce réservoir dans la zone AUH la Thuillière »

- Le réservoir de biodiversité identifié par le SCOT et le SRCE correspond au bois qui est situé entre la Thuillière et la Gratiane et qui est classé en N au projet de PLU arrêté.

PNC : « Les espaces agricoles de l'Aumône, les EBC de la zone AUH de la Thuillière et les dispositions de l'OAP de la Thuillière permettent également de garantir ce corridor en pas japonais. Cependant, dans ce dernier secteur, le principe du corridor figurant dans l'OAP pourrait être utilement doublé par un axe calé sur l'EBC situé le long du chemin neuf des Royantes ».

- Dans le projet de PLU arrêté, de nombreux EBC sont déjà positionnés sur la partie Est pour assurer la préservation de la biodiversité et le fonctionnement écologique du secteur du chemin des Royantes.

DDTM : « En conclusion, le choix de ce zonage AUH strict avec OAP sur La Thuillière n'est pas contesté car l'ambition (cf tome 4 p 28) est justement d'améliorer et de mieux concilier les enjeux de desserte, de risque feu de forêt, et de continuité écologique. Cependant, l'OAP est insuffisamment précise et « bornée » pour pouvoir évaluer et garantir que l'aménagement à terme de cette zone pourra être compatible avec le PADD, le SCOT, voire le code de l'urbanisme ».

- Le projet de PLU arrêté (OAP « Thuillière » et Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié en conséquence pour affiner les contours des poches d'urbanisation, la trajectoire des voies et les EBC grâce à un travail cartographique plus fin, afin de prendre en considération les diverses remarques.

Secteur Les Gargues :

DDTM : « Les orientations d'usage voire les prescriptions d'usage indiquées dans le SCOT sont reprises dans le PLU pour certaines zones : Interdictions ou restrictions des commerces dans les zones des Paluds et Pôle Alpha, périmètre de sauvegarde de l'activité commerciale dans le centre-ville. En revanche elles restent floues sur les Gargues et Camp Major. Cette dernière zone de Camp Major ne semble pas desservie par un axe lourd de transport collectif ».

CD 13 : « Concernant le site des Gargues, ce projet de PLU le classe en réserves foncières à vocation mixte dite AUM « Les Gargues » dans l'esprit du SCOT du Pays d'Aubagne. Néanmoins, l'absence d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) donne peu de lisibilité sur un secteur à enjeux majeurs pour la

commune d'Aubagne et couvert de surcroît par la ZACOM de la « Martelle-Pastre/les Gargues » sur sa partie Nord-Ouest. Il est annoncé dans le PLU comme « en cours de réflexion opérationnelle pouvant être ouvert à l'urbanisation avant 2020 ». Pour ces raisons, une OAP sur le secteur des Gargues se justifierait pleinement ».

- Le projet de PLU arrêté (OAP et Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié en conséquence : une nouvelle OAP dédiée aux Gargues est créée.

CCIMP : « Le règlement donne une vocation mixte (zonage AUM) permettant tout type d'activité. La CCIMP souhaiterait une mise en cohérence entre le règlement et le PADD en maintenant une vocation productive sur ce site. Donner une vocation productive au site des Gargues dans le règlement du PLU. Nous comprenons toutefois que cette modification soit dépendante de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ».

- Pour être compatible avec le SCoT, le PLU doit afficher une vocation mixte.

Secteur de Camp Major :

DDTM : « Les orientations d'usage voire les prescriptions d'usage indiquées dans le SCOT sont reprises dans le PLU pour certaines zones : Interdictions ou restrictions des commerces dans les zones des Paluds et Pôle Alpha, périmètre de sauvegarde de l'activité commerciale dans le centre-ville. En revanche elles restent floues sur les Gargues et Camp Major. Cette dernière zone de Camp Major, ne semble pas desservie par un axe lourd de transport collectif ».

- La mixité fonctionnelle est déjà clairement annoncée dans l'OAP « Camp Major » du projet de PLU arrêté.

DDTM : « L'OAP de Camp Major ne tient pas compte de l'enjeu de préservation / restauration du corridor écologique Garlaban – St Cyr. L'enjeu de préserver et restaurer ce corridor identifié au SCOT ne figure pas dans l'OAP de Camp Major en lien avec la réduction de la coupure liée aux infrastructures ».

- Le projet de PLU arrêté (OAP « Camp Major » et Tome 4 du rapport de présentation notamment) est modifié en conséquence.

Assainissement / Pluvial :

DDTM : « Concernant l'assainissement, des irrégularités ont été identifiées par l'ARS, synthétisées ci-après :
- Autorisation de nouvelles constructions en assainissement non collectif sur de vastes zones UD3 et UD4 représentant 200 ha, en contradiction avec l'article R123-5 du code de l'urbanisme, le SCOT.
L'Etat demande une réduction du risque sanitaire lié aux constructions autorisées en zone U sans assainissement collectif ».

ARS : « Les articles 4.2 du règlement des zones UD autorisent les nouvelles constructions sur assainissement non collectif en l'absence de réseaux publics d'assainissement en zone UD2a, UD3 et UD4, ce qui est en contradiction avec :

- o l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme,
- o les principes du développement durable, notamment relatifs à la salubrité publique, à la prévention des pollutions et des nuisances et à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.
- o le document d'orientation et d'objectif du SCOT approuvé qui prescrit (p.32) la mise en adéquation des capacités de production de logements avec les capacités d'assainissement existantes ou avec les extensions programmées du réseau collectif et de n'autoriser les opérations d'aménagement que si elles intègrent un dispositif d'assainissement collectif ».

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation d'assainissement non-collectif est admise à condition que le dispositif soit de capacité suffisante, conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en matière de contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif. Cette exception s'applique aux zones UD3 et UD4 qui correspondent à des secteurs peu densément urbanisés (habitat pavillonnaire dispersé) ainsi qu'à la zone UD2a plus densément bâtie mais dont la desserte par le réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable aujourd'hui. En effet, conformément à la réponse ministérielle (n°105) du 8 mars 1999) à l'article R.2224-10 du CGCT « Dans toutes les zones peu densément urbanisées, l'assainissement non collectif peut être préconisé, et l'assainissement collectif ne devrait pas y être développé ». L'autorisation des dispositifs d'assainissement autonome s'appuie également sur le corpus jurisprudentiel. En effet, un PLU a été jugé illégal car il subordonnait la constructibilité des

terrains à la création d'un réseau d'assainissement collectif alors que la création de ce dernier était impossible et qu'un autre système était possible (CAA Marseille, 24 nov. 2011, M. et Mme Peter, req.n° 09MA04413). Par ailleurs, le code général de s collectivités territoriales (CGCT, art. R.2224-7) précise qu'en dehors des agglomérations d'assainissement, l'assainissement peut être collectif ou individuel, en fonction notamment des contraintes environnementales ou financières. Les habitations pavillonnaires dispersées, les quartiers périphériques de villes ou les sites touristiques sont principalement concernés. Nonobstant, pour limiter d'éventuels risques sanitaires liés à des systèmes d'assainissement autonome, la constructibilité en zone UD2a, UD3 et UD4 est limitée : si le terrain n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif, la surface de plancher des constructions à destination d'habitation ne peut dépasser 200m² et la surface de plancher totale ne peut dépasser 600m². La combinaison de ces deux seuils permet de limiter le nombre de logements sans bloquer l'évolution des structures parcellaires.

ARS : « L'article 4.2 du règlement de la zone UHG (hameau des Gargues) autorise l'extension des constructions existantes sur assainissement non collectif en l'absence de réseau public d'assainissement. Or la carte de zonage de l'assainissement des eaux usées classe le secteur en zone d'assainissement collectif ».

- Le projet de PLU arrêté (annexe sanitaire) est modifié en conséquence : la carte de zonage de l'assainissement est modifiée.

DDTM : « L'absence de schéma directeur d'eau potable et d'assainissement, l'absence de carte d'aptitude des sols joints au dossier de PLU ».

ARS : « Le dossier n'intègre pas de carte d'aptitude des sols, élément indispensable pour connaître la capacité des sols à recevoir ou non un dispositif d'assainissement non collectif ». « Le PLU n'est pas compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE) : en effet les orientations fondamentales 5A et 7 du SDAGE prévoient l'élaboration ainsi que, le cas échéant, la révision périodique, des schémas directeurs d'eau potable et d'assainissement et leur intégration dans les PLU. Or ces schémas ne sont pas joints au dossier de PLU ».

- Les Schémas sont en cours d'élaboration et seront intégrés ultérieurement au PLU, une fois les procédures finalisées.
- Une carte d'aptitude des sols à une échelle trop globale n'est pas pertinente car, sur la commune, les sols sont hétérogènes d'une parcelle à l'autre. Les installations d'assainissement non-collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur et validées au cas par cas par le service compétent en matière de contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif.

ARS : « Le PADD n'aborde pas les questions de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement ».

- Le PADD définit les grandes orientations pour le développement de la commune à horizon 2030. Il indique cependant l'objectif de « réduire l'exposition de la population aux nuisances (pollution de l'air ou de l'eau, bruit...) ».

SIBVH : « Nous avons proposé que le règlement (à l'appui de ses annexes sanitaires) intègre :

- Des dispositions plus précises, des critères de rétention et de priorisation de techniques alternatives de gestion du pluvial,
- Des critères de dimensionnement de compensation différents selon les opérations d'ensemble ou les opérations individuelles,
- Des dispositions relatives au traitement qualitatif dans certains cas. En effet, l'Huveaune étant déclassée pour sa qualité par les pollutions issues du ruissellement en zone urbaine, le volet qualitatif de la gestion du pluvial est un facteur important pour parvenir aux objectifs de « bon état ».

- La commune ne peut pas donner de suite formelle aux remarques notifiées, car elles seront traitées dans le Schéma Pluvial qui sera intégré au PLU, une fois la procédure finalisée.

Marges de Recul :

DIRMED : « Il convient de fixer un recul des constructions par rapport aux emprises actuelles ou futures de 4 mètres, y compris dans la zone UB qui est traversée par l'autoroute ».

- Le projet de PLU arrêté (règlement et planches graphiques notamment) est modifié en conséquence : les zones non aedificandi qui étaient instaurées, dans le POS, autour des autoroutes et de certaines routes sont reportées dans le PLU.

Règlement : Zone UD

CD13 : « Le Département s'interroge sur la zone UD qui augmente de plus de 378 ha par rapport au POS en vigueur. Avec plus de 660 ha, ce tissu d'habitat pavillonnaire, peu dense, représente ainsi plus de 12% du territoire de la commune. Compte-tenu de son impact en termes de consommation d'espace, il aurait été intéressant de connaître avec précision les surfaces des différents sous-secteurs (UD1, UD2 et UD2a, UD3 et UD4) et les motifs ayant conduit à des emprises au sol différenciées. Au-delà, le Département espère que le règlement, notamment de la zone UD4, permettra un réel développement maîtrisé de l'habitat pavillonnaire annoncé dans le PADD.

- Les zones UD du POS recouvraient 284 ha alors que celle du PLU en recouvrent près de 675. Cela s'explique par le reclassement, en zone urbaine (UD3 et UD4), d'une partie des 470 ha de zones NB du POS que le PLU ne peut reconduire.
- Le tome 4 du rapport de présentation (Explication des choix) est complété pour préciser les surfaces des différents sous-secteurs UD1, UD2, UD2a, UD3 et UD4.
- Les motifs ayant conduits à des emprises au sol différenciées étaient déjà précisés dans le tome 4 du rapport de présentation (Explication des choix) : « les cinq secteurs se distinguent par une emprise au sol des constructions différenciées qui tiennent compte notamment des densités existantes :
 - une emprise au sol plus importante en UD1 et en UD2 (dont UD2a), respectivement de 35% (en cohérence avec les formes urbaines existantes singularisées par des typologies d'habitat pavillonnaire jumelé) et 30% (trame parcellaire composée d'unités foncières de faible dimension) ;
 - une emprise au sol limitée à 25% et 20% en UD3 et UD4 afin de préserver le cadre plus aéré des franges des massifs boisés. Ces emprises favoriseront une densification très modérée, dans l'esprit des dispositions de la loi ALUR. »
- Le règlement des zones UD3 et UD4 a été modifié pour permettre un « réel développement maîtrisé de l'habitat pavillonnaire annoncé dans le PADD » et de limiter d'éventuels risques sanitaires liés à des systèmes d'assainissement autonome. En effet, la constructibilité en zone UD2a, UD3 et UD4 est limitée : si le terrain n'est pas raccordé à un réseau public d'assainissement collectif, la surface de plancher de chaque construction à destination d'habitation ne peut dépasser 200m² et la surface de plancher totale de l'unité foncière ne peut dépasser 600m². La combinaison de ces deux seuils permet de limiter le nombre de logements sans bloquer l'évolution des structures parcellaires.

Règlement : Zone UG – NG

Armée :

- Concernant les zonages de type UG ; il est demandé la suppression des pourcentages limitant l'emprise au sol des constructions ou a minima, l'autorisation du dépassement de ces pourcentages pour des besoins impératifs de Défense Nationale
- Concernant le zonage de type NG, afin de permettre les aménagements nécessaires à la Défense Nationale, il est demandé d'intégrer dans le règlement de la zone NG le paragraphe suivant : « Sont autorisées en zone NG tous ouvrages et constructions nécessaires à des impératifs de Défense nationale, sans limitation de l'usage des sols, de hauteur de construction, de clôture ou d'installations techniques particulières. Tout projet fera cependant l'objet d'une évaluation des incidences et sera établi avec le double objectif de préserver la qualité des paysages, en veillant à cet effet à en minimiser l'impact visuel, et de participer à la préservation de la biodiversité. »
- Le projet de PLU arrêté (règlement notamment) est modifié en conséquence.

