



PLU d'Aubagne

MODIFICATION N°3

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Projet de PLU arrêté par DCM du.....	16 décembre 2015
PLU approuvé par DCM du	22 novembre 2016
PLU reçu en Préfecture le.....	23 novembre 2016
PLU modification n°1 approuvée le.....	13 décembre 2017
PLU modification n°2 approuvée le.....	24 octobre 2019
PLU modification n°3 approuvée le.....	24 octobre 2019



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service territorial Sud

Marseille, le 4/07/2019

Le Directeur

à

Madame la Présidente
de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Affaire suivie par : Frédéric Archelas
Tél. : 04.42.18.52.84.
Courriel : frederic.archelas@bouches-du-
rhone.gouv.fr

OBJET : Commune d'Aubagne – Avis sur les modifications n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme

En date du 5 juin 2019, vous avez transmis à mes services les projets de modifications n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aubagne, soumis à enquête publique du 19 juin au 19 juillet 2019.

La modification n°2 porte sur les objets suivants :

- la mise à jour des destinations des zones UE ;
- la réécriture de certains articles des zones UD ;
- la suppression et l'ajout d'emplacements réservés ;
- la suppression de la servitude de mixité sociale et de densité minimale sur le site de la Campagne Roux ;
- la suppression du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur de Napollon ;
- l'évolution de certaines zones du PLU.

La modification n°3 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE dite de « Camp de Sarlier ».

L'examen de ces dossiers appelle de ma part les observations suivantes :

1 – Modification n°2

1.1 – Réécriture de certains articles de la zone UD

Le PLU de la commune comporte 675 ha de zones UD, consacrées aux quartiers d'habitat pavillonnaire. Les différents sous zonages (UD1 à UD4) admettent des densités différentes. Afin de

préservé le caractère du site et l'habitat individuel, la modification rajoute dans les dispositions générales du règlement que les zones UD1 et UD2 peuvent admettre des projets d'habitation de type « intermédiaire » et en chapeau de la zone UD que les zones UD3 et UD4 ne pourront admettre d'autre construction que des maisons individuelles au sens des dispositions des articles L.231-1 et L.232.1 du code de la construction et de l'habitation.

Le PLU d'Aubagne n'étant pas un PLU modernisé, il ne peut réglementer que les destinations prévues à l'ancien article R123-9 du code de l'urbanisme.

Un arrêt du Conseil d'Etat n° 344365 du 12 novembre 2012 précise qu'un PLU n'a pas pour objet et ne saurait légalement avoir pour effet de limiter le nombre de logements que les constructions peuvent comporter.

Par ailleurs, une réponse ministérielle du 2 mars 2010 énonce que *"la notion de maison individuelle ne peut être utilisée comme catégorie dans un règlement d'un POS et le fait de prévoir dans un POS uniquement les maisons individuelles est illégal... les plans d'occupation des sols doivent reprendre les destinations visées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme et il n'est pas possible de créer de nouvelles destinations par sous-catégorisation, telles qu'habitation individuelle ou habitation collective."*

Vu la jurisprudence et la réponse ministérielle, votre proposition de rédaction de l'article UD apparaît donc être entachée d'illégalité.

La densité des constructions pouvant être par ailleurs limitée légalement par l'emprise au sol, les espaces verts, la hauteur, l'implantation par rapport aux limites, l'aspect extérieur, notamment, je vous invite à retirer cette disposition

1.2 – La suppression d'emplacements réservés

La modification envisage la suppression de plusieurs emplacements réservés, dont les emplacements réservés n°5 au bénéfice de la commune et n°11 au bénéfice de la société ESCOTA.

Il convient de noter que la suppression de ces deux emplacements réservés n'est pas cohérente avec la volonté communale, exprimée dans le PADD, de réaliser une liaison entre l'A52 et l'A502 et d'aménager un échangeur à proximité de cette liaison, qui avait motivé la création de ces emplacements.

1.3 – La levée de la servitude de mixité sociale et de densité minimale – Campagne Roux

Afin d'y relocaliser l'unité des sapeurs forestiers de la commune, la modification n°2 diminue le périmètre de la servitude de mixité sociale et de densité minimale sur le secteur de la campagne Roux.

Il est dommage de se priver en partie de ce secteur, propice à la réalisation de logements, notamment locatifs sociaux, qui se trouve en continuité des espaces collectifs, desservi par le tramway et à proximité des commerces, des services et de plusieurs équipements.

De plus, ce terrain se situe en zones bleu clair et violet au titre du PPRI. Dans les deux cas, la création d'établissements stratégiques y est interdite sauf exception. Les bâtiments concernés par cette interdiction sont définis comme *« ensemble de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise, etc. »* par le PPRI

1.4 – La levée du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur de Napollon

Afin de donner une impulsion à son développement, la modification supprime une partie du périmètre d'attente relatif au site de Napollon.

La suppression d'une partie de ce périmètre intervient sur un secteur à enjeux du PLU, qui comporte une OAP. Même si concrètement les possibilités de construire sont limitées, exclure cette zone du périmètre d'attente est insuffisamment justifié.

2 – Modification n°3

La zone AUE « Camp de Sarlier » est un secteur à caractère naturel qui est mité par un habitat diffus et quelques locaux d'activités. Cette zone AUE fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLU approuvé en 2016.

