



# PLU d'Aubagne

## MODIFICATION N°3

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

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



## ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE À :

- LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE  
D'AUBAGNE

- LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE  
D'AUBAGNE, RELATIVE À L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AUE DITE DE  
« CAMP SARLIER »

- Enquête Publique du 19 juin 2019 au 19 juillet 2019 -

### RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Présenté par : Sophie Coat, commissaire-enquêteur désignée par décisions n°E19000020/13 et n°E19000019/13 du 7 février 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille.

Mes conclusions et avis motivés sur chacun des projets font l'objet de documents séparés.

### SOMMAIRE

<b>I – Objet de l'enquête</b>	<b>p. 2</b>
I-1) Cadre Général	p. 2
I-2) Présentation des projets	p. 2
- Modification n°2	p. 2
- Modification n°3	p. 3
<b>II – Déroulement de l'enquête</b>	<b>p.3</b>
II-1) Publicité	p.3
II-2) Dossiers d'enquête	p.5
- Modalités de consultation	p.5
- Composition	p.5
II-3) Permanences et fréquentation du public	p.8
II-4) Clôture de l'enquête	p.9
II-5) Autres actions du commissaire-enquêteur	p.9
II-6) Climat général	p.10
<b>III – Analyse des observations et des réponses du demandeur</b>	<b>p.10</b>
III-1) Modification n°2	p.11
- Les observations du public	p.11
- Les observations des personnes publiques associées	p.16
III-2) Modification n°3	p.18
- Les observations du public	p.18
- Les observations des personnes publiques associées	p.28
<b>Annexes</b>	
- Photographies de l'affichage	
- Avis des PPA	
- Procès-verbal de synthèse des observations	
- Mémoire en réponse du demandeur + courriers Escota + note d'opportunité technique Camp Sarlier	

## I - OBJET DE L'ENQUETE

### I -1) Cadre général

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aubagne, approuvé le 22 novembre 2016 a fait l'objet d'une première modification le 13 décembre 2017.

Le 22 mars 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a demandé l'engagement de deux nouvelles procédures de modifications, n°2 et n°3, du PLU de la Commune d'Aubagne (Délibérations n° URB 004-3638/18/CM et URB 005-3639/18/CM).

Ces modifications ont été engagées respectivement par les arrêtés n°19/006/CM et 19/007/CM en date du 29 janvier 2019 de Madame la Présidente de la Métropole.

Par arrêtés du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile n° 2019-2/CT4 et 2019-3/CT4 en date du 29 mai 2019 ont été ordonnées les enquêtes publiques portant sur ces deux projets de modifications du PLU et définies leurs modalités d'organisation.

*Remarque : pour l'élaboration et la modification du PLU d'Aubagne, l'autorité compétente est en principe la Métropole Aix-Marseille-Provence, mais le Conseil de Territoire dispose d'une délégation de compétences en matière de préparation et suivi des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme, entre autres pour « soumettre le projet à enquête publique et en assurer l'organisation ». Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a donc été mon interlocuteur pour la préparation et la conduite de ces enquêtes publiques.*

### I - 2) Présentation des projets :

#### Modification n° 2 du PLU :

Le projet de modification n° 2 porte sur :

- Des modifications du règlement écrit relatif aux zones UD et UE. S'y ajoutent des modifications, liées aux précédentes, des dispositions générales et du lexique.

Le rapport de présentation précise l'objet de ces adaptations :

- Mise à jour des destinations permettant de différencier finement les règles sur la base des sous destinations en leur offrant une liste réglementaire sécurisée ;
  - Réécriture de l'introduction et des articles 5, 7, 8 et 11 de la zone UD, afin de maintenir et renforcer le caractère qualitatif de ces quartiers d'habitat pavillonnaire ;
- Des modifications des emplacements réservés et autres servitudes :
    - La suppression totale ou partielle de cinq emplacements réservés :
      - ERi 5, ERi 11, Eri 67: suppression totale
      - ERi 14 et ERi 125 : suppression partielle
    - La création d'un nouvel emplacement réservé : Ers 261, au Vallon du Roy ;
      - La levée de la servitude de « mixité sociale et densité minimale » sur le site de Campagne Roux dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt général de relocalisation de l'unité des sapeurs forestiers d'Aubagne ;
    - La levée du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur Napollon.
- Des évolutions de certaines zones du PLU, dans une démarche contrôlée d'ouverture à l'urbanisation :

- Passage d'une partie de la zone UD3 en zone UC3, au secteur de la Sabatière, en vue de permettre la réalisation d'une opération d'accèsion au logement par un organisme de foncier solidaire.
  - Passage d'une partie de la zone UC2 en zone UB2, boulevard Émile Combe, en vue de permettre la réalisation d'un programme de logements étudiants.
  - Passage de l'actuelle zone UEv1 au secteur Mermoz en zone UC2. De façon corollaire, s'agissant du seul secteur classé UEv1 au PLU actuel, transformation de l'actuelle zone UEv2 en zone UEv.
  - Passage de la zone UB3 au secteur Napollon en zone UC3.
- Des modifications des documents graphiques : visant à y reporter les évolutions décrites ci-avant (levée de servitudes, nouvelles limites de zones, emplacements réservés) :
    - Planches 9, 13, 14, 17, 18, 19 et 21/28 du règlement du PLU
    - Planches 1/4 à 4/4 de la cartographie du risque de feux de forêt
    - Planches 1/4 à 4/4 de la cartographie du risque inondation

### • Modification n° 3 du PLU :

Cette modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit de « Camp Sarlier ».

Ce secteur se situe à l'entrée est de la commune, entre l'autoroute A52, la RD43a et la RD2. C'est une zone de 20,5 hectares, constituée de quelques habitations individuelles (parfois anciennes habitations d'exploitants agricoles), quelques activités économiques (parmi lesquelles une crèche-garderie, des ateliers) - et surtout à l'est de la zone - quelques terrains agricoles non exploités.

Au sud y passe un cours d'eau, le Fauge (parfois appelé La Maire), affluent de l'Huveaune, et au bord de la RD43a un terrain encore cultivé.

Une petite portion, au Nord, se situe de l'autre côté de la RD2. S'y trouvent plusieurs habitations individuelles.

Dans le PLU en vigueur ce secteur est classé en zone AUE (réserve foncière à vocation d'activités). Il fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur en vue d'y aménager par la suite un Parc d'Activités (destiné à l'industrie et l'artisanat et au tertiaire) : transformation de la majeure partie de ce secteur en une zone UEs2 (zone d'activités).

La portion au Nord de la RD2 passerait quant à elle en zone UD2, destinée à l'habitat pavillonnaire, son occupation actuelle, et restera donc en dehors de la zone d'activité.

## II -DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies, après concertation avec le commissaire-enquêteur, par les arrêtés n° 2019-2/CT4 et 2019-3/CT4 en date du 29 mai 2019 de Madame la Présidente du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

### II -1) Publicité

Le public a été informé de l'enquête publique par les moyens suivants :

• **Publicité règlementaire :**

- Insertion d'un avis d'enquête dans deux journaux, à la page des annonces légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et au cours des huit premiers jours :
  - quotidien La Provence des mardi 4 juin et mardi 25 juin 2019,
  - quotidien La Marseillaise des lundi 3 juin et mardi 25 juin 2019.

- Affichage des avis d'enquête, sur affiches conformes à l'arrêté du 24 avril 2012 (format A2, noir sur fond jaune) en trois sites :
  - Siège du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 932 avenue de la Fleuride.
  - Services techniques municipaux de la ville d'Aubagne (Service Urbanisme), 180 traverse de la Vallée à Aubagne,
  - Mairie annexe d'Aubagne, rue de la Liberté.

Cet affichage a été vérifié par mes soins le 7 juin puis en cours d'enquête à chacun de mes passages sur les lieux de réception du public.

• **Publicité complémentaire :**

- Affichage de l'avis d'enquête en une dizaine de points de la commune (proximité du centre de secours SDIS, entrée du parking de l'hôpital la Casamance, quartier de la Sabatière, route de la Fenestrelle, avenue de Verdun, route des Passons, RD96 à Napollon, chemin de Camp Sarlier).

*Cet affichage a tout d'abord été fait sur des affiches en format A4 et fond blanc, ce que j'ai constaté lors de ma visite des lieux le 14 juin. Je l'ai signalé aux services qui l'ont complété - à partir du 21 juin - par des affiches plus visibles (format A2, noir sur fond jaune) sur les lieux suivants :*

- o *Chemin de Camp Sarlier*
- o *Avenue des Paluds (rond-point)*
- o *Avenue Maximilien Robespierre (en face du collège Lakanal)*
- o *Impasse de la Sainte Baume*
- Sur les sites internet de la Ville d'Aubagne ([aubagne.fr](http://aubagne.fr)) et du Conseil de Territoire ([paysdaubagne.fr](http://paysdaubagne.fr)).
- Information publiée dans le mensuel de la Ville d'Aubagne « L'AJJ » de Juillet 2019
- Information sur le mobilier urbain en différents points de la ville (*convenu avec les services, qui me l'ont confirmé, mais que je n'ai pas eu l'occasion de vérifier*).
- Information lors d'une réunion publique organisée dans le cadre de la concertation sur le projet d'aménagement de la zone d'activité de Camp Sarlier, le 9 juillet (*informée de cette réunion je n'y étais pas présente mais avais recommandé qu'y soit rappelée l'enquête en cours sur les modifications de PLU et les dates de permanences. Une personne qui s'est présentée par la suite aux permanences m'a confirmé que cette information avait bien été faite*).

Je considère donc que les moyens mis en œuvre pour informer le public de l'ouverture et des modalités de l'enquête publique ont été variés et importants.

**\*Remarque sur la publicité :**

- *Erreur dans l'avis d'enquête en ce qui concerne le projet de modification n°3 :*
  - *l'avis d'enquête indiquait comme intitulé « l'ouverture à l'urbanisation de la zone **AUM** dite de Camp Sarlier ».*
  - *le dossier soumis à enquête portait en fait sur « l'ouverture à l'urbanisation de la zone **AUE** dite de Camp Sarlier ».*

*La zone de Camp Sarlier est bien une zone **AUE**. C'est donc sur la base de cette dernière formulation, qui correspond bien au dossier soumis à la consultation du public, que portent les présents rapport et conclusions.*

## II -2) Dossiers d'enquête

### **1) Modalités de consultation par le public :**

Pour chacune des enquêtes, deux dossiers d'enquêtes et deux registres d'observations « papier » ont été mis à la disposition du public : l'un au Service de l'Urbanisme-Centre Technique Municipal de la commune d'Aubagne, l'autre au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Pour chaque enquête un dossier et un registre numériques, étaient également à disposition du public, consultables à partir des liens indiqués dans l'avis d'enquête : <https://www.registre-numerique.fr/Modif2-PLU-Aubagne> et <https://www.registre-numerique.fr/Modif3-PLU-Aubagne>. Les observations déposées sur ces registres numériques étaient consultables à partir des mêmes liens.

Deux postes informatiques ont par ailleurs été mis à la disposition du public pour lui permettre de prendre connaissance des dossiers et de déposer des observations sur les registres numériques :

- L'un au service Urbanisme de la ville d'Aubagne,
- L'autre au Siège du conseil de territoire

Les dossiers et registres « papier » et les postes informatiques ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, à savoir :

- Services techniques municipaux - service Urbanisme : du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h (ainsi que lors de la permanence du vendredi 19 juillet de 14 à 17h)
- Conseil de Territoire : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

Les registres et dossiers numériques ont été accessibles du mercredi 19 juin 9h au vendredi 19 juillet 17h.

### **2) Composition des dossiers :**

Les dossiers d'enquête étaient constitués des pièces suivantes, paraphées par mes soins (pour les versions papier) avant ouverture de l'enquête :

#### **• Pour la modification n°2 :**

- Registre d'enquête côté.
- Rapport de présentation : document de 46 pages présentant :
  - Les éléments de contexte et l'objet de la modification
  - La présentation et la justification des évolutions apportées par la modification : évolutions du règlement des zones UE et UD (en version avant/après)
  - L'évolution du lexique
  - L'évolution des annexes réglementaires : emplacements réservés modifiés supprimés ou créés
  - L'évolution du règlement graphique : présentant des focus en version avant/après sur les plans des secteurs concernés par les modifications au niveau des ER, des servitudes et des changements de zonage
  - Un tableau dressant le bilan de l'évolution des zones en surface et en % sur la commune
- Le règlement écrit et annexe des Emplacements réservés : version avant/après (ajouts en rouge, suppressions en « barré ») des Dispositions Générales ; des Dispositions relatives aux zones UD et UE ; du Lexique ; de l'annexe1 Emplacements Réservés.
- Les planches du PLU dans leur version modifiée :
  - Planches des documents graphiques n° 9, 13, 14, 17, 18, 19 et 21/28
  - Planches 1 à 4/4 des zones soumises au risque inondation hors emprise réglementée par le PPRI

- Planches 1 à 4/4 des zones soumises au risque feux de forêt

• Les pièces administratives :

- Délibération du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence-Métropole (séance du 28 avril 2016) : délégation de compétences au Conseil de Territoire en matière de PLUi
- Délibération du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence-Métropole (séance du 15 février 2018) : répartition des compétences relatives à la révision allégée des documents d'urbanisme
- Arrêté de la métropole n°18/197/CM du 4 octobre 2018 : délégation de compétences à Madame la Présidente du CT4 en matière de PLU et ses annexes
- Délibération du 13 mars 2018 du Conseil Municipal d'Aubagne, sollicitant la Métropole pour l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLU.
- Délibération du CT4, du 19 mars 2018, sollicitant la Métropole pour l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLU
  - Délibération du conseil de métropole, du 22 mars 2018, engageant la procédure de modification n°2
  - Arrêté de la métropole n°19/006/CM du 29 janvier 2019, prescrivant la procédure de modification n°2
  - Décision n° E19000020/13 du Tribunal Administratif, désignant le commissaire-enquêteur
  - Avis d'enquête publique
  - Arrêté n°2019-2/CT4 du conseil de Territoire CT portant ouverture et organisation de l'enquête publique
  - Communication du dossier d'enquête aux Personnes publiques associées
  - Copie des parutions presse de l'avis d'enquête : La Provence du 4 juin et La Marseillaise du 3 juin 2019.

• La note de présentation au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement de l'enquête conjointe, rappelant notamment les textes régissant la procédure et la place de l'enquête publique dans celle-ci

• Ont été rajoutées aux dossiers papier, au fur et à mesure de leur réception en cours d'enquête, les avis des personnes publiques associées (PPA) (bien que leur consultation ne soit pas obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification de PLU) :

- Architecte des Bâtiments de France, Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (courrier reçu par le conseil de territoire le 27 juin, ajouté au dossier le 1<sup>er</sup> juillet) : ne faisant pas d'observation
- Région PACA (courrier arrivé le 24 juin au territoire, ajouté au dossier le 11 juillet) : ne faisant pas d'observation et indiquant saisir la Délégation connaissance, planification, transversalité.
- DDTM13 (courrier en date du 4 juillet, date de réception inconnue, ajouté au dossier le 11 juillet) : faisant plusieurs observations qui ont été reprises dans mon PV de synthèse et seront examinées plus loin.

• **Pour la modification n°3 :**

• Registre d'enquête côté.