Emplacements Réservés :

DDTM : « Il convient de souligner que ce schéma [schéma d'intention de mobilité] est contradictoire avec la vocation du réseau autoroutier national qui doit supporter prioritairement les flux de transit et d'échange en les éloignant des centres urbains. En outre, ce schéma n'a fait l'objet d'aucune validation. Sa décision et ne peut en conséquence faire l'objet d'instauration d'emplacements réservés au nom de l'Etat. Il est demandé :
- de consulter et de recueillir l'avis des exploitants et des représentants de la maîtrise d'ouvrage, la DREAL,
- De supprimer l'indication du bénéficiaire « Etat » dans la liste des pré emplacements réservés ».

DIRMED : « Le demi diffuseur autoroutier introduit dans les planches graphiques par la servitude PERI 253, permettant une sortie de A50 vers la RD2, ne me paraît pas réalisable car il est situé à moins de 750m de la convergence entre les autoroutes A50 et A501, nécessite la mise en place d'une voie de décélération dont l'emprise ne semble pas prévue, et se terminera par une boucle de rayon trop faible (20 à 30m environ). Si le principe de cet aménagement devait être confirmé, il serait judicieux de chercher un emplacement plus à l'ouest et plus éloigné de la RD2 pour répondre à l'objectif de faciliter l'accès aux quartiers ouest fixé dans le PLU ».

DIRMED : « Le complément de diffuseur introduit par la servitude PERI255, permettant de créer une entrée sur A501 en direction du nord, ne me semble pas réalisable car il est situé à moins de 925m de la sortie de A501 vers l'échangeur nord d'Aubagne ».

DIRMED : « Une servitude PERI252 pour déplacer l'autoroute A50 vers le nord afin d'élargir les emprises ferroviaires a été ajoutée au bénéfice de la SNCF, qui ne suffit cependant pas pour permettre la réalisation de l'échangeur vers la RD2 cité ci-dessus ».

DIRMED : « Dans les annexes au règlement, le bénéficiaire des servitudes concernant ces deux projets ne peut être l'État, en absence d'une décision du Ministre chargé des Transports sur l'opportunité de les réaliser et d'instaurer des servitudes. Pour la même raison, le bénéficiaire de l'emplacement réservé ERI11, concernant un aménagement de carrefour et non pas d'échangeur, ne peut être l'État ».

- Le projet de PLU arrêté (règlement) est modifié en conséquence : les parties d'ER couvrant du foncier Etat ou concédé par l'Etat sont retirées et les bénéficiaires des pré-ER sont supprimés.

DIRMED : « Le tome 4 du rapport de présentation évoque page 121 la création d'une servitude pour réaliser un échangeur entre la RD42 (avenue du 21 août 1944) et A50, mais qu'aucune servitude correspondante ne figure dans le règlement et sur les planches graphiques ».

- Il est impossible de positionner un pré-ER en zone N.

CD13 : « Il est prévu un nouvel emplacement réservé n°76 entre la route des Aubes et la route de Beaudinard pour lequel le Département n'est pas demandeur et qui doit être porté au profit de la commune. Dans le secteur de la gare, un emplacement réservé n°30 pour l'élargissement de la RD2 porté au bénéfice de la SNCF alors qu'il semblerait que le bénéficiaire doive être la commune ».

- Le projet de PLU arrêté (règlement) est modifié en conséquence : l'ER76 est supprimé et la commune devient bénéficiaire de l'ER30.

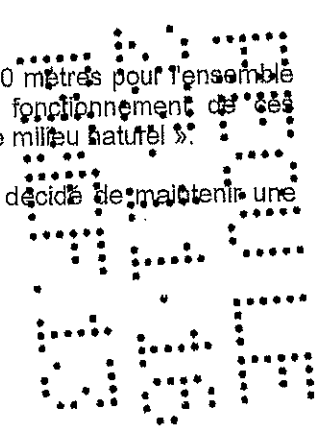
Armée : « Sur le quartier Vienot : trois emplacements réservés sont inscrits pour des élargissements de chaussée (ERI 30, ERI 42 et ERI 142). Sur le camp de Carpiagne : sept emplacements réservés sont dédiés à des pistes de DFCl (ERI F20, F21, F25, F26, F27, F29 et F30).

Les emplacements réservés sont incompatibles avec la protection qu'assure la domanialité publique des emprises de la Défense. En effet le domaine public est imprescriptible, inaliénable et insaisissable. Or l'emplacement réservé emporte possibilité d'expropriation au profit du bénéficiaire de l'ER. Il est donc demandé de supprimer les emplacements réservés cités (dans le cas particulier des pistes DFCl des servitudes conventionnelles pourront être établies) ».

- Le projet de PLU arrêté (règlement) est modifié en conséquence : les parties d'ER couvrant du foncier Etat ou concédé par l'Etat sont retirées.

PNC : « Enfin, la liste des emplacements réservés fait apparaître des emprises de 10 mètres pour l'ensemble des pistes ONF et DFCl. Une vérification de la largeur nécessaire au bon fonctionnement de ces infrastructures serait nécessaire afin de limiter leur impact dans le paysage et dans le milieu naturel ».

- Dans l'attente d'une vérification auprès des services compétents, il est décidé de maintenir une largeur 10m pour toutes les pistes ONF et DFCl.



Logements / Mixité sociale

DDTM : « Pourtant, malgré ce travail précis, le document ne présente pas la répartition spatiale du nombre de logements à terme entre les différents secteurs de développement envisagés, notamment au sein des dix zones d'urbanisation futures AUH et AUM. Cette précision aurait permis d'afficher des densités globales par zone et de faire la démonstration des intentions portées dans le PADD».

- Le projet de PLU arrêté est modifié en conséquence : le tableau de l'échéancier de l'ouverture des zones AU qui figure dans le tome 4 du rapport de présentation (Explication des choix) est complété pour faire apparaître les capacités de logements.

DDTM : « De plus, le projet de PLU n'indique pas la répartition des logements sociaux dans les différentes zones AUH et AUM. Il n'explique pas la cohérence entre la planification de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones et le rythme de production de logements sociaux exigé par le PLH d'ici 2019 ».

- Les opérations d'aménagement qui se développeront dans les zones AU devront respecter les obligations du SCoT en matière de production de logements locatifs sociaux.

DDTM : « Le projet de PLU ne mobilise pas ou très peu les outils opérationnels d'urbanisme pour garantir la réalisation effective des objectifs affichés de logements sociaux. Notamment, il conviendra d'imposer de façon réglementaire un taux de mixité sociale de 30 % ou plus lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AUM et AUH (disposition du SCOT) ».

- Le projet de PLU positionnait déjà des servitudes de mixité sociale, outil opérationnel pour garantir la réalisation de logements sociaux.
- Les zones AU sont strictes donc non réglementées. Le PLU ne peut donc pas garantir la production de 30% de logements sociaux dans les zones AU. Cependant, les opérations d'aménagement qui se développeront dans les zones AU devront respecter les obligations du SCoT en matière de production de logements locatifs sociaux.

DDTM : L'avis de la SNCF, mentionne une disponibilité foncière en centre-ville de 1300m² qui pourrait faire l'objet d'une opération de logements mixte dans le cadre du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement social (vente avec décote à étudier).

SNCF : « La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social engage le groupe ferroviaire auprès de l'Etat à créer les conditions favorables aux opérations de construction de logement. Dans ce contexte, nous avons identifié environ 1300 m² de la parcelle AL 311 (dont SNCF est propriétaire) qui pourraient faire l'objet d'une opération de logement. Or, dans le projet de PLU actuel la parcelle AL 311 est classée en zonage UF (ferroviaire), ce qui n'autorise pas la construction de logement. Nous vous demandons donc de bien veiller à ce que le futur PLU de la ville d'Aubagne prenne en compte ce projet en phase d'émergence, et reclasse les 1300 m² de la parcelle AL 311 en zonage UD2 ».

- La commune ne peut donner de suite favorable dans l'immédiat aux remarques notifiées compte tenu des réflexions actuellement conduites sur les emprises ferroviaires.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) / Forêt:

DDTM : « Les espaces boisés classés (EBC) couvrent de vastes zones aussi bien sur les massifs, en plaine qu'en zone agricole ou en milieu urbain. Cela atteste d'une forte volonté de préservation des paysages et de la biodiversité. La protection de ces espaces est ainsi renforcée (pas de changement d'affectation) mais peut s'avérer inutilement lourde en terme de procédure (double instruction régime forestier et défrichement) pour les parcelles communales relevant du régime forestier ».

ONF : « Les espaces boisés classés ont été prescrits sur l'ensemble des massifs boisés de la commune et donc sur la totalité de la forêt communale relevant du régime forestier. Je remets en cause le principe de cette extension systématisée du zonage « espace boisé classé » (EBC) sur des parcelles de la forêt communale relevant du régime forestier. En effet le statut juridique du régime forestier étant par nature dédié à la conservation et la protection de la forêt, une telle disposition conduira à superposer sur ces parcelles communales 2 régimes de police administrative (et 2 services instructeurs). Cette superposition doit être circonscrite au maximum sur des parcelles « stratégiques » vis-à-vis du risque de défrichement, clairement identifiées et motivées dans le PADD, notamment quand la consistance foncière du régime forestier a été régulièrement mise à mal (disponibilité d'un historique des défrichements et distractions, motifs utilisés) ou s'il

est susceptible d'être mis à mal (projets réels d'urbanisme ou d'infrastructures). En conséquence cette superposition est à éviter sur les parties de la forêt communale relevant du régime forestier situées loin des zones urbanisées comme la parcelle CK 3 de 138 ha située en versant sud du Garlaban ou les parcelles se trouvant au sud de l'agglomération aux lieux-dits la Gélade, le Mussuguet, Fenestrelle et le Télégraphe ».

PNC : « La mise en place d'EBC, à l'intérieur et à l'extérieur des zones N garantit le maintien du couvert boisé et la naturalité de ces espaces. Elle permet également d'assurer une continuité au corridor écologique Garlaban-St Cyr ».

- La commune ne peut donner de suite aux remarques notifiées, car « La mise en place d'EBC, à l'intérieur et à l'extérieur des zones N garantit le maintien du couvert boisé et la naturalité de ces espaces. Elle permet également d'assurer une continuité au corridor écologique Garlaban-St Cyr ».

ONF : « La forêt communale d'Aubagne relevant du statut juridique du régime forestier n'est jamais citée, en tant que telle, dans le document présenté ».

- Le projet de PLU arrêté est modifié en conséquence.

Risques Naturels – Feux de Forêt :

DDTM : « L'aléa incendie et feu de forêt a bien été pris en compte dans la détermination du zonage et dans la définition des orientations d'aménagement des zones AU. Une carte d'aléa et une carte des équipements a été transmise dans le Porter à connaissance. Ces éléments devraient être traduits de façon précise à plusieurs niveaux dans le PLU :

- dans le document graphique (en application des dispositions de l'article R.123-11 b) du code de l'urbanisme), en délimitant les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles particulières d'urbanisme.
- dans le règlement en rappelant le risque dans le caractère de chaque secteur, et en intégrant des prescriptions réglementaires afin de réduire autant que possible les conséquences du risque.
- dans les orientations d'aménagement et de programmation, en précisant les mesures de réduction de la vulnérabilité prévue pour réduire les conséquences du risque incendie de forêt ».

CDPENAF : « Traduire dans le règlement le risque feu de forêt ».

- Comme convenu avec les services de l'Etat, les dispositions réglementaires relatives aux risques (feux de forêt et inondations notamment) seront intégrées lors d'une première modification du PLU à engager dès 2017.

DDTM : « Le règlement de la zone Ncp correspondant au camping (chemin de la Thuillère) engagé dès 2017, autorise les constructions à destination d'hébergement hôtelier nécessaire au fonctionnement du camping. Ces constructions ne peuvent être admises que sous conditions (L 151-11 à 13 nouveau ou L 123-1-5 ancien). De plus ce règlement apparaît trop permissif au regard de l'aléa feu de forêt de niveau exceptionnel à fort. Il est demandé de revoir la rédaction de l'article 2.6 du règlement des zones N ».

- Le projet de PLU arrêté est modifié en conséquence : le camping est finalement classé en zone à urbaniser (AUcp) stricte afin de temporiser son développement, ce que la zone Ncp ne permettait pas. Désormais, le développement du camping est conditionné à l'élaboration d'un projet global apportant des réponses au risque de feux de forêt.

Risques Naturels – Inondations :

DDTM : « Malgré le grand nombre d'études de connaissance des aléas inondation, la couverture n'est pas exhaustive sur le territoire communal, et un certain nombre d'affluents, vallats, et zones de ruissellement (axe d'écoulement identifiés au PAC) n'ont pas fait l'objet d'étude d'inondabilité particulière en vue de déterminer l'emprise des zones inondables et le niveau d'aléas.

Dans la mesure où ces zones inondables concerneraient des zones à urbaniser ou à densifier, ces études d'inondabilité doivent être réalisées dans les meilleurs délais, et peuvent par exemple être réalisées dans le cadre de la réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Elles devront alors comporter :

1. une cartographie hydrogéomorphologique des zones inondables des thalwegs permettant d'identifier les zones potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau ou vallats, avec des intensités plus ou moins importantes suivant le type de zone décrite.

2. dans les secteurs urbanisés ou à enjeu d'urbanisation, une modélisation hydraulique de l'événement de référence afin de définir précisément l'emprise de la zone inondable associée et de qualifier les aléas (distinction entre aléas modéré et fort).

Ces éléments de connaissance devront être ultérieurement traduits dans le PLU par des dispositions cartographiques et au niveau des dispositions réglementaires particulières ».