Le projet de modification démontre la nécessité de répondre aux objectifs de développement économique du territoire en ouvrant ce secteur à l'urbanisation. La zone AUE de 20,5 ha est donc reclassée pour la plus grande partie (18,9 ha), en zone UE s2, à vocation économique et pour une petite partie (1,6 ha), située au nord du site et constituée d'habitations individuelles, en UD2.

Ce secteur, longé par l'autoroute A52, est impacté par l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme qui impose, en dehors des espaces urbanisés des communes, une interdiction de constructions ou d'installations, dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes. Afin de déroger à cette règle, et conformément à l'article 111-8 du Code de l'Urbanisme, la modification comporte une étude justifiant de ramener cette interdiction de 100 mètres à 40 mètres de l'axe de l'autoroute en tenant compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cependant, le Camp de Sarlier comportant quelques habitations et admettant les logements de fonction, il faudra être attentif, au stade du permis de construire, à exiger des mesures adéquates de protection, afin de diminuer les risques d'atteinte à la santé des résidents.

Cette nouvelle zone UE s2 est régie par les dispositions du règlement écrit, mais aussi par les dispositions de l'OAP qui en fixe l'emprise au sol. Afin d'en améliorer la lisibilité et de faciliter l'instruction des permis de construire, il conviendrait d'y rajouter la nouvelle marge de recul à 40 m de l'axe de l'A52 (présente au document graphique et pas dans l'OAP) et un plan faisant apparaître le parcellaire.

Les autres points de ces deux dossiers de modification n'appellent pas de remarque de ma part.

Le Directeur Adjoint
des Territoires et de la Mer 13
Délégué à la Mer et au Littoral


Alain OFCARD



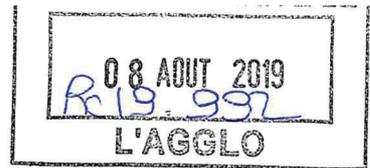
INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué territorial

Dossier suivi par Patrice JADAULT

Tel. : 04.94.35.74.67
Fax : 04.94.65.89.43
Mél : p.jadault@inao.gouv.fr

Réf : PUAUB-14-65
Affaire suivie par FRANCHIMONT Anaëlle
N/Réf : 0101082019
Objet : Modification n°2 et n° 3 du PLU de la
commune d'Aubagne.



La Directrice de l'INAO
à
Madame La Présidente
Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
932 Avenue de la Fleuride ZI Les Paluds
BP 1415
13785 AUBAGNE CEDEX

La Valette-du-Var, le 08 aout 2019.

Madame La Présidente,

Par courrier en date du 06 juin 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, les projets des modifications n° 2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aubagne.

La commune d'Aubagne est incluse dans les aires géographiques des AOC : « Brousse du Rove », « Huile d'olive de Provence », « Huile d'olive d'Aix-en-Provence » et dans les aires géographiques des IGP : « Pays des Bouches-du-Rhône », « Méditerranée », « Thym de Provence », et « Miel de Provence ».

Après étude de ces deux projets de modifications n°2 et n°3 du PLU d'Aubagne, je vous informe toutefois que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ces projets, dans la mesure où ceux-ci n'affectent pas l'activité des AOC et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Madame La Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Copie DDTM 13

La Directrice Marie GUITTARD
et par délégation Emmanuel ESTOUR

INAO - Délégation Territoriale Sud-Est
Parc Tertiaire Valgora
Bâtiment C
Avenue Alfred Kastler
83160 La Valette du Var
TEL. 0 494 357 467 / TELECOPIE : 0 494 658 943
www.inao.gouv.fr

19-678



Un Lh.



RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le Président

Député européen

Madame Sylvia BARTHELEMY
Présidente du Conseil de territoire
du Pays d'Aubagne et de l'étoile
Vice-présidente de la Métropole Aix
Marseille Provence
932 avenue de la Fleuride
ZI Les Paluds - BP 1415
13785 AUBAGNE cedex

RM/SCOUR-A19-10572

Marseille, le 18 JUIN 2019

Madame la Présidente,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis, les modifications n°2 et 3 du Plan local d'urbanisme de la commune d'Aubagne, prescrite par délibération du Conseil municipal du 29 janvier 2019, par courrier reçu le 7 juin 2019.

Soucieux d'accompagner au mieux votre démarche, j'ai aussitôt saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes respectueux hommages.

Renaud MUSELIER



14-680



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction régionale
des affaires culturelles
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine
des Bouches-du-Rhône

Affaire suivie par
Valérie Vilovar
Tel (33) [0]4 96 17 02 84
valerie.vilovar@culture.gouv.fr

L'Architecte des Bâtiments de France
Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture
et du Patrimoine

à

Madame la Présidente
Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
932 avenue de Fleuride ZI des Paluds
BP 1415
13785 AUBAGNE cedex

Notre références : 240
Votre références :

 modif 2 et 3 PLU Aubagne juin 2019.odt

Marseille, le 19 juin 2019

OBJET : AUBAGNE, modifications 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme

Concernant la commune d'Aubagne, vous m'avez informé des projets de modifications n°2 et n°3 du plan local d'urbanisme.

La modification n°2 porte sur différents points dont l'étoffement des articles du règlement, les modifications d'emplacements réservés pour aménagement de voie et des modifications de zonage pour quelques zones urbaines.

La modification n°3 concerne l'aménagement du camp Sarlier, situé entre les Passons et la zone des Paluds.

Ces deux dossiers n'appellent pas d'observation de ma part.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma considération distinguée.

Frédéric AUBANTON

Copie à :
DDTM, Service territorial sud