• Rapport de présentation, de 44 pages, comportant :

- L'objet et le contexte de la modification n°3
- La présentation détaillée et la justification des diverses évolutions apportées par la modification
- Les impacts environnementaux de la modification sur l'environnement, partie traitant des aspects suivants :
  - o aspects environnementaux et de biodiversité



- impact sur la consommation d'espace et l'étalement urbain
  - impact sur le paysage
  - impact sur le patrimoine
  - impact sur les risques naturels
  - impact sur la qualité de l'air
  - impact sur les réseaux.
  - En conclusion, un extrait de l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 22 octobre 2018 décidant qu'au regard des éléments fournis le projet de modification n°3 n'apparaît pas susceptible de porter atteinte à la santé humaine ou l'environnement et n'est donc pas soumis à évaluation environnementale.
  - Une étude entrée de ville accompagnée d'une série de prises de vue depuis les différentes voies environnantes.
- le Règlement écrit : en version Avant/Après modification (pour les parties du règlement modifiées à savoir Art.2 des Dispositions générales et les Dispositions applicables à la zone UE), faisant ressortir par des couleurs différentes les parties supprimées/nouvelles
  - L'OAP Camp Sarlier dans sa version en vigueur et sa version après modification
  - Un document « Zonage réglementaire : les évolutions », à visée pédagogique, présentant des gros-plans de la partie concernée de la planche graphique n° 14 : la situation actuelle, les modifications prévues, la version après modification.
  - Les planches du PLU dans leur version modifiée :
    - Documents graphiques : Planche 14/28
    - Planche 2/4 des zones soumises à un risque de feux de forêt
    - Planche 2/4 des zones soumises au risque inondation hors emprise réglementée par le PPRI
  - Les pièces administratives :
    - Délibération du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence-Métropole (séance du 28 avril 2016) : délégation de compétences au Conseil de Territoire en matière de PLUi
    - Délibération du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence-Métropole (séance du 15 février 2018) : répartition des compétences relatives à la révision allégée des documents d'urbanisme
    - Arrêté de la métropole n°18/197/CM du 4 octobre 2018 : délégation de compétences à Madame la Présidente du CT4 en matière de PLU et ses annexes
    - Délibération du 13 mars 2018 du Conseil Municipal d'Aubagne, sollicitant la Métropole pour l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU.
    - Délibération du CT4, du 19 mars 2018, sollicitant la Métropole pour l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU
      - Délibération du conseil de métropole, du 22 mars 2018, engageant la procédure de modification n°3
      - Saisine de l'Autorité Environnementale sur l'éligibilité à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme - examen au cas par cas.
      - Décision n° CU-2018-001995 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale : projet de modification non soumis à évaluation environnementale
      - Délibération du 10 décembre 2018 du Conseil de Territoire, approuvant la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE de camp sablier dans le cadre de la modification n°3 du PLU
      - Arrêté n° 19/007/CM de la métropole du 29 janvier 2019, engageant la procédure de modification n°3
      - Décision n° E19000019/13 du Tribunal Administratif du 7 février 2019, désignant le commissaire-enquêteur
      - Avis d'enquête publique

- Arrêté n°2019-3/CT4 du Conseil de Territoire portant ouverture et organisation de l'enquête publique
  - Communication du dossier d'enquête aux Personnes publiques associées
  - Copie des parutions presse de l'avis d'enquête : La Provence du 4 juin et La Marseillaise du 3 juin 2019.
- La note de présentation au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement de l'enquête conjointe, rappelant notamment les textes régissant la procédure et la place de l'enquête publique dans celle-ci
- Ont été rajoutés aux dossiers papier, au fur et à mesure de leur réception en cours d'enquête, les avis des PPA (bien que la consultation des personnes publiques associées ne soit pas obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification de PLU) :
    - Architecte des Bâtiments de France, Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (courrier reçu par le territoire le 27 juin, ajouté au dossier le 1<sup>er</sup> juillet) : ne faisant pas d'observation
    - Région Paca (courrier arrivé le 24 juin au territoire, ajouté au dossier le 11 juillet) : ne faisant pas d'observation et indiquant saisir la Délégation connaissance, planification, transversalité.
    - DDTM13 (courrier en date du 4 juillet, date de réception inconnue, ajouté au dossier le 11 juillet) : faisant plusieurs observations qui ont été reprises dans mon PV de synthèse et seront examinées plus loin.

### **II -3) Permanences et fréquentation du public**

L'enquête s'est déroulée du mercredi 19 juin au vendredi 19 juillet inclus (31 jours).

L'arrêté d'organisation a désigné le Conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 932 Avenue de la Fleuride -ZI des Paluds à Aubagne, comme siège de l'enquête.

Toutefois, les permanences se sont toutes tenues au service Urbanisme de la ville d'Aubagne ce qui est apparu plus opportun, le public ayant l'habitude d'y venir consulter pour les questions relatives au PLU de la commune et pour les enquêtes publiques en général.

D'ailleurs, aucune observation n'a été inscrite aux registres mis à disposition au conseil de territoire, et le service qui y était en charge de mettre les dossiers à la disposition du public m'a indiqué n'avoir reçu aucun visiteur.

Conformément à l'arrêté d'organisation et à l'avis d'enquête, j'ai assuré quatre permanences, aux Services Techniques de la Ville d'Aubagne (service de l'urbanisme), aux dates et heures suivantes :

- Le mercredi 19 juin, de 9h à 12h
- Le lundi 1<sup>er</sup> juillet 2019, de 14h à 17h
- Le jeudi 11 juillet 2019, de 9h à 12h
- Le vendredi 19 juillet, de 14h à 17h (clôture de l'enquête)

Pendant l'enquête, le public avait la possibilité de me communiquer ses observations par différents moyens :

- Observations orales à l'occasion des permanences
- Courrier adressé au siège de l'enquête ou remis en main propre
- Observation écrite au registre papier
- Observation au registre numérique
- Courriel (modif2-plu-aubagne@mail.registre-numerique.fr ou modif3-plu-aubagne@mail.registre-numerique.fr)

**Au total, 28 personnes ou groupes de personnes** ont émis des observations orales ou écrites. Certaines personnes ont produit des observations pour les deux modifications du PLU, dans ce cas elles ont été comptabilisées pour chacune d'entre elles (donc deux fois).

Le registre numérique a été assez largement utilisé : la moitié des contributions.

Aucun courrier postal n'a été reçu, mais plusieurs courriers m'ont été remis en mains propres. Ces courriers m'ont tous été remis lors de la dernière permanence, jour de la clôture : techniquement, ils n'ont donc pu être annexés avant la clôture de l'enquête qu'aux registres mis à disposition aux services techniques de la ville d'Aubagne (mais, comme indiqué plus haut, personne ne s'est présenté pour consultation sur l'autre lieu de l'enquête).

Quelques autres visiteurs, en faible nombre, qui ont consulté le dossier sans émettre d'observation ne sont pas comptabilisés.

Les observations du public se répartissent de la façon suivante (leur contenu est détaillé et analysé plus loin) :

<b>Registre de la...</b>	<b>Observations orales</b>	<b>Courrier en main propre</b>	<b>Observ. écrite registre papier</b>	<b>Registre numérique ou courriel</b>	<b>Nombre total d'observations*</b>	<b>Dont rencontré avec le commissaire-enquêteur</b>
<b>Modification n°2</b>	1	3	-	6	<b>10</b>	4
<b>Modification n°3</b>	4	4	2	8 (dont 1 courriel)	<b>18</b>	10

\* beaucoup d'observations portent sur plusieurs sujets.

\* en cas d'observations orales suivies par des observations écrites, seules ces dernières ont été comptabilisées dans ce tableau.

\* des courriers ont été à la fois transmis par le registre numérique et remis au CE, ils n'ont été comptabilisés que comme « remis en main propre » dans ce tableau.

#### **II -4) Clôture de l'enquête**

À l'issue de la période d'enquête, le 19 juillet à 17h, j'ai clos les registres d'enquêtes mis à la disposition du public aux services techniques de la ville d'Aubagne et les ai conservés ainsi que les dossiers d'enquête qui s'y trouvaient (ce qui m'a permis d'en vérifier l'intégrité).

Les registres et dossiers d'enquête mis à la disposition du public au siège de l'enquête (Conseil de territoire) m'ont été remis, à mon domicile, le 23 juillet 2019. Cette date est prise comme point de départ au délai de 30 jours pour la remise de mon rapport et de mes conclusions.

J'ai vérifié la clôture automatique des registres numériques à l'issue du délai d'enquête, le 19 juillet après 17h.

Les registres d'observations « papier » ainsi que les dossiers d'enquête mis à la disposition du public sont remis au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avec le présent rapport.

#### **II - 5) Autres actions du commissaire-enquêteur :**

- Le 3 juin 2019, au siège du Conseil de Territoire d'Aubagne et Pays de l'Etoile, rencontre avec Madame Anaëlle Franchimont, Responsable du Service Planification Urbanisme et Madame Spano, Chef de Projet Aménagement Développement. S'est jointe à la réunion Madame Estelle Fleury, directrice du Syndicat du Bassin Versant de l'Huveaune (SIBVH).

Au cours de cette réunion ont été finalisées les conditions d'organisation de l'enquête et d'accueil/information du public. Puis il m'a été présenté le détail des projets de modification. Elle a été suivie d'une visite des lieux concernés par la modification n°3 (Camp Sarlier et environs) en compagnie de Mme Spano.

- Le 14 juin, rencontre avec Mme Di Meo, responsable du Service Urbanisme Foncier de la Ville d'Aubagne, qui m'a apporté des précisions sur les changements envisagés par la modification n°2 et m'a fait faire une visite des différents sites concernés. A cette occasion j'ai constaté l'affichage des avis d'enquête sur place (*voir ma remarque sur les affiches, page 4*).
- Le 19 juillet, rencontre avec Monsieur Bonino, Directeur Général Adjoint de l'Aménagement de la ville d'Aubagne qui m'a apporté quelques précisions sur des demandes particulières du public et sur les observations émis par la DDTM13.
- Le 25 juillet 2019, rencontre avec Mme Anaëlle Franchimont, au siège du Conseil de Territoire, pour remise du procès-verbal de synthèse des observations, et invitation à me communiquer un mémoire en réponse dans les quinze jours.

## **II - 6) Climat général**

D'une façon générale, l'enquête s'est bien déroulée, j'ai pu recevoir dans de bonnes conditions les personnes qui ont souhaité me rencontrer et les différents interlocuteurs que j'ai été amenée à solliciter ont à chaque fois été très coopératifs. Aucun incident particulier n'a été relevé.

A noter toutefois, deux circonstances un peu gênantes :

- cette enquête publique conjointe s'est déroulée concomitamment à la consultation préalable engagée par la Métropole dans le cadre du futur PLUi. Des « registres de la concertation » étaient d'ailleurs à la disposition du public sur les mêmes lieux de l'enquête publique. Certaines personnes ont donc parfois confondu ces deux procédures et ont souhaité m'entretenir de problématiques « hors champ » de l'enquête publique conjointe. Lorsque cela a été le cas, je le leur ai expliqué et les ai encouragées à se manifester dans le cadre de cette concertation et lors de l'enquête publique qui sera alors engagée.
- La modification n°3 du PLU (Camp Sarlier) porte sur l'adaptation des documents d'urbanisme dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation. Mais parallèlement à cette procédure, les services de la Métropole et du Conseil de Territoire ont engagé une réflexion sur l'aménagement « concret » de la future zone d'activités. Une concertation a d'ailleurs été engagée : un registre a été ouvert à cet effet du 13 juillet 2019 au 13 septembre 2019 et une réunion publique s'est tenue le 9 juillet. Assez logiquement, plusieurs personnes sont donc venues me rencontrer avec des questionnements sur ces aménagements voire sur les projets précis d'implantation d'entreprises, auxquels je n'ai pas pu répondre car hors du champ de l'enquête publique.

Cela a amené le Conseil de Territoire à apporter des précisions sur ces sujets en propos préalables à son mémoire en réponse.

## **III – ANALYSE DES OBSERVATIONS, ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

Le 25 juillet j'ai remis aux services du Conseil de Territoire un procès-verbal de synthèse, présentant une synthèse des observations du public et des PPA (nombre, origine, thèmes) ainsi qu'un tableau résumant chacune des observations.

Dans ce procès-verbal de synthèse j'ai ajouté quelques questions et observations personnelles qui ont fait l'objet de réponses dans le mémoire. Certains éléments sont repris dans mes commentaires sur les observations du public ou des PPA, les autres figurent dans les documents annexés.

Un mémoire en réponse m'a été adressé le 12 août par courriel. La version papier reçue ensuite par voie postale en LR/AR.

A ce mémoire en réponse étaient joints deux courriers de la société Escota (au sujet de la suppression de l'ERi11 par la modification n°2) et une « note d'opportunité technique » sur le projet de modification n°3.

Tous ces documents (PV de synthèse, mémoire en réponse, courriers et note joints) sont annexés au présent rapport.

Je présente ci-dessous, pour chaque projet de modification, ces observations, qui ont été analysées individuellement.

Elles sont résumées (**en caractères gras**) avec les *réponses du maître d'ouvrage (MO) en italiques* et parfois des compléments de ma part (CE).

### **III-1) Modification n°2**

#### **Les observations du public :**

Pour la modification n°2, j'ai reçu 9 observations de la part du public (certaines portant sur plusieurs thèmes) + 1 observation de pure forme (problème d'accès au dossier numérique).

**Globalement, les différents sujets évoqués sont :**

- des demandes d'adaptation du règlement des zones UD et UE :
  - demandes d'adaptation ponctuelle
  - demandes de clarification ou de davantage de précision sur certains points
  - demandes visant à renforcer les exigences environnementales et climatiques
- les emplacements réservés
- les modifications de zonage ou servitudes
- l'absence de vision d'ensemble en matière d'aménagement
- des demandes ponctuelles diverses

Parmi ces observations, 1 (n°2) est défavorable au projet dans son ensemble et 4 observations (n° 1, 3, 4, 5) sont défavorables à au moins un des aspects du projet. Les autres, sans être formellement défavorables au(x) principe(s) de la modification en sollicitent des aménagements (n° 6 à 9).

#### **1 - Observations au registre numérique de M. Jean REYNAUD :**

- **Adhère aux observations de MM Mathian et Bleynat** (voir plus loin)
- **Opposé à la modification prévue Bd Émile Combes en vue de construire une résidence pour étudiants car :**
  - **Entraîne disparition du square H. Barbusse + espace vert de la résidence limitrophe**
  - **Voie bruyante, peu propice au travail étudiant**

#### **Réponse du MO :**

*Le square Henri Barbusse n'est pas supprimé en totalité.*

*La ville d'Aubagne poursuit son ambition de conforter sa place de troisième pôle universitaire du Département des Bouches du Rhône. A ce titre, plusieurs actions sont engagées avec notamment l'amélioration de l'offre d'hébergement pour les étudiants. Le projet de résidence étudiants s'implante sur la parcelle AH 157 et sur une partie du square H. Barbusse (domaine public).*

*Il est envisagé la construction d'un bâtiment en R+3 correspondant à environ 50 logements de type location meublée à destination d'étudiants, ainsi qu'un niveau de stationnements. La parcelle du*

boulevard Émile Combes représente un certain intérêt du fait de sa proximité avec les structures universitaires de la ville.

La commune a toutefois choisi de limiter la constructibilité de la parcelle pour préserver la résidence voisine et pour conserver une partie du Square H. Barbusse.