- Le PPR inondation porté par l'Etat entre en phase d'enquête publique, sur Aubagne du 7 novembre au 9 décembre 2016, le dossier PPR inondation transmis en juillet 2016 sera annexé au PLU approuvé.

Malgré le grand nombre d'études et de connaissances des aléas inondation, la couverture n'est pas exhaustive et un certain nombre d'affluents, de vallats et zone de ruissellement (11 axes d'écoulement identifiés au porter à connaissance de l'Etat -PAC) n'ont pas fait l'objet d'étude d'inondabilité particulière en vue de déterminer l'emprise des zones inondables et le niveau d'aléa.

Dans la mesure où ces zones inondables concerneraient des zones à urbaniser ou à densifier, ces études d'inondabilité complémentaires doivent être réalisées et seront intégrées un futur Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, à intégrer au PLU par modification.

Comme convenu avec les services de l'Etat, ces éléments de connaissance seront ultérieurement traduits dans le PLU par des dispositions cartographiques et au niveau des dispositions réglementaires particulières, dans le cadre d'une modification du PLU courant 2017.

Risques Naturels – Autres :

DDTM : Au Titre III article 1, il n'est pas fait allusion au phénomène sismique, il pourrait être rappelé à titre informatif que la nouvelle réglementation en matière de construction parasismique doit s'appliquer sur les projets neufs ainsi que sur l'existant en cas de travaux conséquents.

- Le projet de PLU arrêté (dispositions particulière du règlement) est modifié en conséquence.

DDTM : « Au-delà de l'information, le projet de PLU doit préciser les conditions de constructibilité voire l'interdiction de construire, de façon à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Pour cela, certaines études doivent être menées pour affiner l'appréciation du risque dans les zones à enjeux :

Dans les zones susceptibles d'être exposées aux mouvements de glissement et/ou de chutes de blocs repérées sur la carte du BRGM, il paraît nécessaire, en cas de présence d'enjeux (notamment en zones AU, UD mais également en zones N et A) que la commune réalise une étude géotechnique afin de définir précisément la nature (chutes de blocs, glissement voire effondrement) et l'intensité (faible, moyen et fort) de l'aléa ».

« Cette reconnaissance permettrait d'affiner les zones pouvant être ouvertes à l'urbanisation et si oui, sous quelles conditions.

- Dans les secteurs exposés à des mouvements de terrain avérés (carte des phénomènes reconnus), du type glissement de terrain dans les secteurs Font de Mai, l'Evêché et Napollon et ou du type effondrement lié à la présence de carrières souterraines, il convient de réaliser une étude permettant de déterminer les éventuelles conditions techniques de réalisation et travaux nécessaires à la sécurisation de toute nouvelle construction

- Concernant la susceptibilité d'effondrement liée à la présence éventuelle de carrières antiques, il convient de réaliser une enquête auprès des services archéologiques, associations « historiques » ou clubs de spéléologie, et si un doute devait persister une étude géologique-géotechnique permettant de déterminer les zones constructibles et les éventuelles conditions techniques de réalisation et travaux nécessaires à la sécurisation de toute nouvelle construction ».

- La commune n'est pas en mesure, par anticipation, d'engager une étude géotechnique, afin de mesurer la nature et l'intensité de l'aléa (chutes de blocs, glissement voire effondrement). En effet, les dispositifs à mettre en œuvre seront établis par les porteurs de projet au moment du dépôt de permis de construire.
- Cependant, les cartes des « phénomènes reconnus : cavités et carrières souterraines » et des zones de « susceptibilité mouvements de terrain » sont ajoutées aux annexes du PLU.

Trame verte / Continuités Ecologiques :

DDTM : « L'état initial de l'environnement mentionne des enjeux locaux de conservation pour de très nombreuses espèces végétales et animales bénéficiant d'un statut de protection. On attend donc une analyse

fine des liens existants entre les différents types d'habitat (colline / piémonts / espaces agricoles / milieux boisés), l'étude de leur état fonctionnel (opérationnel, dégradé) et des objectifs à fixer qui en découlent (préservation, consolidation, à recréer...). Or, les liens fonctionnels sont seulement traités du point de vue théorique dans le cadre de l'établissement de la Trame verte et bleue pour aboutir à une cartographie des espaces de continuité écologique s'appuyant sur le SCoT sans intégrer la cartographie du SRCE ni son volet d'actions ».

DDTM : « D'autres outils de préservation de ces corridors auraient pu utilement renforcer ces dispositions (Guide DREAL SRCE et PLU). Ces corridors écologiques auraient dû faire l'objet d'études afin de les traduire de façon plus fine à l'échelle du PLU, à travers le zonage, les OAP, le règlement. Les caractéristiques de ces corridors auraient a minima nécessité une localisation fine et une identification des éléments assurant leur fonctionnalité écologique en s'appuyant également sur une évaluation de la perméabilité écologique des infrastructures fragmentantes ».

- Le projet de PLU déclinaît déjà les dispositions du SCoT en matière de corridors écologiques et du SRCE. Plus particulièrement, il définissait déjà une trame verte et bleue qui trouvait une traduction dans le règlement et le zonage (zones N, EBC, préservation des cours d'eau et ripisylves...) ainsi que dans des OAP (Thuillière...).
- La réalisation d'une étude écologique plus fine aurait nécessité d'approuver le PLU plus tard (après mars 2017) ce qui aurait conduit à la caducité du POS et à l'obligation de gérer le territoire communal par le RNU, comme prévu par la loi ALUR. La commune a donc fait le choix de se doter d'un document d'urbanisme perfectible mais favorisant mieux la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

DDTM : « Le règlement du PLU ne respecte pas la prescription du SCOT visant à limiter l'imperméabilité des barrières (clôture, murs...) dans les espaces urbains et à favoriser la plantation de haies perméables aux déplacements de la faune. Le règlement des clôtures des zones U doit être modifié (proscrire les murs bahut continus au-delà d'une certaine longueur). De telles dispositions ont tout leur intérêt également dans les zones N et A du PLU ».

- Le PLU propose de nettes améliorations par rapport au POS en matière de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques et reste encore perfectible.

DDTM : « Le PLU a identifié les cours d'eau pérennes et temporaires et les canaux constituant la trame bleue conformément à la prescription du SCOT. Cependant, on note un manque d'exhaustivité dans l'identification des cours d'eau et des oublis ou erreurs matérielles dans les planches graphiques qui ne prévoient pas de prescriptions particulières au titre du L 123-1-5 sur tous ces cours d'eau. De plus, il conviendrait que le PLU identifie également dans la trame bleue les zones humides ».

- Le règlement du projet de PLU prévoyait déjà des prescriptions particulières au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- Comme convenu avec les services de l'Etat, les dispositions réglementaires relatives aux risques (feux de forêt et inondations notamment) seront intégrées lors d'une première modification du PLU à engager dès 2017. Dans ce cadre, le recensement des cours d'eau sera complété.

SIBVH :

« Le SIBVH reconnaît que le PLU traduit concrètement la volonté de valoriser les berges des cours d'eau.

Le règlement prescrit des mesures impliquant des constructions à 10m en zones A et N et 5m en zone U.

Sur la base de ce qui avait été proposé lors des séances de travail entre le SIBVH et les services de la Ville d'Aubagne, il nous semble que pour répondre pleinement à l'orientation du PLU sur cette question :

- Cette largeur devrait être adaptée sur certains secteurs de l'Huveaune et de ses affluents, notamment pour permettre un développement correct de la ripisylve, d'autant plus si l'implantation de cheminements doux est envisagée sur cette même largeur,

- Les zones agricoles pourraient faire l'objet de préconisations de maintien d'une largeur non exploitée pour un développement correct de la ripisylve ».

- Les planches graphiques du projet de PLU arrêtaient déjà les ripisylves au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, en prenant en compte l'hétérogénéité de leur largeur. En la matière, le PLU propose donc une nette amélioration par rapport au POS.

Patrimoine :

DDTM : « Le PLU identifie également des éléments du paysage dans le cadre du L123-1-5-III contribuant entre autre aux continuités écologiques. Il est dommage de constater hormis leur report cartographique, que les éléments de paysages ne sont ni listés, ni référencés, contrairement aux éléments bâtis alors qu'ils relèvent du même statut ».

- En identifiant, sur les planches graphiques, des éléments de paysage et en définissant, dans le règlement, des dispositions permettant d'assurer leur préservation et leur valorisation au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté propose déjà une nette amélioration par rapport au POS.

DRAC : « Le patrimoine archéologique recensé à ce jour ainsi que son corollaire, le risque archéologique induit par les futurs projets d'aménagements, sont pris en compte de manière beaucoup trop discrète dans ce document. Seul le tome 1.2 (Rapport de Présentation - Etat initial de l'environnement) mentionne en quelques lignes, dans la partie « Les richesses écologiques et patrimoniales » (p. 35), l'existence d'un patrimoine archéologique communal et d'une réglementation à son égard, sans référence à un document cartographique ; ces éléments sont rappelés encore plus succinctement dans le tableau de la page 15 au tome 1.3 (Rapport de présentation – Evaluation environnementale). Dans le tome 1.5 (Rapport de Présentation – Résumé non technique), le paragraphe sensé synthétiser « Les richesses écologiques et patrimoniales » (p. 13) omet par ailleurs totalement le volet archéologique ».

- Le projet de PLU arrêté (l'état initial de l'environnement) est modifié en conséquence.

DDTM : « Il est demandé de renforcer l'information sur les connaissances archéologiques et sur le dispositif réglementaire associé au niveau du règlement notamment ».

DRAC : « Dans le tome 5 (Règlement), au titre III (Dispositions particulières), l'état des connaissances archéologiques sur le territoire communal ainsi que le dispositif réglementaire permettant de prendre en compte les éventuelles incidences négatives du PLU sur le patrimoine archéologique doit faire l'objet d'un article spécifique, en insérant le texte ci-dessous, accompagné des documents fournis en pièces-jointes (carte et liste permettant d'identifier les éléments portés sur la carte) : « Sur la commune d'Aubagne, un certain nombre d'éléments du patrimoine archéologique ont été mis en évidence, lors de fouille programmées, lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagements et d'urbanisme, lors de campagnes de prospection-inventaire, lors de dépouillement de la documentation écrite ».

- Le projet de PLU arrêté (dispositions particulières du règlement) est modifié en conséquence. L'extrait de la carte archéologique nationale est annexée au PLU

DRAC : « Dans le tome 1.5 (Rapport de Présentation – Résumé non technique) p. 13, la première ligne du paragraphe « les richesses patrimoniales » doit être modifiée comme suit : « Outre sa richesse écologique et archéologique, Aubagne se distingue par... » ».

- Le projet de PLU arrêté (le tome 5) est modifié en conséquence.

Agriculture :

Chambre d'Agriculture : « Nous n'avons pas retrouvé les zones naturelles d'intérêt agricole définies dans le SCoT, il s'agit des secteurs du « Piémont du Garlaban » en limite de Roquevaire, et des secteurs de « La Louve » et de « La Font de Mai ». Bien sûr, ces zones ont moins d'enjeux agricoles que les zones purement agricoles, mais il s'agit quand même de secteurs dont l'affichage de caractéristiques agricoles nous semble intéressant notamment pour faciliter ou permettre la remise en culture. De plus, le SCoT a affiché ces zones comme des prescriptions ce qui est susceptible de fragiliser le projet de PLU ».

- Les zones naturelles d'intérêt agricole définies dans le SCoT ont été classées en zone N ou en zone A2 dans le projet de PLU arrêté. Dans ces deux zones, les règlements permettent l'exploitation agricole mais interdisent les constructions nouvelles. La compatibilité avec le SCoT est donc assurée.

Chambre d'Agriculture : « Le projet de règlement de zone agricole correspond à la demande de la profession. Nous souhaitons cependant que soit rajouté dans les occupations et utilisations du sol interdites :

« L'extraction de terres végétales et de sous-sol ». Nous avons en effet rencontré ce type de problème qui détruit de manière définitive les potentialités agricoles des terrains affectés ».

- Le projet de PLU arrêté (notamment le règlement) est modifié en conséquence.

DDTM : « Le règlement de ces zones A ainsi que celui des zones N autorise la construction d'annexes (dont les piscines font partie) en limitant leur surface et leur hauteur, mais sans préciser les conditions d'implantation de ces annexes par rapport à la construction principale (voir L123-1-5). Il convient également de limiter la surface totale des annexes en zone N. La rédaction doit être précisée sur ce point ».

- Le projet de PLU arrêté (notamment le règlement) est modifié en conséquence.

Chambre d'Agriculture : « L'évolution du code de l'urbanisme ne permet plus la construction ou l'extension de coopératives agricoles dans les zones agricoles. Or, la coopérative « Agri-Fallen » a besoin de développer son activité et souhaite construire un bâtiment de stockage. Il nous paraît donc opportun de délimiter dans la zone agricole un secteur de taille et de capacité d'accueil limité dans lequel pourrait être autorisé ce type de construction comme le prévoit l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. La coopérative « Agri-Fallen » se rapprochera de vos services pour préciser son projet ».

- En absence de projet précis, la commune ne peut apporter de réponse immédiatement.

Economie – Zone UE :

CCIMP : « Au sein du PLU nous vous proposons de formaliser ce programme de requalification en créant une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique aux Paluds, construite avec l'ensemble des acteurs (recommandation 2). Cet OAP devra intégrer les problématiques de stationnement, cheminements doux et risques inondation ».

- L'élaboration d'une OAP sur la zone industrielle des Paluds sera plus pertinente quand la démarche de requalification « Les Nouveaux Paluds » sera plus avancée.