L'emplacement réservé est supprimé : au droit du projet, il concerne une partie du domaine public et est pris en compte dans le cadre du projet.

A terme, ce projet de résidence pourra être l'occasion de la revalorisation du square.

CE : Je note donc qu'une je note qu'une revalorisation du square -dans sa partie conservée- est envisagée, ce qui m'apparaît plus que souhaitable, car il est aujourd'hui peu entretenu et peu attractif. À une question complémentaire de ma part sur la situation de la commune et de ce quartier en termes d'espaces verts, le MO a répondu : « Les espaces verts sont présents sur ce secteur : Parc Jean-Moulin à proximité et protection des masses boisées pour assurer le maintien de « coulées vertes » et de coupures à l'urbanisation. De plus, le PADD du PLUi porte des orientations fortes en termes de préservation de la nature en ville, de lutte contre les îlots de chaleur etc... Ceci n'empêche pas que le projet ait une approche et un traitement qualitatif des espaces libres, qui bénéficiera aux résidences voisines en termes de cadre de vie ».

## **2 - Observations au registre numérique de M. Rémi ? (anonyme) :**

- **Adaptation des règles en zone UD : absence de projet d'ensemble en matière d'urbanisation, « patchwork » de 20 secteurs U et AU peu articulées entre eux. Pas d'évaluation globale des besoins en matière d'aménagements (voirie, réseau...) et équipements publics (notamment scolaires).**

### Réponse du MO :

Ce point pourra être étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Il s'agit d'une problématique de planification territoriale plus globale que les modifications purement réglementaires engagées dans la modification n°2. Les partis pris d'aménagement devront répondre aux nouveaux objectifs chiffrés et orientations élaborées dans le cadre du PADD du PLUi, et présentés en réunions publiques de juin 2019.

Toutefois : Les zones UD1 et UD2 sont équipées, le coefficient d'emprise au sol, les surfaces d'espaces verts et la règle de hauteur ne permettent pas d'autoriser des ensembles immobiliers conséquents, une densité différenciée des zones UD3 et UD4 est admissible, dans le respect des autres règles du PLU.

CE : Remarque effectivement trop large pour être prise en compte dans le cadre de la modification n°2, d'autant plus que le PLUi est en cours d'élaboration (prescrite le 28 février 2019).

- **Défavorable aux changements prévus au secteur Napollon (levée périmètre d'attente et transformation UB3 en UC3) car :**
  - **insuffisance de réponse aux besoins en mobilité du secteur, même avec le Valtram : le trafic déjà dense va s'intensifier (notamment RD96)**
  - **opération ponctuelle menée en l'absence d'un projet d'aménagement global du secteur prenant en compte : le trafic dense, risque de village-rue, financement des aménagements publics -école et aménagements urbains-, mixité sociale et logement social, offres de stationnement. Pas de cadre fixé car pas d'OAP.**

### Réponse du MO :

Sur le secteur de Napollon : Un travail est engagé autour de l'aménagement de ce secteur et pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU ou d'intégration dans le PLUi.

Des orientations pour un plan guide pour le développement du secteur ont été validées par la ville et la Métropole, en partenariat avec l'EPF.

*Ainsi le foncier nécessaire pour la réalisation de la voie de contournement prévue au PLU est en cours d'acquisition et les grandes affectations confirmées renforçant le développement économique autour de la filière MedTech. (PLUi)*

*De plus les études pour la requalification de la RD96 sont engagées avec pour objectif principal un apaisement de la circulation.*

- Sur les logements sociaux :

*Le taux de LLS sur la commune d'Aubagne au 1er janvier 2018 est de 27.93% (nbre LLS :5 712 et nbre RP: 20 454).*

CE : Je note qu'un « plan guide » pour ce secteur est en cours d'élaboration, ainsi que des études et opérations destinées à « l'apaisement » des conditions de circulation sur la RD96 : les préoccupations évoquées par cette observation apparaissent donc prises en compte.

**3 - Observations par courrier de 3 pages de la Sté CEETRUS propriétaire foncier au secteur UEm La Martelle et sur le site d'Auchan (et observations orales de M. Paul des Longchamps, Direction Développement et Diversification, et Mme Gassa, du bureau d'études Pérenne-Urba lors de la permanence du 19 juillet) :**

**Opposée à l'interdiction de créer des salles de cinéma en UEm : car cela n'est pas justifié et en rien incompatible avec l'objectif de renforcer les activités productives et de limiter le commerce.**

Réponse du MO :

*L'orientation politique du PLU est d'interdire l'extension du commerce en périphérie du centre-ville. Cette orientation et stratégie est confirmée dans le PADD (Projet d'Aménagement et de développement durables) du futur PLUi du Pays d'Aubagne.*

*L'axe 3 du PADD affirme le souhait de conforter le centre-ville d'Aubagne comme le pivot du territoire, et de redynamiser son centre, en terme d'appareil commercial, d'offre culturelle et événementielle, s'appuyant sur l'accessibilité et le développement du quartier de Gare.*

*Aujourd'hui il existe 2 cinémas en centre-ville. Cette interdiction doit être maintenue.*

CE : Dans mon PV de synthèse j'ai demandé à la collectivité la raison de cette interdiction de construction de cinémas en UEm. La collectivité m'a adressé la même réponse et ce thème sera analysé dans mes conclusions.

**4 - Observations par courrier (3 pages) de la SAPAG, Sté d'Aménagement de la ZAC des Gargues (et observations orales lors de la permanence du 19 juillet avec M. Des Longchamps, son Directeur, et Mme Gassa, du bureau d'études Pérenne-Urba) :**

**Opposée à la suppression totale de l'ERi 11 et notamment à sa suppression en partie Est car :**

- Cette suppression n'est pas justifiée -pour cette partie- par le rapport de présentation.
- Hypothèquerait la faisabilité technique des aménagements programmés sur la ZAC des Gargues.

Réponse du MO :

- Sur la suppression de l'ERi 11 :

*Courriers ESCOTA du 18/05/2017 et du 28/08/2017 affirmant que le projet de réaménagement global du système d'échange de la zone n'est plus d'actualité et que l'emplacement réservé peut être abandonné.*

- Sur l'aménagement de la ZAC des Gargues :

*Cet objet ne concerne pas le dossier de modification n° 2 du PLU soumis à cette enquête publique.*

- Sur la prise en compte du jugement du TA (annulation partielle du PLU)

*Cet objet ne concerne pas le dossier de modification n°2 du PLU soumis à cette enquête publique.*

*(Pour information, une modification n°5 du PLU a été engagée, elle a pour objet l'élaboration des nouvelles règles du PLU sur les secteurs dont les dispositions du PLU ont été annulées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Le dossier devrait être soumis à enquête publique au dernier trimestre 2019.)*

**CE :** L'ERi 11 est inscrit au PLU en vigueur au bénéfice de l'État, pour « aménagement d'un carrefour ». Le propriétaire des terrains sur lesquels se situe une partie de cet ER (parcelles BL 214, 240, 241, 243, 306, 420, 421, 431) a adressé à la commune, comme l'y autorise la réglementation (exercice de son droit de délaissement), une mise en demeure d'acquiescer.

La partie est de cet ER se trouve localisée dans le périmètre de la ZAC des Gargues, qui souhaite que cette partie de l'ER soit maintenue pour permettre la réalisation de certains aménagements de la ZAC des Gargues.

Dans mon PV de synthèse j'ai demandé à la collectivité des précisions sur la situation du projet de liaison entre les deux autoroutes A52 et A502, destination prévue de l'ER. Avec le mémoire en réponse m'a été communiqué un courrier d'ESCOTA (courrier du 18 mai 2017 à M. le Maire d'Aubagne) précisant à propos de l'ERi11 qu'il s'agit d'un « éventuel complément d'échangeur (...) qui fait partie d'un aménagement global du système d'échange de la zone (...) qui n'est aujourd'hui plus d'actualité ».

L'observation sur le jugement du TA est prise en compte dans le cadre de mes conclusions.

#### **5- Observations au registre numérique de M. Nicolas Mathian :**

- **Souhaite davantage de précisions dans la rédaction du règlement zone UD, certaines dispositions étant floues, non objectives et donc sujettes à interprétation et recours, sans que cela garantisse au final la qualité d'une habitation. Notamment aux « principes généraux » de l'Art 11 « aspect extérieur des constructions », (ex : « coloris permettant une intégration harmonieuse des façades »).**
- **Demande :**
  - **d'imposer un % d'énergies renouvelables par logement**
  - **d'accorder des avantages aux logements passifs ou à énergie positive, ou chantiers HQE pour encourager les constructions économes en énergie**
  - **Demande que soit clarifiée la notion d'habitat intermédiaire en UD1 et UD2.**

#### **Réponse du MO :**

- **Sur la rédaction de l'article UD :**

*La commune est accompagnée par le service d'un architecte conseil CAUE, ainsi que d'un architecte dans les services de la ville sur l'élaboration des projets, notamment dans le choix des couleurs, matériaux, et ensemble de dispositions relatives aux aspects extérieurs des constructions.*

**CE :** de façon bien compréhensible, la problématique de la précision des règles d'urbanisme est un sujet récurrent ainsi que le débat sur le risque d'interprétation arbitraire des règles « qualitatives ». Celles-ci sont toutefois autorisées par l'art. R151-12 du code de l'urbanisme : « Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable ». Je recommande donc au conseil de territoire de s'assurer que cette condition soit bien respectée dans la rédaction finale.

- **Sur les performances environnementales :**

*Concernant le % d'énergie renouvelable et la prime logement écologique, ces points ne font pas l'objet du dossier de modification n°2 du PLU et présenté à l'enquête publique.*

*(Pour information : Ces sujets sont étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. La phase d'élaboration du PADD a consolidé des orientations fortes relatives à la transition énergétique du territoire : à savoir : production d'énergies renouvelables, urbanisme bioclimatique, nature en ville...etc). Elles pourront être traduites réglementairement dès la phase de zonage et de règlement en 2020. Aussi, les communes pourront surseoir à statuer ou s'appuyer sur les orientations du PADD du PLUi, dès que les débats auront eu lieu en octobre 2019. (conseils municipaux et conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile).*

**CE :** dont acte

- **Sur l'habitat « intermédiaire »**



*La référence aux logements « intermédiaires » ne figure pas dans les dispositions du règlement écrit, seulement dans le rapport de présentation, à des fins d'illustrations et de transparence sur les évolutions de formes urbaines envisageables dans ce secteur.*

*De plus, la modification n°2 du PLU ne fait pas évoluer les dispositions du règlement écrit sur les règles de densité :(pas d'évolution de l'emprise, hauteur etc...).*

*La zone UD correspond à des zones urbaines excentrées occupées majoritairement par de l'habitat individuel. L'urbanisation y est modérée, néanmoins pour des raisons de proximité avec les équipements publics, les zones UD1 et UD2 peuvent autoriser des projets dont la densité est plus importante et dont la forme urbaine diffère du pavillon traditionnel.*

*Le logement intermédiaire est une alternative au lotissement et propose des formes urbaines d'habitat individuel groupé répondant ainsi aux problématiques environnementales d'étalement urbain et de consommation d'espace.*

CE : Le rapport de présentation de la modification précise (p.14) : « La notion d'habitation de type « intermédiaire » a été introduite par le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, elle introduit une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif : elle se caractérise plus particulièrement par un groupement de logements individuels superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel (accès individualisés, jardins privatifs...)".  
Sur ce même sujet (ambiguïté maison individuelle/pluralité de logements), voir plus loin l'observation de la DDTM13, qui a conduit le MO à prévoir une réécriture de l'article concerné (introduction zone UD).

**6 - Courrier de 3 pages de la SEM Façoneo, propriétaire de parcelles au secteur UD2 (la Tourtelle, chemin du Vallon des Gavots) :**

**Demande que soit ramené à 4m (au lieu de 8m) la distance minimale entre constructions sur un même terrain pour les zones UD1, UD2 et UD2a (Art 8 du règlement de la zone UD - disposition non réglementée au PLU en vigueur). Ne permet pas de prendre en compte les différences de densité sur une même parcelle entre les zones UD1 à UD4.**

**Réponse du MO :**

*Cette disposition permet de garantir une distance entre deux constructions assurant des conditions d'habitabilité qualitatives dans l'ensemble de la zone UD.*

**Répond par la négative à la demande : L'article 8 du règlement de la zone UD ne sera pas modifié post-enquête.**

CE : je note que la collectivité ne souhaite pas modifier cette disposition.

**7 - Observations orales de M. et Mme Cohen et Mme Polito, 181 ch. des Solans et lotissement l'Olivereido, quartier Pin Vert :**

**Se déclarent inquiets du risque d'intensification du trafic de véhicules sur le ch. des Solans du fait du projet de voie (inscrit au PLU actuel) longeant la zone verte au quartier du Pin Vert pour rejoindre l'échangeur A50/RD96 au sud de Napollon.**

CE : cette observation m'apparaissant hors champ du projet de modification, j'ai conseillé à ces personnes de déposer une contribution au registre de la concertation pour le PLUi, puis de se manifester à nouveau à l'occasion de l'enquête publique qui sera engagée pour celui-ci.

**Réponse du MO :**

Ce sujet ne fait pas l'objet de la modification n°2 du PLU présenté à l'enquête publique.

**8 - Observations au registre numérique de Carine ? (anonyme) propriétaire des parcelles AI222-280-343-344- 348-372-375 :**

**Demande la suppression de l'ERi73 (av. des sœurs Gastine) et de l'ERi74 (chemin du petit Cadel) qui grèvent sa propriété, afin de pouvoir aménager convenablement son terrain.**

**Réponse du MO :**

*Ce sujet ne fait pas l'objet de la modification n°2 du PLU présenté à l'enquête publique. Une procédure de PLUi est engagée, renvoi à la concertation et phase réglementaire 2020.*

*(Pour information : A priori souhait de la commune de les conserver, pour autant dans le cadre des mises en demeure d'acquiescer l'examen de la pertinence est établi, et si opportun, une renonciation est établie par courrier ; une mise à jour dans le cadre d'une modification à venir.)*

**CE :** Je conseille à cette personne de déposer une contribution au registre de la concertation pour le PLUi, puis de se manifester à nouveau à l'occasion de l'enquête publique qui sera engagée pour celui-ci (a priori au printemps 2022), bien que la réponse du MO laisse entendre que cette demande a peu de chances d'aboutir...

**9 - Observations au registre numérique de M. Jean-Marc Piston Propriétaire des parcelles CP723 et CP721 au quartier des Mellets :**

**Demande le rattachement de ses parcelles (notamment CP723) à la zone constructible limitrophe de St Pierre les Aubagne car souhaite y construire une habitation.**

**Réponse du MO :** *Ce sujet ne fait pas l'objet de la modification n°2 du PLU présenté à l'enquête publique. Ce point pourra être traité dans le cadre des requêtes PLUi.*

**CE :** Je conseille à M. Piston de déposer une contribution au registre de la concertation pour le PLUi, et de se manifester à nouveau à l'occasion de l'enquête publique qui sera engagée pour celui-ci (a priori au printemps 2022).

**10 - Observation au registre numérique M. Rémi Bleynat :**

**A rencontré des difficultés pour consulter le dossier numérique.**

**CE :** J'ai répondu à cette personne. Mais en effet, sur la page d'accueil du site internet de la modification se trouvait un onglet « En savoir plus » qui ne menait à rien, et peut être trompeur. Je suggère au conseil de territoire-métropole de l'ôter pour de prochaines enquêtes publiques.