CCIMP : « Napollon : Il est prévu une zone UD2 sur la partie ouest de la zone, en continuité directe des parcelles dédiées à l'activité. Nous vous proposons d'affecter cet espace UD2 à de l'activité économique à vocation de bureaux (AUE) puisqu'il est situé à proximité du Val'tram. Cette organisation permettra aussi d'éviter les conflits d'usage ».

- Le choix est de maintenir un équilibre entre habitat et activités afin d'assurer une transition entre la zone d'activités de Napollon et les espaces résidentiels situés à l'ouest de la voie de Valdonne.

CCIMP : « Nous vous proposons également de remplacer l'activité « bureau » dans le sud de la zone par de l'activité productive ».

- Le choix est de maintenir une vocation « préférentielle » de bureau, ce qui n'empêche pas l'implantation d'activités productives.

CCIMP : « Intégrer dans le PADD le souhait d'élaborer un règlement local de publicité porteur de l'ambition de requalification des façades, devantures, enseignes et pré-enseignes.

- Le PADD définit les grandes orientations pour le développement de la commune à horizon 2030.

CCIMP : « UEn : erreur technique dans le règlement UE page 72. En tenant compte des 20% d'espaces verts imposés, et des règles de stationnement sur une parcelle de 1 500m², la constructibilité imposée s'élèverait à 1740 m². Cette règle de calcul est possible uniquement pour les entrepôts (une place pour 150 m²). Enfin, nous vous proposons de maintenir le taux d'emprise au sol de 0,5. Un taux de 0,6 aurait, selon nous, comme conséquence de générer une spéculation foncière qui pourrait pénaliser l'activité économique ».

- En dehors des « secteurs de densité minimale de construction », le règlement n'impose pas de constructibilité. Il fixe des règles qui limitent, selon des seuils variables, la constructibilité.

CCIMP : « Sur le secteur de Saint Pierre les Aubagne, vous envisagez de construire un projet de pôle thermal exploitant l'eau. Dans le règlement page 106, il est spécifié que cette zone AUE est urbanisable après modification du PLU, et à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement qui la concerne. Or nous n'avons pas identifié d'OAP spécifique au secteur. Nous vous invitons donc à créer une OAP sur le

site de Saint Pierre Les Aubagne et d'étudier la faisabilité d'un projet global autour du bien-être (recommandation 12), préservant la qualité paysagère du site ».

- Une OAP sera réalisée au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

Centre - Ville :

CMAR PACA : « En matière de terminologie, la CMAR PACA propose de compléter les appellations « offre commerciale du centre-ville » avec « offre commerciale et artisanale de proximité en centre-ville » dans la mesure où très fréquemment le type d'activité indirectement considéré relève des métiers de l'artisanat (boucherie/charcuterie, boulangerie/pâtisserie, commerce de fleurs, bijouterie, métiers des goûts et des saveurs, pressing, etc.) ».

- Pas de suite, n'impacte pas le fond.

CCIMP : « Elargir le périmètre de l'OAP du centre-ville pour lui donner plus de respiration et de capacité foncière (recommandation 8).

Pour cela, nous vous invitons à intégrer le secteur autour du Rond-Point de Salengro, surplomb de l'axe de la voie ferrée. Des espaces pourraient être utilement dégagés pour construire une boucle circulaire autour du centre-ville. Il nous semble également important d'inclure dans l'OAP non seulement la parcelle du cinéma boulevard Barthelemy (site à enjeux), mais aussi les contreforts de l'Hôpital.

- L'OAP couvre déjà un large périmètre. Par ailleurs, les réflexions engagées sur le « centre-ville » prennent en compte ce qui se passe en périphérie du périmètre d'étude. Ainsi, un élargissement de l'OAP n'est pas envisagé à ce jour.

CCIMP : « Préciser, dans l'article 11.5 du secteur UA les matériaux attendus dans les projets de rénovation, requalification, amélioration qui interviennent sur le bâti :

- Les couleurs des volets et éclairages retenus par la municipalité,
- Le type d'équipement, leur forme, leur orientation,
- Le cas des changements de destination ou des mutations d'activités pour imposer l'intégration des enseignes et devantures dans les caractéristiques du bâti,
- Les travaux d'agrandissement de vitrine commerciale dès lors qu'ils respectent les caractéristiques de la rue,
- L'interdiction d'installer des enseignes sur toute la hauteur de la façade.
- Il serait sans doute utile de construire une charte/plan guide de rénovation des façades (matériaux et couleurs), une charte du mobilier urbain (équipements, éclairage, poubelles...), des espaces publics, de la propreté.

Traiter la question des antennes extérieures des locaux collectifs dans l'article 11.4 du secteur UA. Nous vous proposons d'ajouter la proposition suivante : « une antenne collective à l'ensemble de l'immeuble est privilégiée dans le cas d'antennes extérieures ».

- Dans le projet de PLU arrêté, l'article 11 (aspects extérieurs) du règlement de la zone UA a déjà été très largement développé, notamment par rapport au POS.
- Indépendamment du PLU, une Convention a été conclue avec le CAUE pour travailler sur un cahier de recommandations.

CCIMP : « La CCIMP vous suggère quelques propositions relatives au tourisme, qui serait intéressant d'approfondir :

· Aubagne devrait se positionner sur « la santé, le bien-être, la remise en forme », avec des parcours « santé » (randonnées, VTT) le long de l'Huveaune, dans les collines avoisinantes ... et la création de structures de remise en forme en lien avec l'eau et l'argile verte.

· L'eau devrait être mieux visible à Aubagne, via la présence de l'Huveaune, utilisant les innovations technologiques autour des fontaines, cascades... (mise en scène avec des effets lumineux, sonores...). Le cours Foch pourrait ainsi mettre en scène l'eau sous forme de jets d'eau ou d'un canal (tel que celui de Nîmes).

· Le stationnement et la circulation devraient être harmonisés et pacifiés. L'utilisation de petites voitures électriques (exemple d'Aix en Provence) et du vélo sont des outils adaptés. Ainsi nous vous proposons de favoriser l'installation d'aires de stationnement de cycles et véhicules électriques en centre-ville.

· La végétalisation du centre-ville doit contribuer à l'image d'une ville de Provence comme Aubagne. Ainsi, nous vous encourageons, dans certains espaces, à utiliser le végétal comme élément architectural (façades végétalisées...). Une charte des espaces publics et espaces verts permettrait d'instaurer une véritable politique de végétalisation du centre-ville.

Les entrées de ville sont des sites qui doivent donner envie de visiter. Il s'agira donc de cacher les structures inesthétiques avec du végétal ou des trompes l'œil et de créer des œuvres « monumentales » aux entrées de ville sur les thèmes phare d'Aubagne (argile, santon, céramique, eau, remise en forme, collines de Pagnol...). Elles permettront de fixer l'identité de la ville ».

- Ces propositions d'ordre général sont à étudier pour les intégrer dans les réflexions sur le centre-ville en marge du PLU.

Mobilité / Stationnement :

DDTM : « Dans ces secteurs de densité minimale, la limitation des places de stationnement pour les bâtiments autres que d'habitation aurait dû être précisée ».

- Le projet de PLU arrêté (notamment le règlement) est modifié en conséquence.

Annexes / Servitudes :

DDTM : « Il est demandé de mettre à jour l'annexe du PLU concernant le classement sonore des infrastructures au regard des arrêtés les plus récents (mis en ligne) et joints au présent avis. (Voir Arrêtés cartes de bruit et classement sonore des infrastructures en annexe) ».

- Le projet de PLU arrêté (annexes notamment) est modifié en conséquence.

DDTM : « Ce dossier complet concernant le risque sismique en général (phénomène géologique, réglementation, construction, prévention, protection, etc.) devrait figurer dans une Annexe Informative au PLU ».

- Le projet de PLU arrêté (annexes notamment) est modifié en conséquence.

DDTM : « Les cartes d'inventaire des phénomènes reconnus et la carte de susceptibilité aux mouvements de terrains réalisées par le Bureau de Recherches Géologiques et minières (BRGM) n'ont pas été reprises dans le document. De même, la susceptibilité de certaines formations géologiques à renfermer des carrières souterraines non répertoriées par le BRGM (carrières antiques) identifiée sur la carte de susceptibilité n'est pas indiquée dans le document PLU. Ces cartes d'information issues du PAC doivent être ajoutées en annexe du PLU ».

- Le projet de PLU arrêté (annexes notamment) est modifié en conséquence.

RTE : « Liste des Servitudes I4

« Le paragraphe Textes de réglementation générale relatifs d'une 46:47 au service public de D54 et d'autre A46 à l'exercice des servitudes et leurs conséquences est à modifier suite à une évolution de la législation : (voir courrier). Les intitulés figurant sur la liste des Servitudes I4 du PLU sont à corriger (voir courrier) ».

- Le projet de PLU arrêté (annexes notamment) est modifié en conséquence.

RTE : « Nous avons remarqué que le PLU de la commune prévoit déjà les couloirs de déclassement sur les lignes existantes, néanmoins ceux-ci semblaient décalés : ils sont donc à réintégrer correctement. Dans le but de faciliter ce travail, nous avons pris soin de joindre au dossier zippé les fichiers SIG de ces mêmes couloirs ainsi que du patrimoine Rte existant sur la commune ».

- Le projet de PLU arrêté (EBC sur les planches graphiques notamment) est modifié en conséquence.

ONF : « Conformément à l'article R 123-14 du code de l'urbanisme, les documents et les cartes liés à la forêt communale relevant du régime forestier doivent figurer aux annexes du document d'urbanisme, éléments que nous n'avons pas retrouvé dans le contenu des annexes ».

- Le projet de PLU arrêté (annexes notamment) est modifié en conséquence.

Armée : « Il n'existe pas de servitude AR3 applicable autour d'un dépôt de munitions militaire sur la commune d'Aubagne (dépôt de munitions du Mussuguet). Aussi toute référence à cette SUP doit être supprimée de la liste et du plan des servitudes d'utilité publique ».

- Le projet de PLU arrêté (annexes notamment) est modifié en conséquence.

Armée : « Il existe une servitude radioélectrique de protection contre les obstacles sur le parcours du faisceau hertzien de Istres-aérodrome à Six-Fours approuvée par décret du 7 mai 2012 qui touche la commune d'Aubagne et qui doit donc être reportée sur la liste et le plan des servitudes (cf P.J.) ».

- Le projet de PLU arrêté (annexes notamment) est modifié en conséquence.

Armée : « Deux coquilles sont présentes dans la liste des SUP qui doit donc être modifiée en conséquence. En effet c'est le décret du 25 août 2005 (non pas 2008), qui a approuvé la PT2 sur le parcours du faisceau hertzien de la Sainte-Baume Pic de Bertagne (non pas Bretagne) au sémaphore de la Couronne à Martigues ».

- Le projet de PLU arrêté (annexes notamment) est modifié en conséquence.

GRTgaz : « Rapport de Présentation — Tome 1 : Diagnostic : La présence des canalisations n'est pas signalée ».

- Ce sujet n'est pas l'objet du Diagnostic.

GRTgaz : « Rapport de Présentation — Tome 2 : Etat initial de l'Environnement : P94 : il est fait mention d'un seul gazoduc traversant la commune. Or, comme indiqué dans le tableau précédent, nous exploitons 3 canalisations (gazoducs) Haute Pression de gaz sur la commune (DN400, DN250 et un DN150). 3 postes de détente de gaz sont également exploités sur la commune. Egalement sur la même page, est fait mention de 15 accidents dont des ruptures de conduites. Ces incidents sont certainement liés au réseau de distribution de gaz (exploité par GrDF) et non pas les conduites HP exploitées par le GRTgaz, à préciser ».

- Le projet de PLU arrêté (état initial de l'environnement) est modifié en conséquence.

GRTgaz : « Rapport de Présentation — Tome 3 : P28 même remarque que le point précédent, il est fait mention d'un seul gazoduc. Comme expliqué au chapitre précédent, l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de matières dangereuses doit être contrôlée, limitée et maîtrisée (arrêté du 5 mars 2014, mise en place des SUP). Même remarque sur les accidents, ne pas confondre le réseau de distribution de gaz de GrDF et le réseau de transport de gaz de GRTgaz. P33, P39, P91, P133 : un seul gazoduc indiqué ».

- Le projet de PLU arrêté (EIPPE) est modifié en conséquence.

GRTgaz : « Rapport de Présentation — Tome 4 : Explication des choix : PADD : la notion de maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport peut être rajoutée. OAP : Quasiment toutes les zones ou Secteurs sont concernés par les bandes de danger. La présence des ouvrages de transport gaz pourrait être précisée ».

- Le PADD définit les grandes orientations pour le développement de la commune à horizon 2030.
- La présence des ouvrages de transport de gaz est signalée sur les planches graphiques des SUP.

GRTgaz : « Planches Graphiques : La représentation graphique des canalisations GRTgaz est réalisée (servitude 13). Cependant le tracé ne représente pas un périmètre de servitude comme indiqué dans le cartouche/légende de chaque planche. Les zones de dangers n'apparaissent pas, ainsi que celles relatives aux postes de détente (voir tableau ci-dessous). Enfin, le tracé de chaque gazoduc semble assez rectiligne et donc assez approximatif du tracé réel. Notamment planche 20 à l'extrême Est, le tracé du gazoduc DN250 venant se confondre avec la limite communale de Gémenos, n'apparaît pas. Il conviendrait d'échanger à nouveau nos données de type SIG afin d'améliorer la représentation de nos ouvrages (y compris les zones de danger) ».

- Le projet de PLU arrêté (planches graphiques notamment) est modifié en conséquence.

GRTgaz : « Annexes — 6 1 SUP : P3 : pour la servitude 13, il est précisé GRTgaz — Région Rhône Méditerranée. Veuillez prendre en compte la nouvelle dénomination : GRTgaz — Pôle Exploitation Rhône Méditerranée. Mêmes remarques que les planches graphiques pour les planches des Servitudes d'Utilité Publique concernées ».