**Réponse du MO :** *Oui en effet, c'est une saisine automatique de la plateforme du registre dématérialisé, on a demandé que cela soit rectifié.)*

**Modification n°2 : Avis des PPA**

Les réponses qui m'ont été communiquées à la date de clôture de l'enquête sont celles de :

- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (plusieurs observations pour les deux dossiers de modification),
- l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine-Architecte des Bâtiments de France (pas d'observation),
- la Région PACA (pas d'observation).

**La DDTM13 fait les observations suivantes :**

**1°) Le projet de modification prévoit que les zones UD1 et UD2 pourront admettre des habitations de type intermédiaire, les zones UD3 et UD4 ne pouvant accueillir que des maisons individuelles.**

**Or :**

- **le PLU d'Aubagne, non modernisé, ne peut réglementer que les destinations prévues à l'ancien article du R123-9 du Code de l'urbanisme**

- un PLU ne peut avoir pour effet de limiter le nombre des logements par construction (arrêt du Conseil d'État du 12 novembre 2012)
- la notion de maison individuelle ne peut être utilisée comme catégorie, et le fait de prévoir dans un POS uniquement les maisons individuelles est illégal ... il n'est pas possible de créer de nouvelles destinations par sous-catégorisation telles qu'habitation individuelle ou habitation collective (réponse ministérielle du 2 mars 2010).

Réponse du MO :

- Réécriture de certains articles de la zone UD :

**Répond par la positive à cette observation : Modification de la rédaction du chapeau de la zone UD du règlement écrit, et suppression de la mention « maison individuelle » : Il est proposé de la remplacer par une nouvelle écriture :**

*« La zone UD est consacrée aux quartiers d'habitat pavillonnaire et privilégie l'habitat individuel. Néanmoins, les zones UD1, UD2, UD2a, UD3, UD4 admettent des densités différentes et peuvent accueillir des projets d'habitation de formes diverses. »*

CE : nouvelle rédaction plus conforme.

**2°) La suppression envisagée des ERI 5 et ERI 11 n'est pas cohérente avec la volonté exprimée au PADD de réaliser une liaison entre l'A52 et l'A502 et d'aménager un échangeur qui avait motivé la création de ces ER au bénéfice d'ESCOTA.**

Réponse du MO :

*Sur la suppression de l'ERI 11 : Courriers ESCOTA du 18/05/2017 et du 28/08/2017 affirmant que le projet de réaménagement global du système d'échange de la zone n'est plus d'actualité et que l'emplacement réservé peut être abandonné.*

CE : je relève que le MO n'apporte pas de précision sur la suppression de l'ER 5.

**3°) Levée de la servitude de mixité sociale et densité minimale (Campagne Roux) :**

- **Il est dommage de se priver de ce secteur, propice à la réalisation de logements, notamment locatifs et sociaux (est en continuité des espaces collectifs, desservi par le tramway, à proximité des commerces, services et plusieurs équipements)**
- **Ce terrain est en zones bleu clair et violet au PPRI : la création d'établissements stratégiques (définis par le PPRI comme « ensemble de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise... ) y est interdite sauf exception.**

Réponse du MO :

- *Sur Campagne Roux : Le secteur présente une réelle opportunité de proximité avec l'équipement de la caserne des pompiers ; La vocation première est de la surveillance : pas d'établissement stratégique.*

*Un certificat d'urbanisme a été délivré avec l'implantation du projet : ne se situe pas dans la zone violette ; règles plus permissives.*

CE : à une question complémentaire de ma part sur la situation de la commune en termes de logements sociaux, le MO m'a communiqué les éléments suivants : *« Le taux de logements locatifs sociaux sur la commune d'Aubagne au 1er janvier 2018 est de 27.93% (nbre LLS : 5 712 et nbre RP-rés. principales : 20 454) ».*

**4°) Levée du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur de Napollon :**

**Il s'agit d'un secteur à enjeux du PLU, qui comporte une OAP. Exclure cette zone du périmètre d'attente est insuffisamment justifié, même si les possibilités de construction sont limitées.**

Réponse du MO :

- Sur Napollon : (même réponse que précédemment)

Un travail est engagé autour de l'aménagement de ce secteur et pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU ou d'intégration dans le PLUi.

Des orientations pour un plan guide pour le développement du secteur ont été validées par la ville et la Métropole, en partenariat avec l'EPF. Ainsi le foncier nécessaire pour la réalisation de la voie de contournement prévue au PLU est en cours d'acquisition et les grandes affectations confirmées renforçant le développement économique autour de la filière MedTech. (PLUi)

De plus les études pour la requalification de la RD96 sont engagées avec pour objectif principal un apaisement de la circulation.

CE : observation analysée dans le cadre de mes conclusions

### **III -2) Modification n°3**

#### **Observations du public :**

- **Bilan quantitatif** : Pour cette modification, j'ai reçu 17 observations de la part du public (certaines portant sur plusieurs thèmes) + 1 observation de pure forme (problème d'accès au dossier numérique).

Parmi ces observations, six (n° 1 à 6) sont défavorables ou manifestent une inquiétude certaine quant aux évolutions envisagées. Une observation (n° 17) est très favorable au projet. Les autres (n° 7 à 16), ne sont pas défavorables à l'ouverture à l'urbanisation du secteur, mais demandent des aménagements aux évolutions réglementaires prévues.

- **Globalement, les différents sujets évoqués sont :**

#### Pour les observations défavorables :

- Vice de forme :
  - Absence d'évaluation environnementale
  - Absence de prise en compte (notamment par le rapport de présentation de la modification) de l'existence d'autres possibilités foncières dans la ZAC des Gargues (40 ha), limitrophe au projet et alors même que le tribunal administratif a pris une décision jugeant illégale et annulant la fermeture à l'urbanisation de ce secteur.
- Des inquiétudes quant à l'aggravation du risque inondation du fait d'une plus grande imperméabilisation.
- L'insuffisante prise en compte de l'impact du projet sur l'environnement et le climat.
- Des inquiétudes relatives à la possibilité de voir édifier en UEs2 des constructions pouvant aller jusqu'à 15m de hauteur en limite séparative de parcelles habitées.

#### Pour les observations non défavorables au projet mais souhaitant des aménagements :

- Les limitations de l'emprise au sol
- Les aménagements possibles dans le cadre du pôle de mobilité Chronobus
- Les emplacements réservés
- D'autres demandes ponctuelles diverses.

- Remarque : plusieurs observations portent sur des considérations hors du champ de l'enquête publique (modification des documents d'urbanisme), et plus particulièrement sur des questions relatives à la réalisation « concrète » de la zone d'activités, Dans son mémoire en réponse, le MO a donc souhaité apporter les propos préalables suivants :

#### Le responsable du projet de plan local d'urbanisme souhaite rappeler :

- Que le dossier de modification du PLU n°3 soumis à enquête publique, et sa procédure réglementaire, doivent être bien distingués de ceux de la procédure d'aménagement du futur parc d'activité (régie par le code de l'environnement notamment, sur l'organisation

*d'une phase de concertation, de réunions publiques, d'établissement des dossiers loi sur l'eau, d'une évaluation environnementale du projet etc...).*

- *Que la présente modification a pour objet de prescrire des règles sur le secteur au travers de pièces du PLU complémentaires et toutes opposables : l'OAP, le règlement graphique et le règlement écrit. La lecture des règles doit se faire avec ces trois pièces ;*
- *Que le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a prescrit l'élaboration d'un PLUi pour ses douze communes, par une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en date du 28 février 2019.*
- *Qu'une note complémentaire à ce tableau est produite pour éclairer la rédaction du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.*

**1- Observation écrite de M. et Mme Sassounia, propriétaire au chemin du Camp de Sarlier, dans la future zone UEs2 :**

- **Inquiets de l'aggravation du risque Inondation (imperméabilisation des surfaces ; les parkings perméables ne seront que « encouragés »)**
- **Inquiets de la possibilité de constructions en limite séparative de leur parcelle, en vis à vis de leur maison. Demandent l'extension de la marge de recul**
- **Inquiets du risque de nuisances diverses liées aux activités qui s'implanteront (bruit, poussière, ...)**
  - **S'inquiète des possibilités d'accès des véhicules à la zone par le chemin de Camps de Sarlier**
  - **Tient à s'assurer que les nouvelles destinations autorisées l'autoriseraient à faire une extension ou nouvelle construction à usage d'activité professionnelle, sous réserve de respect du CES de 15%**
  - **Demande quelle sera la distance imposée aux constructions par rapport à la conduite de gaz qui longe l'autoroute.**
  - **Demandent de quelle façon sera clôturée la zone d'activité (ou les différentes parcelles occupant des activités)** (CE : l'inquiétude de Mme Sassounia porte ici sur le risque d'intrusions indésirables, elle évoque les berges de l'Huveaune qui ne seraient pas toujours bien fréquentées).

**Réponse du MO :**

- *Renvoi à la note complémentaire (ci-jointe) relative au schéma global de gestion des eaux pluviales ;*
- *Non, la marge de recul ne peut être étendue. La gestion de la zone et les règles d'implantation ne peuvent être régies au cas par cas. Cohérence d'ensemble du projet ;*
- *Sur l'accès :*

*Le fonctionnement de la zone à vocation économique correspondra à la destination du secteur et sa fréquentation.*

*La parcelle concernée en bout de chemin au droit de l'autoroute ne sera pas directement impactée par les traversées de zone ;*

- *Sur sa possibilité d'extension :*

*Se rapprocher des services instructeurs de la ville ;*

- *Sur la et sa sécurité de la zone d'activité :*

*Ne peut pas être régi par un document d'urbanisme. Éventuellement dossier de labellisation de la zone d'activité en cours.*

**CE :** M. et Mme Sassounia expriment au travers de leurs observations une vive et très compréhensible inquiétude quant à la transformation de leur environnement immédiat.

Je note que la collectivité ne répond pas précisément à certaines questions évoquées par cette observation : servitude liée à la conduite de gaz, mais celle-ci n'est pas affectée par la présente modification (précisée page du rapport de présentation) ; d'autres sujets (imperméabilisation des surfaces, parkings perméables) ont été traités avec la réponse du MO à d'autres observations (n°13 et 20).

**2 - Courrier de 2 pages de la SAPAG, Sté d'Aménagement de la ZAC des Gargues (et obs. orales de M. Des Longchamps, Président, et Mme Gassa, du Bureau d'Études Pérenne-Urba lors de la permanence du 19 juillet) :**

- La réglementation dispose que « l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU doit être motivée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées ». Or, le projet écarte (occulte ?) complètement l'existence de la ZAC des Gargues (actuellement en zone AU, fermée à l'urbanisation), qui constitue une réserve foncière (40ha) immédiatement limitrophe de Camp Sarlier. Il y a donc défaut d'information et de participation du public.
- La modification aurait pu être l'occasion de régulariser le PLU à la suite du jugement du TA du 15 mars 2018 annulant l'approbation du PLU en ce qu'il ferme à l'urbanisation la ZAC des Gargues.

**Réponse du MO :**

- Le secteur des Gargues ne fait pas l'objet de la modification n° 3 présentée à l'enquête publique.

*L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Camp de Sarlier a bien été motivée et justifiée par une délibération du Conseil de Territoire visée dans le dossier de modification n°3.*

*Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile a engagé une réflexion globale à l'échelle du territoire, et d'Aubagne sur le devenir des zones AU, au travers de son futur PLUi, et plus particulièrement dans son PADD (voir éléments de la concertation du PLUi).*

- Sur la régularisation suite à annulation partielle du PLU :

*Ne fait pas l'objet de la présente modification n°3 du PLU présentée à l'enquête publique.*

*(Pour information : une modification n°5 a été engagée conformément au code de l'urbanisme, afin d'établir de nouvelles règles sur les secteurs dont les dispositions du PLU ont été annulées : cette modification devrait être soumise à enquête publique au dernier trimestre 2019).*

**CE :** Un contentieux oppose depuis quelques années la SAPAG et la collectivité, autour de l'ouverture/fermeture à l'urbanisation de la ZAC des Gargues.

Le classement en zone AU conféré à ce secteur par le PLU d'Aubagne approuvé en 2016 a fait l'objet d'un recours puis d'une décision du TA jugeant illégal ce classement, et annulant sur ce point le PLU d'Aubagne.

La SAPAG s'étonne donc de constater aujourd'hui l'ouverture à l'urbanisation d'un autre secteur- Camp Sarlier- alors que rien n'a toujours été envisagé pour la ZAC des Gargues, qui reste donc « gelée ».

Je note que le conseil de territoire vient de prescrire une nouvelle modification du PLU en vue de régulariser cette situation.

**3- Observation au registre numérique de M. Andreas Heuman, 319 ch. de la Louve, Aubagne :**

- Défavorable à la création d'une nouvelle zone d'activités économiques, inutile et source d'une augmentation du trafic routier et émission de CO2, ce qui est en contradiction avec les préconisations du GIEC pour limiter le réchauffement climatique.
- Aubagne a plutôt besoin d'un parc, ou d'une piscine

**4 - Observation au registre numérique de Mme Carmen Heuman, 319 chemin de la Louve, Aubagne :**

- Idem observations n°3 précédentes.

**Réponse du MO (observations 3 et 4) :**

- La proposition d'implantation de cette zone d'activités est positionnée depuis l'ancien POS de 2 000 (Mme Heumann ex élue au Conseil de Territoire et à la ville d'Aubagne peut en attester).
- Les besoins quantifiés par les schémas stratégiques métropolitains en termes de fonciers économiques sont évalués à 50 000 hect sur le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, pour répondre aux attentes des acteurs économiques de développement. Le secteur de Camp de

*Sarlier en fait partie intégrante. Cet objectif est réaffirmé dans le PADD du futur PLUi (voir éléments de la concertation PLUi).*

- *Sur la vocation de la zone : elle est tertiaire et non pas commerciale ; Pas d'activités commerciales donc faible impact sur le trafic routier + BHNS à venir. La Trame verte et bleue est mise en valeur par le projet.*

CE : Observations analysées dans le cadre de mes conclusions.

**5- Observation écrite de Mme Jean Paul Ville représentant aussi Mme Camille Ville, 210 et 220 ch. du Camp de Sarlier, en future zone UEs2 :**

- **Inquiètes de la possibilité de construire à la limite séparative de leurs parcelles d'habitation et jusqu'à 15m de hauteur.**
- **Étonnées de la largeur de l'ERi265 (15m, destiné à l'aménagement du ch. de Camp Sarlier), qui empiète sur une des parcelles et même sur son garage.**
- **Fait état (*me l'a montré*) en appui de ses demandes d'un article de La Provence de novembre 2018 dans lequel le maire d'Aubagne s'engage à « respecter les personnes voulant continuer à résider dans le secteur ».**

Réponse du MO :

*Les dispositions de hauteur et d'implantation sont cohérentes pour une zone d'activités économique :*

*-hauteur des bâtiments cohérente*

*-largeur de voie conforme aux normes de desserte interne*

CE : Je fais les mêmes commentaires que pour l'observation de M. et Mme Sassounia (n°1).

Toutefois, même si la réglementation permet de situer un ER sur un espace bâti, je regrette que le MO réponde de façon un peu sommaire (« *largeur de voie conforme aux normes de desserte interne* ») à la préoccupation bien légitime de Mme Ville car il me semble qu'une légère réduction de l'emprise de cet ER pourrait suffire à la préserver.