- La commune intègre la modification, en complétant l'annexe 1.

GRTgaz : « La réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel et la représentation des bandes d'effets associées ne sont pas assez intégrées dans les documents d'urbanisme présentés. Vous trouverez dans le tableau ci-dessous un rappel de ces données. RTgaz ne souhaite pas, sans ces bandes d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra

d'éloigner autant que possible de nos ouvrages. En l'absence de la prise en compte des éléments du présent courrier, GRTgaz se prononcera de manière non favorable sur le projet de modification du PLU ».

- Le projet de PLU arrêté (annexes notamment) est modifié en conséquence.

III LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE :

3-1 Organisation de l'Enquête Publique

Le Projet de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à une enquête publique qui s'est déroulée du mardi 26 avril au vendredi 3 juin 2016 inclus, conformément à l'arrêté municipal du 4 avril 2016.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été reçus le 30 juin 2016. La commission d'enquête a signalé dans son rapport que la commune a permis une bonne préparation de l'enquête, en proposant une visite du territoire communal, le 13 avril 2016, plusieurs réunions portant sur les modalités d'organisation, les moyens mis à disposition par la commune, tant pour l'accueil du public que pour l'assistance de la commission d'enquête ont été satisfaisants et conformes à la réglementation. La commission conclut sur le bon déroulement de l'enquête, une « mobilisation significative du public », « une bonne cohérence avec la concertation préalable », et « l'implication du public pour un projet de planification administrative influençant son cadre de vie et son quotidien ».

La ville s'est effectivement organisée afin de permettre la meilleure connaissance, accessibilité et compréhension du projet dans le cadre de l'enquête :

- L'enquête s'est déroulée pendant 39 jours consécutifs, soit 6 semaines et les horaires offrant des plages d'accueil du public élargies permettant au plus grand nombre, et notamment aux personnes qui travaillent de prendre connaissance et de pouvoir s'exprimer sur le dossier, y compris pendant 1 journée en ouverture continue.
- L'information du public s'est faite dès la concertation préalable, relayée par les avis dans la presse quotidienne et le magazine municipal, l'affichage a été réalisé conformément à la réglementation sur 6 sites répartis dans la ville, ainsi que sur le panneau d'information lumineux. Une double page centrale du magazine municipal, « L'AJJ, n°794 d'avril 2016 » a été consacré à l'Enquête Publique PLU,
- Un lieu d'accueil situé en centre-ville commode d'accès et identifiable, assurant une réception aisée et garantissant la confidentialité, à l'Espace des Libertés,
- La totalité des documents mis à disposition sur place, était disponible sur le site internet de la ville,
- Les techniciens instructeurs du service urbanisme ont assisté la commission d'enquête, afin de pouvoir donner des précisions aux administrés sur leurs requêtes avant de rencontrer les commissaires enquêteurs, un outil informatique ArcOpole leur a permis de renseigner précisément à la parcelle les administrés sur les évolutions entre le POS et le PLU.

La commission d'enquête s'est montrée très disponible afin de recevoir tout le public. Il semble que l'ensemble de ces mesures a aidé à mieux faire connaître et comprendre le projet de PLU, le document fourni étant d'une lecture dense et complexe.

L'enquête publique a rencontré une bonne mobilisation du public :
900 personnes ont été renseignées par les instructeurs du service urbanisme,
396 personnes ont été reçues par les commissaires enquêteurs.

3-2 Rapport et conclusions de la commission d'Enquête Publique

205 observations ont été portées sur le registre, 51 courriers adressés à la commission d'enquête et 3 à Monsieur le Maire, soit au total 259 observations. Ce chiffre est significatif de la possibilité offerte aux administrés de s'exprimer sur le projet.

La commission d'enquête a analysé l'ensemble des observations sur le PLU, issues, autant de l'avis du public que des personnes publiques associées ou consultées.

Son rapport les regroupe sous forme de thématique (Tome 1), mais également en joignant un tableau pour chaque observation (Tome 2), recensant les 259 observations et les avis formulés lors de la commission d'enquête.

Compte tenu du nombre important d'observations formulées par le public, mais aussi des argumentaires relativement semblables, elles ont été classées par thème :

- 1 – Satisfait
- 2 – Ordre Général : Mobilité, Emplacements Réservés (ER), Espaces naturels, Espaces Agricoles, Risques, Espaces Economiques, Association-Collectif, Divers,
- 3 – Contraintes supra-communales : SCoT, Zone Naturelle, Natura 2 000,
- 4 - Zone A U
- 5 - Espace Boisé Classé (EBC)
- 6 – Demande de changement de zonage (parcelles en limite de zone)
- 7 - Observations Hors sujet dans le cadre de la présente enquête.

La commission d'enquête formule un avis favorable du projet de PLU, assorti de recommandations et souligne deux autres thèmes abordés dont elle considère qu'ils doivent être ajoutés aux précédents :

- Le règlement
- Deux sites particuliers : Les Gargues et La Casamance.

Notons que la commission d'enquête souligne que « l'assistance, apportée par les instructeurs et les membres du service urbanisme de la commune, a été d'une grande aide pour l'organisation de la réception du public. Elle a facilité l'approfondissement des explications fournies aux commissaires enquêteurs. ». La commission d'enquête ajoute que la « commune adopte une position constructive par rapport aux remarques et observations des Personnes Publiques Associées ».

La commission d'enquête formule un avis favorable accompagné de dix recommandations

Nombre de ces observations ont d'ailleurs permis de corriger des erreurs matérielles ou approximations faites lors de l'élaboration du projet par un travail sur orthophotographies aériennes, quelque fois complété par des visites de terrains.

3-3 Prise en compte des avis et conclusions de la commission d'Enquête Publique :

La commission d'enquête note que :

- Les thèmes « **Ordre Général** » et « **Limite de zone** » sont destinés à être examinés et argumentés au cas par cas.
- Le thème « **EBC** » peut permettre éventuellement un ajustement du périmètre EBC.
- Le thème « **Contraintes Supra communales** », renvoie au constat que « la commune n'a pas le pouvoir de déroger à des impératifs supra communaux ».
- Les thèmes « **Satisfait** » et « **Hors Sujet** » n'appellent pas de commentaires.
- Le thème **Zone AU**, porte sur une ouverture à l'urbanisation ultérieure. Le projet détaillé qui résultera des études pré-opérationnelles, fera l'objet d'une concertation et d'une modification du PLU. Dans l'attente, le règlement définit les modalités d'extension des constructions existantes.

La commission d'enquête constate que « la commune a pris conscience des préoccupations très majoritairement exprimées par les administrés sur les questions d'ordre général, ainsi que sur les impacts du PLU au niveau parcellaire et remarque que « dans les délais impartis, il est difficile d'aller au-delà de cet engagement et prise de conscience. ».

Les modifications apportées au projet arrêté ont pour objectif de proposer une réponse adéquate aux recommandations formulées par la Commission d'Enquête, ainsi qu'aux avis des Personnes Publiques Associées.

La commune a classé les observations du public, comme suit :

- 28 % des observations se réfèrent à des remarques d'Ordre Général.
- 26 % à des Contraintes Supra communales.
- 36 % portent sur la constructibilité des propriétés (pour des parcelles situées soit en « **Limite de zone** » (17 %), soit en zone AU (11 %) ou sur les EBC (8%).
- 4 % sont « Satisfait » du projet proposé et 6 % abordent des questions qualifiées « Hors Sujet » dans le cadre du présent dossier.

Les examens au cas par cas annoncés, ainsi que les ajustements du périmètre des EBC et des limites de zone, ont bien été menés et s'inscrivent dans la version approuvée du PLU.

Les dix recommandations de la commission d'enquête portent sur les points suivants :

1-Mise en application des dispositions mentionnées dans la lettre du 27 mai 2016,

- Des corrections d'erreurs matérielles ont été apportées dans le rapport de présentation (tomes 1, 2 et 3) et le règlement du projet de PLU arrêté.
- Des précisions ont été apportées dans le tome 3 du rapport de présentation (évaluation environnementale) du projet de PLU arrêté pour mieux expliciter les enjeux, les évolutions du zonage entre le POS et le PLU, l'articulation du PLU avec les autres documents (notamment avec le SRCAE)...
- Des compléments ont été apportés au tome 4 du rapport de présentation du projet de PLU pour mieux expliquer le choix d'offrir la possibilité de recourir à des systèmes d'assainissement autonome en zone UD2a, UD3 et UD4 et répondre ainsi à l'avis de l'ARS.
- Des modifications ont été apportées au règlement du projet de PLU arrêté pour prendre en compte l'avis de l'Etat sur les emplacements réservés qu'il conteste.

2-Mise en application des dispositions mentionnées dans la lettre du 20 juin 2016, relatives aux observations formulées par la commission d'enquête,

- La commune a retenu les 7 thèmes indiqués permettant de classer les 259 observations du registre et courriers exprimés au cours de la commission d'enquête.
- Les 259 observations ont été examinées au cas par cas.
- Des compléments et corrections ont été apportés aux annexes écrites et graphiques du projet de PLU arrêté.
- Des insuffisances, erreurs et incohérences du règlement et/ou des pièces graphiques du projet de PLU arrêté ont été corrigées.

3-Mise en application des dispositions mentionnées dans la lettre du 20 juin 2016, relatives aux observations formulées par les PPA,

- La commune a abordé les sujets signalés par le PPA en particulier les questions d'ER, la zone AU de la Thuillère qui fait l'objet d'une OAP complétée, ainsi que le risque sanitaire lié aux constructions en zone UD, non desservie par système d'assainissement collectif.
- Des compléments ont été apportés au tome 4 du rapport de présentation du projet de PLU pour mieux expliquer le choix d'offrir la possibilité de recourir à des systèmes d'assainissement autonome en zone UD2a, UD3 et UD4 et répondre ainsi à l'avis de l'ARS.
- La commune d'Aubagne a poursuivi le dialogue avec certaines PPA (CD13, Métropole, Etat...) pour ajuster des emplacements réservés.
- Des compléments ont été apportés à l'OAP « Thuillère » du projet de PLU arrêté.
- L'examen détaillé des avis des PPA a été poursuivi.

4-Mise en application des dispositions mentionnées dans la lettre du 20 juin 2016, relatives aux observations formulées par Monsieur le Préfet portant sur « l'intégration des volets de gestion des risques inondation et feux de forêt »,

- La commune d'Aubagne s'est engagée auprès de l'Etat de faire évoluer son PLU dès 2017 afin d'intégrer les nouvelles dispositions relatives au PPRi en cours d'élaboration, à la prise en compte du risque d'inondation en lien avec les affluents de l'Huveaune non étudiés dans le cadre du PPRi et à la prise en compte du risque de feux de forêt.

5-Confortement de la position de la commune par rapport à l'avis « défavorable » de l'ARS, en apportant un argumentaire juridique détaillé,

- Des compléments ont été apportés au tome 4 du rapport de présentation du projet de PLU pour mieux expliquer le choix d'offrir la possibilité de recourir à des systèmes d'assainissement autonome en zone UD2a, UD3 et UD4 et répondre ainsi à l'avis de l'ARS :
« En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation d'assainissement non-collectif est admise à condition que le dispositif soit de capacité suffisante, conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en matière de contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif. Cette exception s'applique aux zones UD3 et UD4 qui correspondent à des secteurs peu densément urbanisés (habitat pavillonnaire dispersé) ainsi qu'à la zone UD2a plus densément bâtie mais dont la desserte par le réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable aujourd'hui. En effet, conformément à la réponse ministérielle (n°5105 du 8 mars 1999) à l'article R.2224-10 du CGCT « Dans toutes les zones peu densément urbanisées, l'assainissement non collectif peut être préconisé, et l'assainissement collectif ne devrait pas y être développé ». L'autorisation des dispositifs d'assainissement autonome s'appuie également sur le corpus jurisprudentiel. En effet, un PLU a été jugé illégal car il subordonnait la constructibilité des terrains à la création d'un réseau d'assainissement collectif alors que la création de ce dernier était impossible et

qu'un autre système était possible (CAA Marseille, 24 nov. 2011, M. et Mme Peter, req.n° 09MA04413). Par ailleurs, le code général des collectivités territoriales (CGCT, art. R.2224-7) précise qu'en dehors des agglomérations d'assainissement, l'assainissement peut être collectif ou individuel, en fonction notamment des contraintes environnementales ou financières. Les habitations pavillonnaires dispersées, les quartiers périphériques de villes ou les sites touristiques sont principalement concernés. Nonobstant, pour limiter d'éventuels risques sanitaires liés à des systèmes d'assainissement autonome, la constructibilité en zone UD2a, UD3 et UD4 est limitée : si le terrain n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif, la surface de plancher de chaque construction à destination d'habitation ne peut dépasser 200m² et la surface de plancher totale de l'unité foncière ne peut dépasser 600m². La combinaison de ces deux seuils permet de limiter le nombre de logements sans bloquer l'évolution des structures parcellaires. »

6-Mise en application des observations du public, compatibles avec les réglementations applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement, après un examen au cas par cas.

- Après l'analyse individuelle des 259 observations/demandes :
 - 92 (35 %) ont été satisfaites, sans modifier l'économie générale du projet ;
 - 44 (17 %) n'ont pu être satisfaites que partiellement, sans modifier l'économie générale du projet ;
 - 108 (42 %) n'ont pas pu être satisfaites car contraires aux dispositions réglementaires nationales ou locales ;
 - 15 (6 %) ont été jugées « hors sujet ».

Les demandes sont classées par la commune, par thème, comme suit :

-« Satisfait » (4 %) : 10 demandes.