**6 -Observations au registre numérique de M. Jean Reynaud :**

- **La procédure fait l'objet d'un vice de forme et doit être annulée :**
  - **l'évaluation environnementale est obligatoire pour les opérations de surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m2 (Code de l'Environnement). Or Camp Sarlier représente 45 000 m2 de surface de plancher, 62 000 m2 avec l'opération Alta Rocca.**
  - **Information insuffisante sur la concertation préalable au projet « Parc d'Activités de Camp de Sarlier »**
- **Approuve les observations de MM. Mathian et Bleynat (*CE : je n'ai pas d'observation au nom de M. Bleynat, je pense qu'il s'agit d'une des personnes ayant déposé une contribution anonymisée*)**
- **Demande la levée de l'exception en UEs2 du remplacement des arbres de haute tige, et un état des lieux de tous ces arbres avant la décision finale**
- **Demande la réintroduction en UEs2 de l'obligation de 20% d'espaces verts**
- **Art 4.3 : le règlement devrait imposer pour chaque unité foncière une rétention de 70l/m2 imperméabilisé**
- **L'organisation et le financement de l'entretien des caniveaux-noues doit être assuré**
- **Une étude hydraulique sérieuse doit être réalisée : car au-delà du débit décennal la capacité de rétention du secteur sera insuffisante (prise en compte du débit centennal qui passe sous Auchan et l'autoroute)**
- **Demande le classement en zone agricole protégée des terres cultivées de la famille Verzelonne entre la Maïre et le chemin de ceinture.**
  - **Interdire tout parking en sous-sol (risque inondation et risque d'atteinte nappe phréatique)**
  - **Le projet ne prévoit pas de piste cyclable ni trottoir piéton : dispositions à introduire au**

## règlement

- Préciser dans le règlement si la hauteur des bâtiments se mesure par rapport au terrain avant ou après travaux (cf. Alta Rocca : remblais allant jusqu'à 5m), voire fixer une cote altimétrique.
- Préciser davantage l'objectif de l'ERI 268 pour espace vert et aire de stationnement PL (786 m2 au règlement et 732 m2 au document graphique ?) qui conduirait à la suppression de la carrosserie Marikian
- En UEs2, l'emprise au sol (variable) n'étant indiquée qu'à l'OAP elle est facilement modifiable : il est nécessaire de motiver et d'inscrire au règlement les % de CES et la vocation de chaque secteur.
- Pour le financement et l'entretien des équipements (voirie, noues, ...) la maîtrise d'ouvrage doit être assurée par les opérateurs (Synd. de l'Huveaune restant maître d'œuvre).

### Réponse du MO :

#### • Sur la procédure :

Le présent dossier soumis à enquête publique, est le dossier de modification du PLU. Il faut le distinguer, ainsi que sa procédure réglementaire, du dossier d'aménagement de la zone.

La MRAE était bien compétente pour statuer sur l'opportunité d'établir une évaluation environnementale du dossier de modification du PLU. L'évaluation environnementale du projet d'aménagement est une procédure distincte.

Idem que pour les modalités de concertation préalable autour du projet : doivent être distinctes des règles de publicité autour du dossier de modification n°3 du PLU. Ainsi, la rencontre du 9/07/19 était une réunion de concertation dans le cadre du volet opérationnel du projet, et non pas de la procédure de planification urbaine.

#### • Art 5-1 :

La gestion de la renaturation du cours d'eau est confiée au SMBVH, délégataire de la Métropole et habilité à traiter au mieux le cours d'eau. Le L.123.1.5.7 permet une requalification appropriée, le diagnostic préalable est inscrit dans le schéma directeur d'aménagement du cours d'eau.

Les efforts sont concentrés autour de la Trame Verte et Bleue. Le remplacement par des arbres équivalents est une habitude réglementaire pas toujours pertinente, on peut travailler autrement sur la végétalisation.

#### • Art 5-2 : Sur les % d'espaces verts :

Compte tenu des études hydraulique préalables qui garantissent la gestion de la décennale à la parcelle, en toiture, la pleine terre n'a pas été imposée en %.

#### • Art. 4.3 :

Cette option n'a pas été retenue du fait de la mutualisation du foncier de rétention des eaux de pluie sur l'espace public et de la création d'un parc urbain public disponible.

Si le ratio proposé pour une pluie 30 ans = 70 l par m2 imperméabilisé : avec la mutualisation de la gestion de l'eau de pluie ce n'est pas le bon ratio.

- Gestion de la pluie trentennale de l'espace public : travaux, gestion, entretien public : Oui

#### • Étude hydraulique :

Le Schéma global de gestion de l'eau a utilisé l'étude de la DDTM/ EGIS pour les lignes d'eau calculées à partir du débit modélisé par EGIS. La remarque ne prend pas en compte l'amont et l'aval de l'autoroute, Camp de Sarlier est à l'aval de l'autoroute et les mises en charge ne sont absolument pas les mêmes. Une étude hydraulique réalisée, qui sera complétée par un DLE ! La Police de l'eau, DDTM, sera alors consultée

#### • Classement en ZAP :

Cette zone est classée en zone future d'aménagement à vocation économique depuis le POS de 2 000. Pas prévu au PLU ni identifié de la sorte au SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

#### **Sur les parkings souterrains :**

Solution réglementaire non retenue : les études de sol nécessaires seront inscrites dans le dossier Loi sur l'eau à fournir auprès du service instructeur Selon expérience le stationnement souterrain peut être autorisé y compris en zone inondable sous accès hors d'eau.

#### • **Cheminements doux :**

Le schéma de desserte mode doux est dessiné dans le projet dès sa conception, le chemin de



*l'eau suit le chemin piéton : renaturation du cours d'eau avec une boucle de circulation piéton-cycle, un tracé sécurisé le long des voies internes en connexion aux plateformes du Chronobus sur le RD2. Prévu (cf. article 3.2).*

**• Hauteur des bâtiments :**

*Avant travaux : précisé dans les dispositions particulières du PLU.*

**• ER :**

*Il y a deux prescriptions d'ER sur la planche graphique ; ainsi, l'emprise du cours d'eau recouvre une partie de l'emprise ER. L'une prend le dessus graphiquement mais pas d'erreur sur les surfaces reportées.*

**• Emprises au sol :**

*L'emprise au sol a été évaluée en fonction de la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert par sous bassin versant, avec une traduction par unité foncière. De plus, les emprises déterminées répondent aux besoins des typologies économiques des futurs bâtiments*

**• Entretien des équipements :**

*La gestion ne peut être autre que publique : Garantit le bon fonctionnement et la pérennité de la gestion du cours d'eau et des noues.*

**CE :** Les observations de M. Reynaud sur un « vice de forme » de la procédure relèvent à mon sens d'une confusion (compréhensible, d'autres personnes ont fait la même, comme je l'ai indiqué au point II-6) entre la procédure de modification du PLU (qui vise à adapter les documents d'urbanisme) et le projet d'aménagement lui-même. Celui-ci devra, le moment venu et si les conditions l'exigent, faire l'objet d'une évaluation environnementale, ainsi que d'autres études et procédures réglementaires (dont dossier Loi sur l'Eau).

De même, la réunion de concertation du 9 juillet n'est en aucun cas une réunion liée à la présente modification du PLU. Elle n'a pas été organisée à mon initiative, je n'en ai été informée qu'après le début de l'enquête - à titre informatif - et je n'y étais pas présente. J'avais simplement demandé à ce qu'y soient rappelées, pour l'information des personnes présentes, l'enquête publique en cours et les dates de mes permanences.

Sur les autres observations de M. Reynaud, le MO apporte des réponses techniques et précises. Je les complète en rappelant que certaines des dispositions souhaitées par M. Reynaud sont traitées par l'OAP (CES qui seront bien contraignants ; principes de connexion piétonne et/ou cyclable).

**7 - Observations au registre numérique de M. Nicolas Mathian :**

- Souhaite davantage de précisions dans la rédaction du règlement zone UE, notamment art 2.4, 3.2, 11.3 en vue d'augmenter les contraintes permettant de garantir une bonne prise en compte de l'environnement et de la lutte contre le changement climatique (« OBLIGER » au lieu de « privilégier », « autoriser » ou « encourager » : matériaux durables, dispositifs de production d'énergie renouvelables, cheminements piétons et cyclables, toitures végétalisées, ...)**
- Demande ajout de diverses obligations : création de douches pour le personnel des entreprises, labellisation des chantiers HQE, ombrières photovoltaïques sur stationnements VL, corridors dans les murs ou clôtures pour le déplacement de la petite faune.**

**Réponse du MO :**

*La modification du PLU a pris en compte le volet gestion durable de l'eau de pluie. Les autres thématiques (production d'énergie renouvelable, ombrières photovoltaïques) n'ont pas été prescrites mais seront compatibles avec le projet de toiture végétalisée nécessaire au bon fonctionnement du Schéma global de l'eau inscrit au projet.*

*Sur les cheminements : la desserte mode doux de la zone d'activités est prévue et inscrite dans le projet en connexion avec le Chronobus.*

*Sur les toitures végétalisées : Non, toiture « rétention » : elles doivent répondre à cette demande de rétention, mais on n'impose pas un seul process (pas nécessairement des toitures végétalisées). De plus, pas facile dans notre région.*

*Sur les espaces de douches : Pas réglementés dans un document d'urbanisme ;*

Labellisation : Non (Rappel de la labellisation Parc+) : Obtention d'une labellisation d'intention qui n'est possible qu'au démarrage du chantier ; l'objectif est d'aller vers une démarche durable, mais ne relève pas du PLU.

Places stationnement : Non : sont plutôt privilégiés des dispositifs végétaux (nature en ville, lutte contre les îlots de chaleur...) ; Les ombrières sont consommatrices de droits à bâtir ;

Le schéma global d'intention propose une répartition des questions de gestion de l'eau et du positionnement des espaces végétalisés en les mutualisant sur les espaces publics, le diagnostic se fait à l'échelle de l'opération d'ensemble. Garantissant ainsi une gestion pérenne ;

Sur la création de corridors permettant le déplacement de la petite faune locale : la renaturation du cours d'eau favorisera cette préoccupation non obligatoire : prévu à l'OAP et règlement (clôtures ajourées le long du cours d'eau).

Pour information : le PADD du futur PLUi s'est prononcé en faveur d'orientations fortes relatives à la transition énergétique (production d'énergies renouvelables, urbanisme bioclimatique, nature en ville etc... voir documents de la concertation).

CE : Certaines observations de M. Mathian sont en effet « hors champ » de l'enquête publique, mais elles sont intéressantes et pourraient être étudiées dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement du parc d'activités. Pour les autres le MO apporte des réponses techniques aux diverses observations émises par M. Mathian.

#### **8 - Observation au registre numérique de M. Rémi ? (anonyme) :**

**Demande un renforcement de la rédaction du règlement de la zone UE en matière d'obligations imposées aux constructions en matière de performance énergétique et environnementale (Art 2.4) : orientation des bâtiments propice à la ventilation naturelle ; protections architecturales fixes limitant les apports solaires sur les parois vitrées ; choix des végétaux pour lutter contre les îlots de chaleur ; matériaux durables privilégiant les matériaux biosourcés ; retirer la pompe à chaleur de la liste des procédés de production d'énergie renouvelable ; étendre le § relatif aux éclairages des parkings aux bâtiments et à la voirie afin de réduire les nuisances lumineuses en respect de l'arrêté du 27 décembre 2018 (norme applicable) ; imposer dispositifs d'ombrage sur les aires de stationnement.**

#### Réponse du MO :

Sur les dispositions en faveur de l'environnement / transition énergétique :

Même réponse que précédemment + Pour information : le PADD du futur PLUi s'est prononcé en faveur d'orientations fortes relatives à la transition énergétique (production d'énergies renouvelables, urbanisme bioclimatique, nature en ville etc... voir documents de la concertation).

Sur les parkings : ils devront permettre l'infiltration des eaux de pluies, les espaces plantés bénéficieront du recueil des eaux et du goutte à goutte afin de favoriser la végétalisation des lots privés et publics.

Sur les dispositifs d'ombrage : Prévu (cf. article 5 : 1 arbre pour 4 places ;

CE : le MO apporte des réponses techniques et précises aux diverses observations émises.

Sur les pompes à chaleur, bien qu'elles nécessitent de l'électricité (ou gaz) pour fonctionner, elles restent quand même considérées comme procédé de production d'énergie renouvelable par l'ADEME.

#### **9 - Observation au registre numérique de Blaise Périssin, architecte :**

**Propose une adaptation de la façon de considérer la hauteur maximale des constructions, afin d'éviter la mise en place de garde-corps disgracieux en toiture terrasse ou toiture de**

faible pente (à remplacer par des acrotères non pris en compte dans la hauteur ; ou hauteur max. calculée à l'égout).

Réponse du MO :

La Hauteur de l'acrotère permet soit le positionnement de panneaux photovoltaïque soit la lisibilité du dispositif de rétention en toiture.

De plus, risque d'augmenter visuellement la hauteur du bâti ;

CE : je note que la collectivité ne souhaite pas modifier la disposition.

**10- Courrier de 3 pages de la SEM Façoneo, propriétaire de parcelles sur lesquelles est localisé l'ER destiné au pôle de mobilité Chronobus (et observations orales émises par M. Yannick Stasia à l'occasion d'une permanence du CE) :**

- Demande que soit appliqué à ces parcelles un CES de 50% (identique à celui de l'actuelle zone UEs) et de ramener l'obligation de recul des constructions par rapport aux zones U de 10 à 5m.
- OAP : demande la suppression au document graphique de la pastille Pr (parking relais) et de compléter la légende relative au pôle de mobilité (en précisant par exemple « parking-relais et bureaux »).

Réponse du MO :

L'emprise au sol a été évaluée en fonction de la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert par sous bassin versant, avec une traduction par unité foncière, (de plus, en cohérence avec le pré-projet fourni par FACONEO.)

**Réponse négative : le % d'emprise ne sera pas modifié.**

Sur le recul des constructions : Il s'agit en effet d'un oubli de prévoir une disposition spécifique à la zone UEs2 où seul le projet de Façonéo est concerné par une contiguïté à une zone pavillonnaire : **réponse positive : modification de l'article 7.3 et prévoir une exception pour la zone UEs2, où cette distance est de 5m.**

Le maintien de l'ER est obligatoire (inscription au PLU) et aucune demande de retrait n'est intervenu de la direction mobilité de la Métropole, au contraire, le maintien d'un P+R a été confirmé. Il vise seulement cet objet. La procédure de consultation du projet de CHRONOBUS traitera à son échéance le projet de construction proposé. (Façonéo a toujours la possibilité de mettre en œuvre la procédure de délaissement auprès de la Métropole).

CE : La SEM Façoneo doit aménager dans le cadre de la station de bus à haut niveau de service un parking-relais de 80 places. Elle souhaiterait aussi y édifier des bureaux (avec parkings dédiés), mais les dispositions prévues par le projet de règlement réduisent les possibilités de construction.

Dans la réponse de la collectivité je note que - comme pour d'autres demandes dans le même sens - les CES indiqués à l'OAP Camp Sarlier ne sauraient être modifiés : ils résultent d'études sur la circulation et gestion de l'eau dont il est indispensable de tenir compte.