-« Ordre Général » (28%) : 73 demandes.

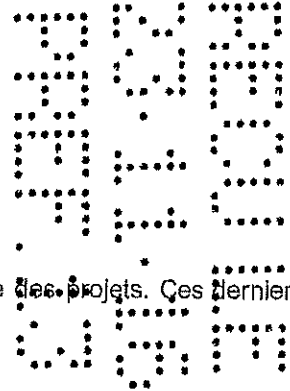
- 30 concernent des aspects réglementaires du PLU,
- 8 concernent les emplacements réservés,
- 11 concernent la mobilité,
- 2 concernent le secteur des Gargues,
- 2 concernent l'économie,
- 7 concernent l'agriculture,
- 2 concernent les questions de risque,
- 11 concernent l'environnement.
- Après l'analyse individuelle des 73 demandes :
 - 40 ont été satisfaites, sans modifier l'économie générale du projet ;
 - 12 n'ont pu être satisfaites que partiellement, sans modifier l'économie générale du projet ;
 - 21 n'ont pas pu être satisfaites car contraires aux dispositions réglementaires nationales ou locales ;

-« Contraintes Supra-communales (26 %) » : 68 demandes.

- 30 en lien avec la zone Naturelle,
- 7 en lien avec la zone Natura 2000,
- 31 en lien avec la zone Agricole.
- La commune n'est pas en mesure d'apporter une réponse favorable à ces 68 sollicitations, car le PLU doit se conformer aux réglementations de rang supérieur.

-« Zone AU » (11 %) : 29 observations/demandes.

- 11 concernent la zone AUM Camp Major,
- 4 concernent la zone AUM Napollon,
- 2 concernent la zone AUH Solans
- 2 concernent la zone AUH La Tuillière,
- 5 concernent la zone AUH Pin Vert,
- 2 concernent la zone AUE Camp de Sarlier.
- L'essentiel de ces observations concernait le calendrier de mise en œuvre des projets. Ces derniers seront possibles au fur et à mesure des ouvertures à l'urbanisation.



-« Limite de zone » (17 %) : 43 observations/demandes.

- Après l'analyse individuelle des 43 observations/demandes :
 - 23 ont été satisfaites, sans modifier l'économie générale du projet ;
 - 2 n'ont pu être satisfaites que partiellement, sans modifier l'économie générale du projet ;
 - 18 n'ont pas pu être satisfaites car contraire aux dispositions réglementaires nationales ou locales ;

-« EBC » (8%) : 21 observations/demandes.

➤ Après l'analyse Individuelle des 21 observations/demandes :

- 20 ont été satisfaites, sans modifier l'économie générale du projet ;
- 1 n'a pu être satisfaite car contraires aux dispositions réglementaires nationales ou locales ;

-« Hors Sujet » (6 %) : 15 observations.

En outre, la commission d'enquête propose à la commune d'apporter des réponses particulières aux observations/demandes relatives à deux sites particuliers :

-« La Casamance »

La Casamance, établissement de santé privé, est implanté au cœur d'une zone pavillonnaire. Cependant, l'établissement doit répondre à des besoins d'extension pour remplir au mieux sa mission, la commission d'enquête soumet la solution d'un zonage spécifique.

➤ Plutôt que d'envisager un zonage spécifique, une modification du règlement UD2 est retenue permettant de répondre aux besoins d'évolution actuels et futurs de l'établissement. Le projet de PLU arrêté (notamment le règlement) est modifié en conséquence.

-« Les Gargues »

Pour la commission d'enquête, « Le secteur des Gargues, urbanisable sous conditions au POS, est une opération de grande importance (40 ha), que les aménageurs du projet souhaitent réaliser. Le projet de PLU place ce secteur en zone AUM (Zone à Urbaniser Mixte). La zone AU constitue des réserves foncières, chaque zone est urbanisable après modification du PLU, à condition de respecter les orientations d'aménagement qui la concerne. Pour la commission, deux points de vue "s'opposent" :

- La commune qui souhaite "renforcer le tissu économique du centre-ville", "et donc de prendre le temps de la réflexion sur les conséquences de ce projet sur la requalification du centre urbain",
- Les aménageurs, dont le classement en Zone AUM, du site, le juge "fermé à l'urbanisation" ».

Dans l'enquête publique, sont notamment soulignés les points suivants :

- Incohérences dans le rapport de présentation :

« Une Capacité logement à zéro (page 50 du Diagnostic) »

« Vocation industrielle trop clairement affichée sur la carte page 54 du Diagnostic »

➤ Le projet de PLU arrêté est donc modifié en conséquence :

- Manque une OAP .

➤ Le projet de PLU arrêté est donc modifié en conséquence : une OAP « Les Gargues » est ajoutée et le tome 4 du rapport de présentation (Explication des choix) est complété.

La commune rappelle que la capacité du site qui était projetée de 800 logements maximum, et indique clairement que la programmation résidentielle ne peut pas être confirmée à ce jour. En effet, le nouveau cadre institutionnel (La stratégie métropolitaine non définie à ce jour) et environnementale (projet de PPR inondation Huveaune qui rabat les cartes) ne permet pas de se positionner.

La commune propose donc d'apporter les modifications suivantes :

- Diagnostic : carte page 28 modifiée « espace urbain interstitiel... » remplacé par « espace interstitiel... » (le terme « urbain » est de trop puisqu'on qualifie dans le tome 4 le site des Gargues comme « naturel »)

- Diagnostic : page 48 : titre modifié (également dans sommaire)

- Diagnostic : page 50 : capacité des Gargues : « 0 » remplacé par « jusqu'à 800 » et texte modifié

- Diagnostic : page 51 : modification de la somme des capacités de logements

- Diagnostic : page 54 : modification de la légende et texte enjeu

- Tome 4 : page 23 : modification des capacités théoriques de logements

- Tome 4 : page 71-72 : modification argumentaire zone AUM

- Tome 4 : page 73 : ajout des capacités logements dans le tableau d'échéancier et note de bas de page

- Tome 5 : page 7 : modification des capacités de logement.

➤ La commune a estimé nécessaire d'apporter des précisions, développées au paragraphe OAP (4-7).

-« Pourquoi AU stricte alors qu'il existe une ZAC ? »

➤ Le projet de PLU arrêté (notamment le tome 4 du rapport de présentation) est donc modifié en conséquence pour mieux expliquer le choix de classer le site des Gargues en zone AUM stricte (non

réglementée) : « [Ce secteur] a été classé en zone AU stricte car il n'est pas possible, à ce jour, de l'ouvrir à l'urbanisation. En effet, le SCoT prescrit que "l'ouverture à l'urbanisation et l'implantation d'équipements commerciaux sur le site des Gargues sont subordonnées à la desserte en transports collectifs en site propre existants". Or, aucun transport collectif en site propre (TCSP) ne dessert actuellement la zone des Gargues. En outre, aucun TCSP n'est programmé pour la desservir (à ce jour, le Chronobus n'est pas programmé) ».

7-Prise en compte de l'avis de la commission d'enquête pour le site des Gargues : « Devant le risque d'un contentieux juridique, n'est-il pas plus pertinent, que les deux parties en présence se rapprochent pour mettre à plat leurs différences, admettent un décal nécessaire à l'étude d'impact d'un tel projet pour la commune d'Aubagne et trouvent un accord sur un aménagement futur du site des Gargues ? »

➤ La commune se doit de respecter les dispositions du SCoT, notamment la réalisation du TCSP pour desservir le secteur des Gargues. Ainsi, aujourd'hui les conditions ne sont pas réunies pour permettre l'urbanisation immédiate du secteur.

8-Prise en compte de l'avis de la commission d'enquête pour le site de La Casamance : « étudier des dispositions réglementaires répondant aux besoins spécifiques de cet établissement de santé, important pour la ville d'Aubagne et les communes limitrophes ».

➤ Le projet de PLU arrêté (règlement de la zone UD2 notamment) est modifié en conséquence.

9-Mise en place d'un dispositif opérationnel de quantification, avec des indicateurs adaptés et validés par la collectivité, pour suivre les points de vigilance mis en évidence concernant les principales incidences du zonage et du règlement du PLU sur les enjeux environnementaux, de même sur l'effet du PADD vis-à-vis de l'environnement.

➤ La commune propose la mise en place d'une démarche d'évaluation environnementale avec établissement des critères d'évaluation inclus dans le dossier. La liste de ces indicateurs sera jointe au Tome 3.

10-Que soit affinée la trame verte et bleue d'Aubagne par une étude plus précise des continuités écologiques dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

➤ La réalisation d'une étude écologique plus fine aurait nécessité d'approuver le PLU plus tard (après mars 2017) ce qui aurait conduit à la caducité du POS et à l'obligation de gérer le territoire communal par le RNU, comme prévu par la loi ALUR. La commune a donc fait le choix de se doter d'un document d'urbanisme perfectible mais favorisant mieux la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

➤ La commune veillera à intégrer les analyses environnementales précises, en particulier dans les secteurs concernés par les corridors écologiques, au travers des projets à venir.

IV LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU

Rappelons à nouveau, que le projet de PLU ne peut être modifié après arrêté que pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête à la double condition : que les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles succèdent à l'enquête publique.

Les ajustements apportés ne remettent pas en cause les options fondamentales du projet. Elles visent à prendre en compte des propositions d'amélioration du document sur le plan formel, afin de le rendre plus compréhensible, ainsi que des évolutions ponctuelles qui ne modifient pas de manière substantielle le projet.

Les avis et observations, qui n'ont pas pu être retenus, sont ceux qui engendraient une modification substantielle du projet, en particulier par leurs effets cumulés, ceux qui n'étaient pas compatibles avec le PADD et les documents de rang supérieur et enfin ceux qui ne pouvaient pas figurer dans le PLU car relevant d'une autre réglementation.

Les modifications apportées au projet de PLU arrêté le 16 décembre 2015 (hors rapport de présentation) sont présentées ci-après., il est proposé de regrouper les observations, recommandations et réserves sur la base des problématiques les plus récurrentes, et apporter une proposition de réponse dans le cadre de l'approbation du PLU.

4-1 Les modifications apportées au PADD :

Suite à une observation/demande formulée lors dans le cadre de l'enquête publique, le périmètre de « parc et espace vert protégé au titre du L123-1-5 » situé au bord de l'Huveaune et en limite communale de La Penne-sur-Huveaune est supprimé car il n'existe pas et il contraint le développement d'activités économiques. Par conséquent, pour assurer la cohérence des pièces du PLU, la carte « Environnement » du PADD du projet de PLU arrêté a été modifiée pour supprimer le pictogramme « préserver et aménager des parcs urbains » sur le secteur en question. Cette modification mineure ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

4-2 Les modifications apportées aux OAP

4-2.1 OAP « La Thuillière »

Dans son avis, la DDTM juge que l'AOP de la Thuillière est « insuffisamment précise ». L'ARS et le PNC ont également formulé des remarques concernant cette OAP. L'OAP du projet de PLU arrêté est donc modifiée en conséquence, à la fois sur la partie cartographique et sur la partie écrite.

- **En ce qui concerne la définition des enjeux :**

L'enjeu visant à réduire la vulnérabilité et d'améliorer la défendabilité du secteur face aux risques de feux de forêt est affirmé plus nettement.

- **En ce qui concerne l'accessibilité :**

Le maillage de voies à élargir et à créer a été :

- o retravaillé plus finement pour correspondre mieux à la réalité du terrain ;
- o développé, notamment dans le but d'améliorer la défendabilité du secteur face aux risques de feux de forêt en intégrant les recommandations issues du Porter à Connaissance de l'Etat : création de voies entre les espaces bâtis et la forêt, aménagement de pistes de secours, organisation sous forme de bouclage, aires de retournement...

- **En ce qui concerne les vocations :**

La capacité de logements du secteur a été précisée (60 à 70 logements) et la nécessité de « préserver les grands boisements et autres éléments favorables à la biodiversité » a été affirmée.

- **En ce qui concerne la valorisation des paysages et les corridors écologiques :**

Une précision est apportée pour « préserver les espaces ouverts qui participent à la qualité paysagère et à la défendabilité du secteur (par exemple, des restanques servant de coupe-feu) ».

- **En ce qui concerne la composition urbaine :**

Face aux interrogations de la DDTM concernant la gestion du risque de feux de forêt, l'OAP est modifiée dans sa partie graphique (modification de la carte et ajout de coupes schématiques) et écrite pour mieux définir la manière d'organiser l'urbanisation du secteur (des poches d'urbanisation dans les secteurs sécurisés et une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs pavillonnaires existants). Une précision est également apportée pour subordonner le développement du camping (désormais classé en AUpp) à l'amélioration de sa défendabilité, à la préservation de boisement (ou à leur compensation) et à une bonne prise en compte des paysages.

- **En ce qui concerne les constructions :**

Face aux interrogations de la DDTM concernant la gestion du risque de feux de forêt, l'OAP est modifiée dans son écriture pour mieux définir les conditions de construction dans le secteur de la Thuillière (implantation à moins de 30 mètres d'une voie, à moins de 150 mètres d'un poteau d'incendie...). Ces dispositions sont notamment issues du Porter à Connaissance de l'Etat.

- **En ce qui concerne l'assainissement :**

Face aux interrogations de l'ARS concernant la gestion des eaux usées, l'OAP est modifiée dans son écriture pour mieux rappeler les dispositions du SCOT et les conditions de recours à des systèmes d'assainissement autonomes.

4-2.2 OAP « Camp Major »

Dans son avis, la DDTM juge que l'AOP de Camp Major « ne tient pas compte de l'enjeu de préservation restauration du corridor écologique Garlaban - Saint Cyr ». L'OAP du projet de PLU arrêté est donc modifiée en conséquence, à la fois sur la partie cartographique et sur la partie écrite.

- En ce qui concerne la définition des enjeux :

L'enjeu visant à préserver la fonctionnalité du corridor écologique est affirmé.

- En ce qui concerne les principes de composition urbaine et paysagère :

L'objectif de « préserver la fonctionnalité du corridor écologique » est ajouté, sur la partie cartographique et écrite.

4-2.3 OAP « Les Gargues »

Le projet de PLU arrêté ne comportait pas d'OAP sur le secteur des Gargues. Ce manque a été soulevé par des PPA et dans le cadre de l'enquête publique. Pour donner suite et pour assurer la compatibilité avec le SCoT (ce dernier prescrit l'élaboration d'une OAP pour favoriser la "couture urbaine" entre le site des Gargues et la zone commerciale de La Martelle), une nouvelle OAP est créée et intégrée au PLU.

4-3 Les modifications apportées au Règlement :

Les observations des PPA et de la commission d'enquête relatives au règlement peuvent être regroupées en trois catégories :

- celles concernant des éclaircissements sur les règles présentées et sur l'articulation entre elles,
- celles portant sur la constructibilité des zones, dans le sens d'une maîtrise, voire d'une réduction ou au contraire dans le sens d'une extension,
- celles destinées à corriger les erreurs et rectifier les insuffisances pointées pour l'essentiel par la commission d'enquête.

Il est rappelé que la présente procédure de révision du POS en vue de le transformer en PLU a été menée à terme en application des articles L123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Le PLU reste également régi par les dispositions antérieures au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu des PLU.

Le sommaire du règlement est modifié pour intégrer ces précisions.

Pour la bonne compréhension de la note, en l'absence de précision quant à l'origine de l'évolution du règlement, il convient de retenir que les ajustements résultent des interventions du public à l'occasion de l'enquête, reprises par la Commission d'Enquête.

4-3.1-En ce qui concerne les dispositions générales

Dans un souci de clarification et de cohérence avec la définition de la destination des constructions, l'intitulé de l'article 9 est ajusté et porte désormais sur les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif et non plus sur les locaux techniques liés et nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le contenu de l'article reste quant à lui inchangé.

Il est créé un article 11 relatif au réseau public de transport d'électricité. ~~Sont autorisés, quelle que soit la zone, les exhaussements et affouillements nécessaires à ces ouvrages d'intérêt collectif dont les articles 5 à 11, du règlement de chaque zone ne leur sont pas applicables.~~

Les services de l'Etat rappellent qu'il convient de fixer une distance d'implantation des constructions par rapport aux emprises actuelles ou futures des voies autoroutières et qu'il appartient à la Commune de fixer ces marges de recul, y compris lorsque les voies en question sont des autoroutes.

L'article 12 créé, stipule donc que les planches graphiques déterminent les zones non aedificandi autour de certaines voies routières et autoroutières.

4-3.2-En ce qui concerne le règlement de la zone urbaine

4-3.2.-1 Zone urbaine à vocation d'habitat

Les caractéristiques des voies privées de desserte des constructions ou aménagements sont précisées pour les zones UB-UC-UD : les articles 3-2 fixent les largeurs minimales de voie en distinguant les voies à sens unique de circulation ou à double sens.

Il est mentionné aux articles 12-3 relatifs aux normes de stationnement des véhicules dans les zones UB et UC la règle applicable dans les secteurs de « densité minimale de construction » qui avait été omise, en réponse aux attentes de services de l'Etat.

Par référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des argiles, les articles 7 et 8 des zones UC et UD imposent que les bassins des piscines soient implantés à une distance minimale de 3m des limites séparatives et de 5 m des constructions principales en l'absence d'étude géotechnique. Si une étude géotechnique a été réalisée, il conviendra d'appliquer les résultats de l'étude. En l'absence d'étude, les distances mentionnées s'appliqueront.

Faisant suite aux interrogations du Conseil Départemental sur la maîtrise du développement de l'habitat pavillonnaire et aux remarques de l'ARS, la constructibilité de la zone UD sera encadrée par les dispositions suivantes :

L'article 2-5 de la zone UD limite les droits à construire des habitations sur les terrains classés en zone UD2a, UD3, UD4 non desservis par un réseau public d'assainissement des eaux usées : la surface de plancher de chaque construction ne pourra dépasser 200m² et la surface de plancher totale de l'unité foncière initiale ne pourra pas dépasser 600m².

L'article 6 de la zone UD précise la distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Au PLU arrêté, il était écrit « Implanté à 4 m ». La version définitive du PLU prévoit « implanté à au moins 4 m », distance minimale.

L'article 9 de la zone UD définit les règles d'emprise au sol des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de prendre en considération l'avis de la commission d'enquête portant sur la réponse à apporter aux besoins spécifiques des établissements de santé.

L'article 7 de la zone UD définit plus clairement les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et permet en zone UD1, UD2 et UD2a une implantation en limite séparative.

L'article 10 de la zone UD complète les règles de hauteur dans la bande de 4 mètres prise à partir des limites séparatives.

L'écriture de l'article 11 - paragraphe relatif aux matériaux est uniformisée pour l'ensemble des zones urbaines UB-UC-UD.

4-3-2.-2 Zone urbaine à vocation d'activité

Il est précisé, article 1, que dans la zone UEj (zone économique des Jourdans) sont admises les constructions à destination de commerce accessoires à des constructions à destination artisanale, de bureau, d'entrepôt, de service public et d'intérêt collectif.

L'article 2, complété, suite aux observations du public, permet d'offrir des droits d'extension aux habitations régulièrement édifiées dans les mêmes conditions qu'en zone agricole ou naturelle.

Il définit également les droits d'extension des constructions à destination de commerce dans les zones UEa2 (zone économique du Pole Alpha 2), UEV1 et UEV2 (zones économiques des Vaux 1 et 2).

En lien avec le Plan de Prévention du Risque Inondation en cours d'élaboration, l'emprise au sol des constructions dans la zone UEp (zone économique des Paluds) est portée à 50%, et la hauteur à 18m. Les articles 9 et 10 du règlement sont ajustés en conséquence.

Enfin s'agissant de l'aspect extérieur des constructions, l'article 11 autorise les teintes vives sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une composition d'ensemble.

4-3-2.-3 Zone urbaine à vocation militaire

La zone UG comprend désormais quatre secteurs : UG1, UG2, UG2a, UG3 zone d'extension de la Caserne Vienot et de son musée.

Les articles 7 et 10 sont ajustés en conséquence.

L'article 9 précise que l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

4-3.3-En ce qui concerne le règlement des zones à urbaniser, agricole ou naturelle

4-3.3.1 Zone AU

S'agissant du règlement de la zone à urbaniser constituant des réserves foncières, il est créé une zone nouvelle, dénommée AUcp dédiée au développement du camping.

Cet ajout qui conduit à la suppression de la zone Ncp initialement envisagée répond à une observation de l'Etat relative à la prise en compte du risque feu de forêt et à l'obligation d'admettre les constructions en fixant des conditions.

Tout projet de développement du camping amènera à engager une procédure de modification du PLU et à fixer des règles nouvelles répondant à l'OAP de la Thuilière en matière d'offre d'hébergement touristique et de prise en compte du risque de feux de forêt.

4-3.3.2 Zones A et N (agricole et naturelle)

La rédaction de l'article 1 de la zone A clarifie et simplifie les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

L'interdiction de l'extraction de terres végétales, introduite à la demande de la Chambre d'Agriculture, complète le dispositif.

Les articles 2, 8 et 10 des zones A et N sont complétés par la définition des conditions posées à l'extension des constructions destinées à l'habitation, à l'installation des piscines et à la création des annexes dont la hauteur, l'implantation et l'emprise n'étaient pas réglementées par le projet arrêté, omissions relevées par les services de l'Etat et le public.

L'article 2 de la zone A permet sous conditions l'extension des constructions qui ne sont destinées ni à une exploitation agricole ni à l'habitation, cet ajout répond à une observation du public soulignant que le projet de règlement restait muet sur les possibilités d'évolution des activités non agricoles régulièrement installées.

Ce même article 2 est complété à la demande de la Société ESCOTA afin d'autoriser, comme en zone N, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment de transports collectifs.

A la suite d'une observation du public, s'impose la mise en cohérence de l'écriture initiale de l'article 1 de la zone N qui n'interdisait pas les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole alors que ces dernières sont interdites en zone A2 (espace agricole dans lequel toute construction nouvelle est interdite).

Suite à une observation de la Société ESCOTA lors de l'enquête, l'article 2 de la zone N détermine les conditions d'acceptation des dépôts de matériaux liés à la gestion des infrastructures publiques de transport.

Enfin la zone N comprend une zone NG dédiée à la Défense Nationale. Il est mentionné que les ouvrages et constructions nécessaires aux impératifs de la Défense Nationale sont admis sans limitation de l'usage des sols, de hauteur de construction, d'implantation, de clôture sous réserve de maintenir la qualité des paysages et de participer à la préservation de la biodiversité.

Les articles 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10 et 11 sont amendés en conséquence.

4-3.4-En ce qui concerne les dispositions particulières

Cette partie du règlement est complétée par les dispositions applicables dans les secteurs
-soumis aux risques sismiques – art. 1-E
-concernés par du patrimoine archéologique. – art. 3-C

Il est rappelé que le territoire communal est concerné par deux zones de présomption de prescription archéologique délimitées par l'Etat et qu'à ce titre des consultations sont rendues obligatoires à l'occasion de l'instruction des projets, tout comme les démarches de la part des auteurs des projets.

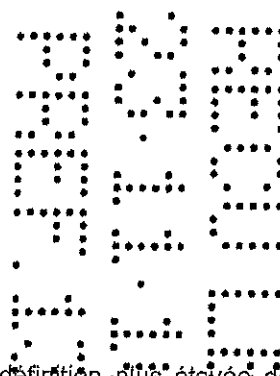
Ces ajouts répondent aux attentes formulées par les services de l'Etat.

4-3.5-En ce qui concerne le lexique

Destiné à éclairer les utilisateurs futurs, ce lexique nécessite pour sa bonne compréhension des compléments, des ajouts, et une suppression, ainsi que le public a pu le relever.

En particulier la définition des notions suivantes est affinée ou instaurée :

- alignement
- construction annexe/accessoire
- construction légale
- catégories de destination des constructions
- faitage
- limite séparative
- limite latérale
- réhabilitation
- restauration
- terrain ou unité foncière
- voie.



La définition de l'équipement public disparaît, considérant que la définition plus étayée de la catégorie de destination des constructions « services publics et d'intérêt collectif » est suffisante.

4-3.6 En ce qui concerne les annexes réglementaires

Annexe 1 : Emplacements réservés : il convient de se reporter à la lecture du paragraphe relatif aux emplacements réservés (§ 4-3.3).

Annexe 2 : Pré-emplacements réservés : il convient de se reporter à la lecture du paragraphe relatif aux emplacements réservés (§ 4-3.3).

Annexe 3 : Linéaires commerciaux protégés

L'annexe 3 n'est pas modifiée.

Annexe 4 : Patrimoine protégé

L'annexe 4 est corrigée à la suite d'une observation formulée pendant l'enquête portant à la fois sur la consistance d'un élément à protéger et sa localisation.

4-4 Les modifications apportées aux Planches Graphiques :

La plupart des observations demandent une meilleure prise en compte de l'environnement et de la réalité des lieux et un ajustement des réservations. Des erreurs matérielles sont aussi signalées.

4-4.1. Les modifications apportées au Zonage :

Les 43 observations/demandes relatives à une « limite de zone » ont été examinées au cas par cas :

- o 23 ont pu être satisfaites, sans modifier l'économie générale du projet ;
- o 2 n'ont pu être satisfaites que partiellement, sans modifier l'économie générale du projet ;
- o 18 n'ont pas pu être satisfaites car contraires aux dispositions réglementaires nationales ou locales.

Certains changements de zonage résultent aussi de la prise en compte d'avis des PPA et consultées.

4-4.1.1 Demandes satisfaites :

Il a été procédé à des réajustements du zonage du projet de PLU arrêté :

Concernant le camping :

Suite à l'avis de la DDTM, la zone classée Ncp dans le projet de PLU arrêté est finalement classée en zone AU camping (AUcp) stricte afin de temporiser son développement, ce que la zone Ncp ne permettait pas. Désormais, le développement du camping est conditionné à l'élaboration d'un projet global apportant des réponses au risque de feux de forêt.

Secteur le secteur de Camp Major – nord :

Dans le secteur nord de Camp Major, entre la RD2 et l'A50, un groupement d'habitations, classé en zone urbaine à vocation d'habitat au POS, a été classé en zone UEa (vocation économique, pôle Alpha) dans le projet de PLU. Suite aux observations des résidents du secteur, le zonage est donc modifié pour corriger cette erreur manifeste d'appréciation. Ce groupement d'habitations est donc reclassé en zone UD.

Secteur Solans / Haut Napollon :

Ce secteur a évolué au coup par coup sans répondre à un plan d'ensemble. Les différents zonages UD visent à recentrer l'urbanisation et mieux lutter contre l'étalement urbain.

Secteur Les Arnauds :

Le maintien du secteur en zone N permet la traduction des directives du SCoT sur ce secteur dans le PLU.

Secteur Sud :

L'ancienne zone NB du POS, proposée en Zone N au PLU arrêté ne prenait pas en compte le caractère urbain indéniable de ce secteur et correspond à l'occupation existante.

Secteur La Coueste :

Plusieurs observations portent sur une demande de changement de zone N en zone UD4. La zone UD4 reconnaît le caractère déjà urbanisé du secteur, mais il n'est pas équipé pour renforcer encore l'urbanisation.

Secteur des Gargues :

Inscription d'une zone AUM stricte, afin de se conformer aux orientations du SCoT, auxquelles le PLU ne peut déroger.