Sur l'ER : Façoneo ne demande pas la suppression de l'ER, ni l'abandon de sa vocation de parking-relais. Mais cette entreprise craint qu'une imprécision sur les destinations possibles sur ces terrains n'ouvre la porte à des recours contre l'édification de constructions à usage de bureaux. Pour ma part, la collectivité me paraissant favorable à un tel projet, je ne vois pas d'inconvénient à ce que, dans l'OAP, la légende relative au pôle de mobilité soit complétée de la façon dont le souhaite Façoneo. Je laisse le soin à la collectivité d'en décider.

Sur le recul des constructions par rapport aux zones urbaines à vocation résidentielle : j'y suis hostile, principalement pour des raisons de procédure et de respect du public. En effet, cette disposition, déjà inscrite au règlement en vigueur (art. 7.2 du règlement de la zone UE, qui devient 7.3), a été prévue pour garantir le respect du cadre de vie des résidents dans des secteurs d'habitat voisins des zones d'activité. J'ai moi-même assuré à quelques personnes résidant dans le futur secteur UD2 que les constructions en UEs2 devraient respecter une marge de recul de 10m par rapport à la limite séparative, ce qui a pu les rassurer et les dissuader de formuler une observation. La collectivité

évoque un « oubli », mais il a une certaine portée et pour ma part j'y vois une véritable modification du règlement (et non une simple rectification d'erreur matérielle). Je ne considère donc pas souhaitable de revenir, dans le cadre de la présente procédure, sur la formulation proposée de l'Art 7.3.

**11 - M. Rambaud, propriétaire de 2 parcelles à Camp Sarlier BK13 et BK14 :**

**OAP : considère injustes les différences d'emprise au sol selon les parcelles et demande une augmentation du CES autorisé sur ses parcelles.**

- **Demande que l'ER266 (noues) présent sur sa propriété reste sa propriété (même avec une noue) ou en tout cas que cette surface reste prise en compte dans le calcul des possibilités de construction.**

**Réponse du MO :**

*L'emprise au sol a été évaluée en fonction de la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert par sous bassin versant, avec une traduction par unité foncière.*

*Compte tenu du résultat des études préalables menées par la métropole pour obtenir un plan masse qualitatif du point de vue architecturale et environnementale, le choix a au contraire été fait de préciser la règle pour encadrer les futures constructions et garantir le respect du schéma.*

**Réponse négative : les % d'emprise au sol ne seront pas modifiés.**

*La noue de collecte des eaux de pluie vient collecter le bassin versant concerné de manière identique au secteur longeant le cours d'eau. De plus, l'ER d'emprise du CHRONOBUS est à prendre en compte. Le calcul des possibilités de construction est indépendant de l'emprise de l'ER tant qu'elle est encore de sa propriété.*

**CE :** L'OAP prévoit en effet pour chaque parcelle ou lot constructible un CES maximum compris entre 15% et 60 % (majoritairement autour de 35%-45%) et je comprends que cette différence d'emprise au sol entre des parcelles proches voire contiguës puis paraître injuste. D'autres participants ont fait une demande dans le même sens, et je l'analyserai dans mes conclusions. Quant à la demande de M. Rambaud sur la prise en compte de la surface de l'ER dans la surface constructible, je note qu'après son acquisition par la collectivité, ce ne sera plus possible.

**12 - Observation orale de M. Montaldo, propriétaire de la parcelle BK266 à Camp Sarlier :**  
**Demande une (légère) relocalisation de l'ERi265 positionnée sur sa parcelle : le positionner à la limite exacte de sa parcelle, afin de ne pas perdre inutilement l'usage d'une bande de terrain résiduelle.**

**Réponse du MO :**

*Cette emprise de l'ER répond à une contrainte technique liée au positionnement de la voirie et des piles du Pont permettant la giration des poids lourds en amont. L'emprise peut donc être élargie jusqu'à la voie, mais non pas décalée.*

**CE :** Je note que les contraintes techniques ne permettent pas de répondre favorablement à la demande de M. Montaldo. Je l'invite à se rapprocher des services du conseil de territoire s'il est intéressé par un élargissement de l'ER (sans doute plus intéressant s'il perd de toute façon l'usage de la frange de terrain).

**13 - Observations orales de M. Stasia, propriétaire dans la future zone UD2, au nord de la RD2 :**

- **Inquiet des possibilités de construction au niveau des parcelles « Chronobus » : imperméabilisation aggravant le risque de débordement de l'Huveaune**
  - **Souhaite que soit installé (ou autorisé) un portail isolant la zone d'habitation de la zone Chronobus**

**Réponse du MO :**

*Les ER Chronobus 234 et 236 sont à destination de la création d'un parking.*

*Les prescriptions du PPRi s'appliquent sur la parcelle 312 grevée par cet ER, donc pas de possibilité de construire seulement la possibilité de création d'un parking. La parcelle 238 n'est pas en zone rouge.*

*Les mêmes prescriptions en termes de limitation d'imperméabilisation s'appliquent à cette parcelle aussi. Toute installation est soumise aux mêmes règles que la zone.*

***Sur le portail*** : Pas la compétence du PLU : ne prévoit pas d'aménagement de voirie.

**CE** : Je note que la parcelle 312 est inconstructible, mais pas la parcelle 238.

D'ailleurs, la Sem Façoneo, comme les services du conseil de territoire m'ont confirmé l'existence d'un projet de construction (bureaux/services/commerces) autour de la station Chronobus.

Ceci dit il me semble que l'inquiétude de M. Stasia (comme des personnes qui ont émis les observations suivantes n°14 et 16) porte sur l'imperméabilisation due aux constructions mais aussi (voire surtout) due aux parkings eux-mêmes, qui occuperont probablement une part importante de l'emprise de l'ER (parking-relais du pôle de mobilité Chronobus). Ces inquiétudes, pour un secteur très exposé sont tout à fait légitimes.

En ce qui concerne la demande de portail, hors champ de l'objet de l'enquête, j'invite les résidents de ce quartier à se rapprocher des services de la commune.

**14 - Observations orales de M. ? (nom non communiqué au CE) résidant future zone UD2, côté Huveaune :**

- **Inquiet des possibilités de construction au niveau des parcelles**
  - « Chronobus » : **imperméabilisation aggravant le risque de débordement de l'Huveaune**
  - **Semble rassuré par le maintien au règlement du recul de 10m que devront respecter les éventuelles constructions autour du pôle de mobilité.**

*Réponse du MO* : Sur l'aggravation du risque : Même réponse que précédemment.

**CE** : Pour l'imperméabilisation, mêmes commentaires que l'observation n°13.  
Sur la règle de recul, voir mes commentaires sur l'observation n°10.

**15 – Courrier de M. Bouquet, représentant les 4 personnes de sa famille propriétaires à Camp Sarlier :**

**Demande l'augmentation à 40% de l'emprise des parcelles BK1,141,13 et 14**

*Réponse du MO* :

*L'emprise au sol a été évaluée en fonction de la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert par sous bassin versant, avec une traduction par unité foncière.*

*Compte tenu du résultat des études préalables menées par la métropole pour obtenir un plan masse qualitatif du point de vue architecturale et environnementale, le choix a au contraire été fait de préciser la règle pour encadrer les futures constructions et garantir le respect du schéma.*

***Réponse négative : les % d'emprise au sol ne seront pas modifiés.***

**CE** : Effectivement la demande de M. Bouquet ne peut être acceptée (voir mes commentaires à l'observation n°11 de M. Rambaud).

**16 - Courriel, anonyme, (observation envoyée à l'adresse-courriel de la modification n°2, mais concerne la modification 3) :**

**Plusieurs demandes relatives à l'aménagement de la zone dans laquelle ils résident Impasse Ste Baume, en bordure de l'Huveaune :**

- **que l'urbanisation de cette zone inondable/zone rouge ne mette pas en danger son habitation (évacuée lors de la crue de 2009)**
- **que les travaux d'aménagement de l'impasse Ste Baume ne mettent pas en péril les habitations attenantes aux berges**
- **préserver/améliorer les voies d'évacuation des eaux de pluies et eaux de crue de l'Huveaune**

- en cas de construction sur parcelle Nastasi, prévoir le décaissement des cuves de stockage d'essence (ancienne station-service) : risque de pollution de l'Huveaune
- éviter le tout goudron pour les parkings
- rétrocession de la voie publique pour création d'une impasse privée permettant de garantir la tranquillité des résidents.

*Réponse du MO : Mêmes réponses que précédemment.*

CE : Sur le risque inondation, goudron/parkings et l'impasse privée je renvoie à mes commentaires relatifs à l'observation n°13

Pour les observations relatives aux travaux d'aménagement, ces remarques sont à prendre en compte dans le cadre du projet d'aménagement du parc d'Activités.

**17 - Observation orale de M. Gaillard, Sté Sarlier Aménagement, propriétaire à Camp Sarlier :**

**Très favorable, car envisage la construction de locaux d'activité sur le secteur.**

*MO et CE : pas de commentaire*

**18 - Observation au registre numérique de M. Rémi Bleynat :**

**A rencontré des difficultés pour consulter le dossier numérique.**

CE : J'ai répondu à cette personne en lui indiquant la marche à suivre. Mais en effet, sur la page d'accueil de chaque modification se trouvait un onglet « En savoir plus » qui ne menait à rien, et peut être trompeur. J'ai suggéré au conseil de territoire-métropole de l'ôter pour de prochaines enquêtes publiques.

*Réponse du MO : Bien noté. Lié à un renvoi automatique de la plateforme de registre dématérialisé. On a demandé la rectification.*

**Modification n°3 : Observations des PPA**

**La DDTM13 a émis les observations suivantes :**

**1°) Le secteur Camp de Sarlier comportant des habitations et admettant des logements de fonction, il faudra être attentif au stade des permis de construire, à exiger des mesures adéquates de protection afin de diminuer les risques d'atteinte à la santé des résidents.**

*Réponse du MO :*

*N'est pas de la compétence d'un document d'urbanisme. Il s'agit de la responsabilité des constructeurs au moment de la mise en œuvre du projet.*

CE : dont acte. Mais toute mesure ou préconisation de la part des services instructeurs en vue de préserver au mieux le bien-être des résidents actuels de la zone est souhaitable (cf. Observations de Mme Ville et Mme Sassounia).

**2°) Modification de la marge de recul par rapport à l'axe de l'A52 (qui passe de 100m à 40m) : afin d'améliorer la lisibilité du document et de faciliter l'instruction des permis de construire, il convient d'ajouter cette marge de recul à l'OAP, ainsi qu'un plan faisant apparaître le parcellaire.**

*Réponse du MO :*

*Rappel : les pièces du PLU doivent se lire de manière complémentaire : (OAP – règlement écrit – règlement graphique) : L'OAP n'a pas pour objet ni pour vocation de synthétiser et reprendre l'en-*

*semble des prescriptions, elle synthétise les principes d'aménagement du secteur. Aussi pour assurer sa meilleure lisibilité et ne pas créer de confusion entre les vocations des documents, la marge de recul ne sera pas reportée sur l'OAP, elle doit figurer uniquement sur la planche graphique.*

CE : J'ai demandé, dans mon PV de synthèse, à la collectivité de préciser la raison pour laquelle cette marge de recul de 40m de l'axe de l'autoroute ne figurait pas sur l'OAP.

Fait à Marseille, le 22 Août 2019

Le Commissaire-enquêteur  
Sophie Coat



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE D'AUBAGNE  
- du 19 juin au 19 juillet 2019 -**

**- CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR -**

Je soussignée Sophie COAT, commissaire-enquêteur désignée par décision n°E19000020/13 du 7 février 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille ai procédé à l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU d'Aubagne et présente ci-dessous mes conclusions.

**I - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile n° 2019-2/CT4.

Elle a été menée conjointement à l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU.

La publicité réglementaire a été assurée par des insertions dans la rubrique « annonces légales » de deux journaux 15 jours avant le début de l'enquête publique et dans les 8 premiers jours, et par des affiches au format réglementaire dans trois sites (mairie annexe et Services Techniques d'Aubagne, et siège du Conseil de Territoire). Elle a été complétée par des affichages et moyens d'informations complémentaires détaillés dans mon rapport d'enquête.

J'ai tenu, dans de bonnes conditions d'accueil du public, 4 permanences aux services techniques municipaux (Service Urbanisme) de la ville d'Aubagne :

- Le mercredi 19 juin, de 9h à 12h
- Le lundi 1<sup>er</sup> juillet 2019, de 14h à 17h
- Le jeudi 11 juillet 2019, de 9h à 12h
- Le vendredi 19 juillet, de 14h à 17h (clôture de l'enquête)

Dix personnes (ou groupes de personnes) ont émis au cours de l'enquête des observations sur le projet de modification n°2.

Le projet a été notifié aux personnes publiques associées le 6 juin, soit peu de temps avant le début de l'enquête publique, mais s'agissant d'une modification de PLU, leur consultation n'était pas imposée. Seule la DDTM13 a émis des observations.

L'ensemble de ces observations a été détaillé dans mon procès-verbal de synthèse joint au rapport d'enquête, ainsi que le mémoire en réponse du demandeur.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante et que son objectif d'information du public et de recueil de ses observations a été atteint.

**II) RAPPEL DU PROJET**

Le projet de modification n° 2 du PLU d'Aubagne porte sur :

- Des modifications du règlement écrit relatif aux zones UD et UE. S'y ajoutent des modifications, liées aux précédentes, des dispositions générales et du lexique.



L'objet de ces adaptations est précisé dans le rapport de présentation :

- Mise à jour des destinations permettant de différencier finement les règles sur la base des sous destinations en leur offrant une liste réglementaire sécurisée ;
  - Réécriture de l'introduction et des articles 5, 7, 8 et 11 de la zone UD, afin de maintenir et renforcer le caractère qualitatif de ces quartiers d'habitat pavillonnaire ;
- Des modifications des emplacements réservés et d'autres servitudes :
    - La suppression totale ou partielle de cinq emplacements réservés :
      - Eri 5, Eri 11, Eri 67: suppression totale
      - Eri 14 et Eri 125 : suppression partielle
    - La création d'un nouvel emplacement réservé : Ers 261, au Vallon du Roy ;
    - La levée (partielle) de la servitude de « mixité sociale et densité minimale » sur le site de Campagne Roux dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt général de relocalisation de l'unité des sapeurs forestiers d'Aubagne ;
    - La levée (partielle) du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur Napollon.
  - Des évolutions de certaines zones du PLU, dans une démarche contrôlée d'ouverture à l'urbanisation (Modifications du zonage) :
    - Passage d'une partie de la zone UD3 en zone UC3, au secteur de la Sabatière, en vue de permettre la réalisation d'une opération d'accession au logement par un organisme de foncier solidaire.
    - Passage d'une partie de la zone UC2 en zone UB2, boulevard Émile Combe, en vue de permettre la réalisation d'un programme de logements étudiants.
    - Passage de l'actuelle zone UEV1 au secteur Mermoz en zone UC2. De façon corollaire, s'agissant du seul secteur classé UEv1 au PLU actuel, transformation de l'actuelle zone UEv2 en zone UEv.
    - Passage de la zone UB3 au secteur Napollon en zone UC3.
  - Des modifications des documents graphiques : visant à y reporter les évolutions décrites ci-avant (servitudes, nouvelles limites de zones, emplacements réservés) :
    - Planches 9, 13, 14, 17, 18, 19 et 21/28 du règlement du PLU
    - Planches 1/4 à 4/4 de la cartographie du risque de feux de forêt
    - Planches 1/4 à 4/4 de la cartographie du risque inondation

### **III) ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Je fais ci-dessous une analyse et donne mon avis « point par point » sur le projet de modification n°2 :

#### **1°) Modification des dispositions générales du règlement :**

##### • Article 2 « Divisions du territoire en zones » :

- Pour la zone UD : Il est envisagé d'y préciser que les zones UD1 et UD2 peuvent « néanmoins admettre des projets d'habitation de type intermédiaire, plus économes en termes de consommation d'espace ». (La version actuelle du PLU réserve la zone UD dans son ensemble à l'habitat pavillonnaire).