Parcelles isolées : Dans certains cas, le zonage du projet de PLU arrêté a été corrigé ponctuellement pour corriger des erreurs manifestes d'appréciation et améliorer la cohérence au zonage.

4-4.1.2 Demandes non satisfaites :

Concernant les zones agricoles :

En matière de protection des zones agricoles, le SCoT est très prescriptif. En effet, il va plus loin qu'une simple localisation des espaces agricoles à protéger. Il les sanctuarise en les délimitant finement, à la parcelle. Par conséquent, le PLU entre dans un rapport de compatibilité renforcé voire même dans un rapport de conformité avec le SCoT. Dès lors, le PLU est dans l'obligation de protéger l'intégralité des parcelles situées dans les « zones agricoles sanctuarisées » et dans les « zones naturelles d'intérêt agricole sanctuarisées » du SCoT. Les demandes de changement de zonage concernant ces espaces sanctuarisées n'ont donc pas pu être satisfaites.

Concernant le secteur de La Parisse / La Louve :

Dans le secteur, une zone NA au POS, classé en Zone N au PLU afin d'être en compatibilité avec le SCoT. Le PLU ne peut déroger aux prescriptions des documents d'ordre supérieur, essentiellement le SCoT.

Concernant les zones AU :

Dans les secteurs où l'urbanisation s'est développée au coup par coup, sans anticipation, il est proposé de positionner des zones à urbaniser, afin de garantir une approche globale en prévoyant le développement cohérent de l'habitat, des dessertes, des réseaux.

Concernant le secteur La Gratiane et de la Pageotte (UD3) :

La prédominance et le respect des orientations des documents d'ordre supérieur, comme le SCoT, a fortement impacté les modifications possibles. Le choix du SCoT s'explique tout d'abord par la volonté de maintenir des espaces de calme et d'apaisement dans ce corridor urbain et économique, où les pressions sont fortes.

Cela se traduit au PLU par le respect de la proximité du site Natura 2000, noyaux de biodiversité au regard de la fonctionnalité écologique du territoire. Le SCoT ne prévoyait pas d'ouverture nouvelle à l'urbanisation pouvant impacter les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire situés au sein même du site Natura 2000, Chaîne de L'Etoile Massif du Garlaban. Le PLU ne peut pas déroger aux prescriptions des documents d'ordre supérieur.

Concernant la zone AUH de La Thuillière :

10 observations portent sur ce secteur, majoritairement sur des demandes de modification d'EBC ou sur la volonté de construire rapidement. Faute d'équipements suffisants et de conditions permettant une bonne défendabilité face aux risques de feux de forêt, le secteur de la Thuillière ne peut pas être classé en zone urbaine (U). Le classement en zone à urbaniser (AUH) est donc maintenu.

Les modifications en terme de zonage apportent les évolutions suivantes :

- la zone urbaine augmente de 9 ha,
- la zone à urbaniser augmente de 6 ha,
- la zone agricole est préservée à l'identique,
- la zone naturelle diminue de 15 ha.

Ces modifications ponctuelles représentent une part très faible en proportion du territoire communal d'une superficie de 5 476 ha.

4-4.2. Les modifications apportées à la trame végétale

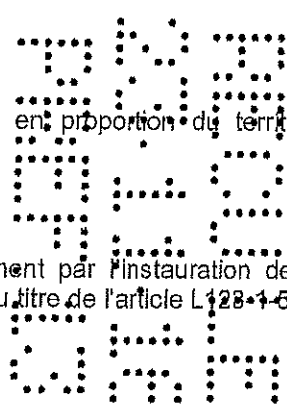
La trame végétale est préservée dans le cadre du PLU notamment par l'instauration de la protection au titre des Espaces Boisés Classés et des espaces verts protégés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

4-4.2.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés couvrent de vastes zones aussi bien sur les massifs, en piémont, en zone agricole ou en milieu urbain. Les enjeux de préservation sont très forts, tant en terme de biodiversité que de perception paysagère.

Certains EBC du projet de PLU arrêté ont été modifiés ou supprimés, d'autres ajoutés :

- pour corriger des erreurs matérielles :



- o Certaines constructions existantes étaient couvertes par des EBC dans le projet de PLU arrêté. Ces erreurs ont été rectifiées en créant des « fenêtres » autour des constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m² au sol et les cheminements qui leur sont associés.
- o Certains couloirs correspondant à la servitude aérienne ou souterraine de transport d'électricité (14 RTE) étaient couverts par des EBC dans le projet de PLU arrêté. Ces erreurs ont été rectifiées.
- pour corriger des erreurs manifestes d'appréciation :
 - o Suite à des observations/demandes formulées lors dans le cadre de l'enquête publique, des ajustements ont été apportés aux périmètres des EBC.
- pour établir des concordances avec des modifications de zonage proposées après enquête publique ;
- pour permettre, à terme, le développement du camping classé en NCp au projet de PLU arrêté et reclassé en AUcp au PLU. Dans cette zone, les EBC sont supprimées pour donner plus de souplesse à un projet de réaménagement et de développement du camping. Nonobstant, l'OAP « Thuillière » précise que le développement du camping est subordonné à la préservation des boisements (ou à leur compensation dans son périmètre).

Il ressort également des observations déposées à l'enquête et des analyses de la commission d'enquête qu'une marge de retrait plus importante entre les bâtiments existants et la préservation de la trame végétale est souhaitable pour des raisons de gestion du bâti et de protection contre les incendies. Il est proposé qu'une marge de 5 mètres autour du bâti existant soit préservée, sauf pour les bâtis situés aux abords d'une ripisylve.

Au total, les modifications effectuées représentent une réduction de 2 % des EBC du projet de PLU arrêté (soit 30 ha). Près de la moitié de cette réduction est due à la seule correction matérielle liée aux couloirs correspondant à la servitude aérienne ou souterraine de transport d'électricité (14 RTE).

Les éléments paysagers sous forme d'alignement d'arbres n'ont pas été modifiés

4-4.2.2 Les espaces verts protégés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Suite à une observation/demande formulée lors dans le cadre de l'enquête publique, le périmètre de « parc et espace vert protégé au titre du L123-1-5 » situé au bord de l'Huveaune et en limite communale de La Penne-sur-Huveaune est supprimé car il n'existe pas et il contraint le développement d'activités économiques.

4-4.3 Les modifications apportées aux Emplacements Réservés

Il est proposé de modifier la liste des emplacements réservés, afin de répondre aux avis des Personnes Publiques Associées, notamment de l'Etat, Conseil Départemental, ainsi qu'aux observations du public exprimées lors de l'enquête publique, qui ne mettent pas en cause l'économie générale du document, ni la logique inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : certains ont été modifiées, supprimées ou maintenues.

L'emprise ou le bénéficiaire de certains emplacements réservés est modifié aux fins d'adaptation aux projets futurs envisagés par les bénéficiaires des réservations. Les modifications apportées aux emplacements réservés sont corrigées tant au niveau de leur représentation graphique que sur la liste des emplacements réservés annexée au règlement. Il sera procédé au remplacement des bénéficiaires ER « CA Pays d'Aubagne et de l'Etoile » par « Métropole AMP ».

4-4-3.1 Les emplacements réservés pour infrastructure

- Les erreurs matérielles sont rectifiées.
- Les bénéficiaires des ER sont corrigés.
- La liste des emplacements réservés est corrigée, et jointe au dossier.

ER 11- ER 5- ER 35: concernant l'aménagement du carrefour, ils sont maintenus dans le cadre du futur aménagement de la zone des Gargues, avec suppressions des emprises du domaine autoroutier concédé qui est inaliénable.

ER 76 : est supprimé.

ER 30 : le bénéficiaire est modifié et devient « commune ».

ER 30 – ER 42 – : sont réajustés par suppression sur le domaine de l'Etat qui est inaliénable.

ER 142 : est supprimé car sur le domaine de l'Etat qui est inaliénable.

ERI F20 - F21 - F25 - F26 - F27 - F29 - F30 : sont dédiés à des pistes DFCI. Bien que situés sur le domaine de l'Etat qui est inaliénable, il est décidé de maintenir, l'emprise et la largeur de 10 m, afin de faciliter la lecture des dispositifs de lutte contre les risques de feux de forêt.

4-4-3.2 Les pré-emplacements réservés pour infrastructure

PERI 252 – PERI 253 – PERI 255 :

Le schéma d'intention de Mobilité précise l'objectif de la commune d'envisager un nouvel usage du triangle autoroutier qui dessert la commune. Certes il doit « supporter prioritairement les flux de transit et d'échanges » tel que le précise les services de l'Etat, mais il pourrait évoluer en voie de contournement avec implantation de diffuseurs pour mieux accéder aux différents quartiers, afin de contribuer à favoriser un centre-ville apaisé, en réduisant la vitesse sur ces tronçons autoroutiers, mais aussi en réduisant de manière significative les émissions de Gaz à effets de serre (GES), ainsi que les nuisances sonores, premières sources de pollution sur le territoire communal.

De ce fait, les pré-emplacements réservés sont maintenus sur les planches graphiques, attestant l'intention d'agir, tout en étant conscient de la nécessité de futures études de faisabilité. Il est précisé que les bénéficiaires de ces pré-emplacements réservés sont supprimés car le Code de l'Urbanisme ne permet pas de les désigner.

4.5-Les modifications apportées aux Annexes :

Les Annexes sont mises à jour suite aux remarques des PPA pour corriger des erreurs matérielles ou pour effectuer des mises à jour.

4-5.1 Servitudes d'Utilité Publique :

- **PM1 : Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles**
 - o Introduction sur les plans des SUP du PPR Gonflement et Retrait des Argiles : précisions cartographiques apportées sur l'aléa fort et l'aléa moyen.
 - o Introduction sur les plans des SUP, du PPR Naturels prévisibles Mouvements de Terrain Carrières souterraines de Gypse approuvé par arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 : précisions cartographiques apportées sur l'aléa fort et l'aléa moyen.
- **I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz**
 - o La nouvelle dénomination GRTgaz – Pôle Exploitation Rhône Méditerranée a été intégrée, les informations relatives aux périmètres de servitude et aux zones de danger, la nouvelle réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz, ainsi que les bandes d'effet, transmises par le gestionnaire ont été reportées sur l'ensemble du dossier.
- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**
 - o Les planches graphiques des SUP ont été corrigées sur la base des données fournies par le gestionnaire de la servitude : correction des lignes aériennes de transport d'électricité et de leurs couloirs de déclassement (et suppression des EBC concernés).
- **I5 : Servitude relative aux canalisations de transport de produits chimiques**
 - o Correction d'une erreur matérielle sur les planches graphiques des SUP liée au tracé de la canalisation.
- **PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat**
 - o Ajustement et correction des planches graphiques des SUP.
 - o Correction de la date du décret du 25 août 2005 (non pas 2008).
- **AR3 : Servitude relative au dépôt de munitions militaires**
 - o Suppression de cette servitude qui n'existe pas sur la commune.

4-5.2 Les Annexes Sanitaires :

- **Annexe Assainissement des Eaux Usées :**
 - o Modifications de la carte pour tenir compte des évolutions du zonage.

- Suite à l'avis de l'ARS, modification du projet de zonage d'assainissement sur la zone ÔHG et sur une partie de la zone AUM des Gargues (« zone desservie » devient « zone à desservir »).

- **Annexe Gestion des Eaux Pluviales :**

- Modifications de la carte pour tenir compte des évolutions du zonage.

4-5.3 Annexes relatives aux risques (hors PPR) :

- **Incendie :**

- Ajout de l'arrêté du 9 décembre 2013 relatif à la définition des espaces exposés aux risques d'incendies de forêt.

- **Inondation :**

- Ajout du projet de PPRi Huveaune soumis à la consultation des personnes et organismes associés et à enquête publique (édition juillet 2016).

- **Mouvement de terrain :**

- Ajout des cartes des « phénomènes reconnus : cavités et carrières souterraines » et des zones de « susceptibilité mouvements de terrain »

- **Séisme :**

- Ajout d'un lien vers le « Dossier complet d'information relatif à l'aléa sismique dans le département des Bouches-du-Rhône »

4-5.4 Annexes informatives :

- **Classement sonore des infrastructures de transport terrestre et Bruit des Infrastructures de Transports Terrestres (Routières et Ferroviaires) :**

- Mise à jour des documents.

- **Extrait de la carte archéologique nationale :**

- Ajout d'un extrait de la carte archéologique nationale et d'un tableau listant les « Zones de Présomption de Prescription Archéologique » et les « Entités archéologiques recensées hors ZPPA ».

- **Forêt communale relevant du régime forestier :**

- Ajout de la carte et de document relatifs à la Forêt communale relevant du régime forestier.

- **Droits de préemption :**

- Ajout des cartes et documents relatifs au droit de préemption urbain, au droit de préemption renforcé et au droit de préemption des baux commerciaux (une actualisation du champ d'application sera réalisée, parallèlement à l'approbation du PLU).
- Ajout des cartes et documents relatifs au droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

V – CONCLUSION

Le dossier définitif propose d'intégrer les modifications exposées ci-avant. Ces évolutions, tant sur le plan du zonage que celui des pièces écrites qui font suite aux avis de la commission d'enquête, aux remarques des personnes publiques associées et consultées et aux demandes émises lors de l'enquête publique ne modifient pas substantiellement l'économie générale du Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Le dossier du PLU est donc prêt à être approuvé, conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier complet est tenu à la disposition de tous les conseillers municipaux au Service Urbanisme.

Aussi compte tenu des modifications précltées, il est proposé d'**APPROUVER**, le Plan Local d'Urbanisme d'Aubagne, tel qu'il est annexé à la délibération.