**Le rapport de présentation de la modification précise que la notion d'habitation de type intermédiaire donnée par le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile se caractérise par « un groupement de logements individuels superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel » (accès individualisé, jardins privatifs...).**

Cette précision vise à permettre une certaine densification en UD1 et UD2 (aménagement d'un ou plusieurs logements dans des maisons individuelles par exemple), sous-secteurs les plus proches du centre-ville. J'y suis donc favorable.

• Pour la zone UE, qui englobe les différentes zones d'activité de la commune : y sont supprimées les sous-zones UEv1 et UEv2, désormais regroupées au sein d'une zone unique UEv.

Il s'agit d'une simple adaptation « technique » : la zone UEv1 devant être totalement supprimée (passage en secteur UC2 - voir plus loin), la distinction entre ces deux sous-secteurs ne se justifie plus. J'y suis donc favorable.

## **2°) Modifications des dispositions du règlement applicables à la zone UD :**

### **• Introduction de la zone UD :**

Cette introduction, qui décrit la vocation de la zone, est remaniée, et indique que les zones UD1 à UD4 « admettent des densités différentes et peuvent accueillir des projets d'habitation de forme diverse ». Mais elle précise que « les zones UD3 et UD4 ne sauraient admettre d'autre construction que des maisons individuelles... » et rappelle la définition de maison individuelle au sens du code de la construction et de l'habitation.

Sur ce point, la DDTM 13 a émis l'observation suivante :

- le PLU d'Aubagne, non modernisé, ne peut règlementer que les destinations prévues à l'ancien article du R123-9 du Code de l'urbanisme
- un PLU ne peut avoir pour effet de limiter le nombre des logements par construction (arrêt du Conseil d'État du 12 novembre 2012)
- la notion de maison individuelle ne peut être utilisée comme catégorie, et le fait de prévoir dans un POS uniquement les maisons individuelles est illégal ... il n'est pas possible de créer de nouvelles destinations par sous-catégorisation telles qu'habitation individuelle ou habitation collective (réponse ministérielle du 2 mars 2010)

Le conseil de territoire a pris en compte positivement cette observation et propose de remplacer le texte prévu par : « *La zone UD est consacrée aux quartiers d'habitat pavillonnaire et privilégie l'habitat individuel. Néanmoins, les zones UD1, UD2, UD2a, UD3, UD4 admettent des densités différentes et peuvent accueillir des projets d'habitation de formes diverses.* »

La référence à la notion de maison individuelle est donc supprimée.

Je suis favorable à cette nouvelle rédaction, qui permet d'atteindre l'objectif (permettre une -légère- densification en UD1 UD2) de façon plus conforme à la législation.

### **• Article 5-2 – Espaces de pleine terre :**

La superficie des espaces de pleine terre en zone UD4 est portée de 40% à 50%.

### **• Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Nouvelle rédaction de cet article, qui n'autorisera désormais les implantations en limite séparative, que dans certaines conditions, notamment celle de ne pas être adossée à une construction voisine et d'être d'une hauteur inférieure ou égale à 4m.

Cet article crée par ailleurs la possibilité de servitude de cour commune.

### **• Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Implantations jusqu'à présent non réglementées, les constructions non contiguës devraient désormais être distante d'au moins 8 mètres (sauf pour les locaux techniques et annexes liées à la construction principale).

• Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article qui renforce les exigences en matière de respect et prise en compte des sites et paysages environnants, qui introduit la notion de prise en compte des enjeux climatiques (par les choix d'orientation et de volumétrie) et vise à limiter l'artificialisation des sols. Cet article est par ailleurs sensiblement plus détaillé que dans la version en cours du PLU, en termes d'exigences au niveau de la volumétrie, des façades et des toitures, clôtures, devantures commerciales et enseignes, impact visuel des locaux et équipements techniques.

Est rajouté un alinéa sur les « Espaces non bâtis », qui doivent faire partie du projet architectural de tout projet. Et un alinéa 11-9 (sans titre) qui précise que « les dispositions antérieures ne font pas obstacle à des constructions de nature architecturale contemporaine ».

(la formulation actuelle du PLU semblant supposer en effet des exigences plus sévères pour ce type de construction).

**Art.8 : une observation (de la SEM Façoneo) a souhaité que la marge de recul prévue à l'art.8 sont réduite à 4m. La collectivité a répondu qu'elle y était opposée car « Cette disposition permet de garantir une distance entre deux constructions assurant des conditions d'habitabilité qualitatives dans l'ensemble de la zone UD ». Je suis du même avis.**

**Art. 11 : Comme cela a été souligné par une autre observation, certaines dispositions de l'art. 11 sont des dispositions "qualitatives », qui peuvent apparaître peu précises. Mais de telles dispositions sont autorisées par l'art. R151-12 du code de l'urbanisme.**

**En conclusion, ces nouvelles dispositions (Art. 5-2, 7, 8, 11) me paraissent de nature à améliorer le cadre de vie des quartiers situés en secteur UD, voué à l'habitat pavillonnaire : accroissement de la végétalisation, distances entre les constructions, meilleure prise en compte des enjeux climatiques, renforcement des exigences en matière d'aspect extérieur des constructions.**

**Je suis donc favorable aux articles 5, 7, 8 et 11 tels qu'ils sont proposés au dossier d'enquête.**

**3°) Modifications des dispositions du règlement applicables à la zone UE :**

• Introduction du règlement de la zone UE :

Supprime les sous-zones UEv1 et UEv2 (zone économique Les Vaux) et leur substitue une zone unique UEv.

**Simple adaptation technique (cf. mon analyse plus haut) à laquelle je suis favorable.**

• Article 1 – Types d'occupations et d'utilisations du sol interdites :

Renforce la liste des activités interdites dans de nombreux sous-secteurs.

Par contre, supprime les interdictions au secteur UEv (actuel UEv1 et UEv2) des constructions à destination d'artisanat ou d'entrepôt et des constructions à destination de commerce autres que celles visées à l'article 2.

• Article 2 – Types d'occupations et d'utilisations du sol admis sous conditions :

Étend la possibilité d'extension des constructions à destination de commerce (ne devant pas excéder 30% de la surface de plancher existante) aux zones UEa1 et UEn (à ce jour seules les zones UEa2 et UEv sont concernées)

Globalement, la nouvelle rédaction de ces articles 1 et 2 vise à interdire ou limiter les implantations commerciales nouvelles (avec des nuances selon les destinations précises : gros, détail, restauration, cinéma, services, ...) dans différentes zones d'activités de la commune. Sauf évolutions mineures (prévues notamment à l'art.2) ou extensions limitées, seules les zones de la Martelle (UEm) et Les Vaux (UEv) pourront encore en accueillir.

Les dispositions de l'Art.1 ont fait l'objet d'une observation de la part de la SAPAG (Sté d'aménagement de la ZAC des Gargues), qui s'oppose à l'interdiction de constructions à destination de salles de cinéma : disposition que la SAPAG considère injustifiée et en rien incompatible avec l'objectif de renforcer les activités productives et de limiter le commerce. J'ai donc interrogé la collectivité sur la raison de cette interdiction de construction de cinémas en UEm.

**Dans son mémoire en réponse, le conseil de territoire répond :**

*L'orientation politique du PLU est d'interdire l'extension du commerce en périphérie du centre-ville. Cette orientation et stratégie est confirmée dans le PADD (Projet d'Aménagement et de développement durables) du futur PLUi du Pays d'Aubagne.*

*L'axe 3 du PADD affirme le souhait de conforter le centre-ville d'Aubagne comme le pivot du territoire, et de redynamiser son centre, en terme d'appareil commercial, d'offre culturelle et événementielle, s'appuyant sur l'accessibilité et le développement du quartier de Gare.*

*Aujourd'hui il existe 2 cinémas en centre-ville. Cette interdiction doit être maintenue.*

**Pour ma part, je considère que le PADD ainsi que le rapport de présentation de la modification sont en effet très clairs quant à l'intention de limiter le développement commercial en périphérie, et de le réorienter vers le centre-ville.**

**Le PADD précise par ailleurs l'intention de faire du centre-ville un « pôle culturel majeur ». Dans ce contexte, la disposition interdisant l'ouverture de cinémas en périphérie apparaît justifiée, ne serait-ce que pour préserver les salles existantes au centre-ville. J'y suis donc favorable.**

Je note toutefois que parmi les projets évoqués par le PADD dans le domaine culturel (musée, pôle jeunesse,...), il n'y a pas de projet dans le domaine du cinéma (hormis une médiathèque ou une MJC ?). Je suggère donc aux acteurs locaux d'étudier cette question (incitation à la redynamisation des cinémas existants, voire à de nouvelles ouvertures en CV), faute de quoi ceux-ci seront de toute façon confrontés à la forte concurrence des complexes tels que celui de la Valentine (3 Palmes), proche de quelques kilomètres à peine, et l'interdiction en UEm peu utile.

#### **4°) Modification du Lexique :**

Qui précise pour la destination « Commerce » les différentes sous-destinations envisageables (commerce de détail, de gros, restauration, service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et salles de cinéma), auxquelles peuvent s'appliquer des règles différenciées.

En seront par ailleurs désormais exclues les activités de réparation (prises en compte à la destination « Artisanat »).

**Cette modification permet de considérer de façon spécifique différents types d'activités commerciales (gros, détail, restauration, etc...) et donc de gérer plus précisément les évolutions au sein des différentes zones d'activité de la commune. Quant aux activités de réparation, elles me semblent en effet relever davantage de l'artisanat.**

**J'y suis donc favorable.**

#### **5°) Modifications de l'annexe « Emplacements réservés » :**

- Suppression de l'Eri5, prévu au bénéfice de la commune, pour l'aménagement de la liaison A52/A502.

Cet ER (10 897+ 11 735 m2) est localisé à l'intersection entre la route de La Ciotat et l'A502, proche de l'entrée d'Aubagne. Il est inscrit au PLU en vigueur, au bénéfice de l'État, pour « aménagement d'un carrefour ».

Le propriétaire des terrains sur lesquels se situe une partie de cet ER (parcelles BL 214, 240, 241, 243, 306, 420, 421, 431) a adressé à la commune d'Aubagne, comme l'y autorise la réglementation (droit de délaissement), une mise en demeure d'acquérir. La commune a renoncé à cette acquisition le 20 avril 2018. Il faut donc mettre à jour la planche graphique correspondante, et à cette occasion le conseil de territoire envisage aujourd'hui la suppression totale de cet ER.

**En réponse à l'observation de la DDTM13, s'étonnant de la suppression de l'ER en rappelant que le PADD prévoit la réalisation de la liaison A52/A502, et à une question de ma part demandant ou en est ce projet de liaison, le Conseil de Territoire m'a communiqué en PJ à son mémoire en réponse un courrier en date du 18 mai 2017, de la Sté ESCOTA à M. le Maire d'Aubagne, précisant à propos de l'ERi11 qu'il s'agit d'un « éventuel complément d'échangeur (...) qui fait partie d'un aménagement global du système d'échange de la zone (...) qui n'est aujourd'hui plus d'actualité ».**

Pour ma part, je considère tout d'abord que le fait que l'un des propriétaires des terrains concernés par un ER adresse à la commune une mise en demeure d'acquérir ne justifie pas à lui seul la suppression d'un ER. Cette suppression doit plutôt se justifier par le fait que la collectivité n'a plus de raison de maintenir l'emplacement réservé.

Je relève par ailleurs que la réponse de la collectivité est ambiguë : le courrier d'Escota concerne le seul ER11. Peut-être l'ERi5 fait-il partie de « l'aménagement global du système d'échange de la zone », mais encore faudrait-il le confirmer.

En conclusion, je ne suis pas défavorable à cette suppression totale de l'ERi5, mais considère qu'il faudrait préciser sa justification (abandon du projet de liaison entre les autoroutes, ou autre) au rapport de présentation.

**• Suppression de l'ERi 11, au bénéfice de l'État pour aménagement de carrefour :**

Cet ER, en trois portions de 13 931 m2, 11 306 m2 et 2 747 m2, est prévu au bénéfice de l'État pour aménagement d'un carrefour.

Comme pour l'ERi5, l'un des propriétaires concernés a adressé à la commune une mise en demeure d'acquérir ses parcelles, ce que la commune a renoncé à faire. En prolongement il est aujourd'hui envisagé de supprimer en totalité cet ER.

**Cette suppression a fait l'objet de la même remarque de la DDTM que pour l'ERi5 : même réponse du MO et même analyse de ma part.**

Elle a également fait l'objet d'une observation de la SAPAG, Sté d'Aménagement de la ZAC des Gargues, qui souligne que sa suppression totale (notamment dans sa partie Est) hypothèquerait les possibilités d'aménagement de la ZAC des Gargues alors même que la suppression de cette partie est (qui n'a pas fait pas l'objet d'une mise en demeure d'acquérir) n'était pas justifiée par le rapport de présentation.

Je suis plutôt d'accord avec cette remarque : le reste de l'ER et notamment sa partie est n'ont pas fait l'objet d'une mise en demeure d'acquérir et que le rapport de présentation ne donne pas de précision sur le motif de cette suppression totale (techniquement, aurait pu faire l'objet d'une simple réduction).

Dans mon PV de synthèse j'ai donc demandé à la collectivité de m'éclairer sur la situation du projet qui était à l'origine de l'instauration de l'ERi11.

Avec le mémoire en réponse m'a été communiqué un courrier en date du 18 mai 2017, de la Sté ESCOTA à M. le Maire d'Aubagne, précisant à propos de l'ERi11 qu'il s'agit d'un

*« éventuel complément d'échangeur (...) qui fait partie d'un aménagement global du système d'échange de la zone (...) qui n'est aujourd'hui plus d'actualité ».*

Ce projet d'aménagement étant abandonné, il ne semble donc pas justifié de conserver une portion de l'ER.

**En conclusion, je suis favorable à cette suppression sous réserve que soit précisé au rapport de présentation ce qui justifie la suppression totale de l'ERi11.**

• Suppression de l'ERi 67, au bénéfice de la commune, instauré pour l'aménagement du chemin de la Pérussonne.

Ici aussi, la suppression fait suite à une mise en demeure d'acquiescer de la part de l'un des propriétaires concernés, acquisition à laquelle la commune a renoncé.

**Le chemin de la Pérussonne est une impasse qui dessert quelques habitations. La circulation y est très faible, la voie apparaît déjà suffisamment large pour sa destination.**

**Je suis donc favorable à la suppression de l'ERi67.**

• Suppression partielle de l'ERi 14 destiné à l'aménagement de la RN 96 - avenue Salengro (commune).

Le rapport de présentation indique que cet emplacement réservé a été instauré pour l'aménagement de la RN96 avenue de Salengro. La commune souhaite aujourd'hui le supprimer afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier le long de l'avenue Salengro.

**En réponse à une demande d'éclaircissement de ma part sur les aménagements envisagés lors de l'instauration de cet ER, le mémoire en réponse m'a apporté les précisions suivantes : *Il s'agissait d'un élargissement, mais la requalification de la voie par des travaux en 2018 a amélioré la desserte et les conditions de circulation et permet d'envisager un projet qui peut redonner un peu d'urbanité à ce secteur par la reconstitution d'un front bâti.***

La voie (Av. Salengro) est dotée d'une marge de recul, à ce niveau. Le projet de construction (qui comporte des commerces en RdC) sera donc placé en retrait de la voie. La suppression à ce niveau de l'ER permettra d'autoriser, entre la voie et l'alignement des constructions des aménagements qualitatifs (par ex. espaces plantés, stationnements-minute).

**Je suis donc favorable à la réduction de l'ERi14.**

• Suppression partielle de l'ERi 125, instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement du Boulevard Émile Combes

Cette suppression partielle est destinée à permettre la construction d'un programme de logements pour étudiants.

**Ce projet de construction donne par ailleurs lieu à une modification du zonage du secteur, à laquelle je suis favorable (examinée plus loin), le projet m'apparaissant justifié.**

**Je suis donc aussi favorable à réduction de l'ERi125.**

• Création d'un nouvel emplacement réservé :

- ERi 261, d'une largeur de 6m instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement Vallon du Roy.

Cet ER est destiné à permettre l'aménagement d'un carrefour plus efficace au croisement avec le Chemin de Cassis.

**Le chemin du Vallon du Roy est une voie en quasi-impasse (extrémité fermée à la circulation par une « barrière pompiers »), qui débouche sur le massif boisé. Cette voie est effectivement très étroite, et l'ER permettra d'y aménager un carrefour plus pratique.**

**Cet aménagement permettra de faciliter l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie (« rayon de giration plus confortable »).**

**J'y suis donc favorable.**

(Remarque : p. 23 du rapport de présentation, ainsi que p.8 des annexes pour ER, il est identifié comme ERs (pour superstructure). P. 32 du rapport de présentation et au document graphique il est décrit comme ERi (pour infrastructure) ce qui me semble être la bonne formulation : « coquille » à corriger dans la version définitive).

#### **6°) Autres modifications au niveau des documents graphiques :**

##### **• Levée de servitudes :**

- Levée de la servitude de « mixité sociale et densité minimale » sur le site de Campagne Roux.

La servitude de mixité sociale est un dispositif qui vise à imposer aux constructions nouvelles de logements un certain ratio de logements sociaux. La servitude de densité minimale impose une densité minimale des constructions en vue de rationaliser l'aménagement et l'utilisation des équipements publics (hauteur minimale 12m en UC2).

La parcelle concernée est classée en UC2 (habitat collectif discontinu).

Le conseil de territoire souhaite lever la servitude, en vue d'autoriser la construction sur ce site d'une unité des sapeurs-forestiers d'Aubagne.

**Sur ce point, la DDTM a émis deux observations :**

**I- « Il est dommage de se priver de ce secteur, propice à la réalisation de logements, notamment locatifs et sociaux (est en continuité des espaces collectifs, desservi par le tramway, à proximité des commerces, services et plusieurs équipements). »**

***Réponse du MO : Le secteur présente une réelle opportunité de proximité avec l'équipement de la caserne des pompiers.***

**La remarque de la DDTM est justifiée, c'est effectivement un terrain qui est bien adapté à l'accueil de logements (peu éloigné du centre-ville, aménagé et bien desservi). Toutefois, comme l'indique le projet de règlement graphique (planche 18), la servitude ne sera que partiellement levée, elle subsistera sur environ la moitié de la parcelle. La possibilité d'y édifier des constructions à usage de logements n'est donc pas totalement abandonnée.**

**Je relève par ailleurs que la commune est déjà bien placée en termes de logements sociaux (taux de logements locatifs sociaux supérieur au taux légal : 26,97% des résidences principales).**

**D'autres projets dans le domaine du logement (social et traditionnel) sont envisagés par la présente modification du PLU.**

**Enfin, sur un plan purement réglementaire, la servitude de mixité sociale ne me semble de toute façon pas opposable au projet envisagé car cette servitude ne s'applique qu'aux programmes de logements.**

**Enfin, je note que la commune considère intéressante la proximité avec le centre de secours des pompiers/SDIS13, immédiatement voisine. Dans un secteur très sensible au risque de feux de forêt, toute initiative en la matière est opportune.**

**II- Autre remarque de la DDTM : « Ce terrain est en zones bleu clair et violet au PPRI : la création d'établissements stratégiques (définis par le PPRI comme « ensemble de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise... ) y est interdite sauf exception. »**

***Le MO répond que la vocation première des sapeurs forestiers est de surveillance, et qu'il ne s'agit donc pas d'un établissement stratégique. Et qu'un certificat d'urbanisme a été délivré avec l'implantation du projet, qui ne se situe pas dans la zone violette (règles plus permissives).***

**Je ne comprends pas la deuxième partie de la réponse du conseil de territoire : la parcelle concernée apparaît bien en zone violette d'aléa résiduel (crue exceptionnelle). Je lui laisse donc la responsabilité de s'assurer de la validité du certificat d'urbanisme délivré.**

Ceci dit, la mission principale des sapeurs forestiers est la surveillance des massifs et leur entretien dans un objectif de prévention. Ils ne sont pas amenés -contrairement au SDIS - à intervenir sur les feux, et je considère donc que leur implantation en zone violette du PPRI devrait être possible.

Au final, je suis donc favorable à cette levée partielle de la servitude de mixité sociale et densité minimale, sous réserve que soit confirmée la validité du certificat d'urbanisme.

• Levée du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur Napollon :

Le périmètre d'attente est une disposition du code de l'urbanisme qui permet de « geler » une portion de territoire, dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Il n'autorise que des travaux de construction mineurs (réfections, extensions limitées par ex.).

Le secteur de Napollon fait l'objet d'un tel périmètre d'attente, localisé de part et d'autre de la RD96. Mais aujourd'hui le conseil de territoire souhaite autoriser de nouvelles constructions, notamment pour accueillir des entreprises et doit pour cela lever ce périmètre d'attente. En parallèle (voir plus loin) cette zone UB3 doit être transformée en UC3.

**Ce point de la modification a fait l'objet de deux observations, la première regrette qu'elle permette la réalisation d'une opération ponctuelle, en l'absence d'un projet d'aménagement global, et qu'elle entraînera une intensification des conditions de circulation sur la RD96.**

**La seconde, émane de la DDTM qui indique qu'il s'agit d'un secteur à enjeux du PLU, qui comporte une OAP, et qu'exclure cette zone du périmètre d'attente est insuffisamment justifié.**

***Réponse du conseil de territoire : un travail est engagé autour de l'aménagement de ce secteur et pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU ou d'intégration dans le PLUi.***

***Des orientations pour un plan guide pour le développement du secteur ont été validées par la ville et la Métropole, en partenariat avec l'EPF.***

***Ainsi le foncier nécessaire pour la réalisation de la voie de contournement prévue au PLU est en cours d'acquisition et les grandes affectations confirmées renforçant le développement économique autour de la filière MedTech. (PLUi)***

***De plus les études pour la requalification de la RD96 sont engagées avec pour objectif principal un apaisement de la circulation.***

Je considère que les informations fournies dans le mémoire en réponse répondent aux inquiétudes exprimées.

Je précise que seule la partie située à l'Est de la RD96 est concernée : le périmètre d'attente sera maintenu sur la partie ouest (partie « hameau »).

Le secteur visé (ouest de la RD) est aujourd'hui peu qualitatif, il présente une alternance de maisons individuelles, ateliers, entreprises, terrains inoccupés, ce qui ne peut évoluer tant qu'est maintenu le périmètre d'attente.

Par ailleurs l'OAP Napollon sécurise la qualité des aménagements qui y seront réalisés (vocation centralité à conforter, espace public à aménager). Enfin, la présente modification n°2 prévoit une transformation du zonage sur ce même site (passage de UB3 en UC3), afin d'imposer aux constructions un recul minimum de 4m (implantation à l'alignement des voies imposé en UB3, paysager) disposition là aussi favorable à une requalification positive du secteur.

En conclusion, je considère que sont présentes les conditions pour un aménagement qualitatif sur cette zone, et suis donc favorable à la levée partielle du périmètre d'attente au secteur de Napollon.



• Évolutions du zonage :

- Passage d'une partie de la zone UD3 en zone UC3, au secteur de la Sabatière, en vue de permettre la réalisation d'une opération d'accèsion au logement par un organisme de foncier solidaire (planche 13/28 du règlement)

**Il s'agit d'une petite partie de l'actuel secteur UD3, située à l'ouest du chemin de la Sabatière et actuellement occupé par une maison et des terrains privés.**

**L'objectif est d'y permettre l'édification de logements collectifs en « foncier solidaire ». Il s'agit d'un dispositif permettant une forme d'accèsion sociale à la propriété assez original (sol restant la propriété de l'organisme foncier et concédé dans le cadre d'un bail de longue durée et particuliers propriétaires de la construction). Ce montage s'assortit de différents avantages pour les acquéreurs. Il est donc particulièrement adapté pour des ménages à revenu modeste.**

**La zone UD est destinée à l'habitat pavillonnaire et la zone UD3 autorise une emprise au sol limitée à 25% ainsi qu'une hauteur maximale de 9m.**

**La zone UC3 quant à elle privilégie « l'habitat collectif discontinu », l'emprise au sol autorisée est 50% et la hauteur maximale des constructions est de 12M. Je considère que ces dispositions sont bien mieux adaptées au projet envisagé, car en garantissent une meilleure viabilité financière.**

**Je suis donc favorable à ce passage en UC3.**

- Passage d'une partie de la zone UC2 en zone UB2, boulevard Émile Combe, en vue de permettre la réalisation d'un programme de logements étudiants.

Il s'agit d'une petite partie de la zone actuellement classée en UC2, qui comprend le giratoire entre l'avenue du 21 aout 1944/bd E. Combe/route de Fenestrelle, le petit square situé à l'angle du bd E. Combe et l'ensemble de logements collectifs voisin.

L'intention est d'y permettre la construction d'un programme de logements étudiants, à proximité notamment de l'école des métiers de l'audiovisuel.

**Le règlement de la zone UC (qui privilégie les formes d'habitat collectif discontinu) autorise de telles constructions mais impose une implantation à 4 m minimum de l'alignement ou des voies publiques et (pour UC2) 4 m des limites séparatives. Il impose aussi 20% de la superficie en pleine terre, une emprise au sol limitée à 50% et en cas de constructions non contiguës une distance minimale de 5m entre les constructions ( $D = H/2 + 5m$ ).**

**En UB (quartiers péricentraux et/ou faubourgs du centre historique) est imposée une implantation à l'alignement et en continuité d'une limite latérale à l'autre. En UB2 l'emprise au sol, les espaces de pleine terre et la distance entre construction sur une même propriété ne sont pas réglementée.**

**La zone UB2 permet donc une plus grande densité de construction.**

**Je considère que la réalisation d'un programme de logements étudiants se justifie, la collectivité fait en effet état d'une demande non satisfaite en la matière sur la commune. Le site concerné est très « urbain » (habitations collectives, voies passantes). Il est d'ailleurs situé à proximité immédiate d'une école d'enseignement supérieur (École Supérieure des Métiers de l'Audiovisuel). Il me paraît donc bien adapté à l'édification d'une résidence pour étudiants.**

**À propos de la disparition du square (qui devra faire l'objet d'une procédure de déclassement du domaine public), je note qu'une revalorisation du square est envisagée, ce qui m'apparaît plus que souhaitable, car il est peu entretenu et véritablement peu attractif aujourd'hui.**

**Je suis donc favorable à cette évolution de UC2 en UB2.**

- Passage de l'actuelle zone UEV1 au secteur Mermoz en zone UC2. De façon corollaire, s'agissant du seul secteur classé UEV1 au PLU actuel, transformation de l'actuelle zone UEv2 en zone UEv.

L'actuelle zone UEv1 est une frange de 2,5ha située au nord-ouest de l'« ancienne route de la Ciotat » sur le tronçon entre la rue Jean Mermoz et l'avenue de Verdun. L'intention est d'y autoriser des programmes mixtes (logements+commerces ou autres) nouveaux en l'englobant dans la zone UC2 voisine au nord.

**La zone UEv1 correspond au nord de la zone d'activités des Vaux (au nord de la voie ferrée). On y observe des logements, quelques rares activités commerciales et une grande parcelle libre. Un développement de la vocation « zone d'activités » sur cette portion me semble peu opportun, le circonscrire à la partie sud plus éloignée du centre-ville (actuel UEv2) apparaît préférable.**

**Je considère que le passage en UC2 (habitat collectif discontinu) permettra d'autoriser la construction de logements nouveaux, de hauteur jusqu'à 15m, dans un quartier adapté à cette destination, déjà équipé et aménagé. J'y suis donc favorable.**

**Cette disparition du secteur UEv1 implique la disparition au règlement du secteur UEv2, qui devient UEv. Il s'agit d'une simple adaptation technique et j'y suis favorable.**

- Passage de la zone UB3 au secteur Napollon en zone UC3.

Cette évolution est à relier à la « levée du périmètre d'attente » qui a été examinée plus haut.

Le secteur de Napollon est de type « rural, hameau » surtout sur le côté ouest de la RN96. En face (secteur concerné par le passage en UC3), on observe en bordure de la voie, une alternance de maisons individuelles, terrains, activités économiques, le tout assez disparate et peu qualitatif. La commune souhaite requalifier cette zone, et y autoriser l'implantation d'entreprises, en prolongement de la zone d'activités de Napollon.

**La zone UB3 impose une implantation à l'alignement. Or la route départementale est assez fréquentée, large (ce qui favorise la vitesse) la construction en alignement est donc peu adaptée.**

**La zone UC3 au contraire impose une distance minimale de 4m par rapport aux voies publiques et limites séparatives. Pour les constructions nouvelles, ce recul est de nature à permettre l'aménagement d'abords plus qualitatifs (contre allées, bordures paysagées) et des voies d'accès probablement plus sûres. Je relève enfin que la zone UC3 autorise l'accueil d'entreprises, mais l'industrie et entrepôts restent - comme en UB3 - interdits.**

**Enfin, je considère que la présence de l'OAP Napollon sécurise la qualité des aménagements qui y seront réalisés (vocation centralité à conforter, espace public à aménager). Je suis donc favorable à ce changement de zonage.**

• Il est également prévu de modifier les planches graphiques suivantes :

- Planches 1/4 à 4/4 de la cartographie du risque de feux de forêt
- Planches 1/4 à 4/4 de la cartographie du risque inondation

**Il s'agit d'y reporter les différents changements du zonage décrits ci-dessus. J'y suis donc favorable.**

#### **IV) CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Je considère :

- Que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, dans le respect de la réglementation et conformément aux dispositions prévues par l'arrêté d'organisation
- Que le public a eu pleinement la possibilité de prendre connaissance du dossier et de me faire part de ses observations.
- Que la procédure de modification du PLU est adaptée à la nature des évolutions projetées
- Que mon analyse et mon avis motivé sur les différents points précis de la modification ont été détaillés au chapitre III ci-avant.
- Que les modifications du règlement permettent notamment : pour la zone UE à la fois de mieux définir les différentes occupations possibles ou interdites et de contenir les activités commerciales dans certaines sous-zones, en cohérence avec les objectifs du PADD. Pour la zone UD, les modifications sont de nature à garantir une amélioration qualitative du cadre de vie dans ces quartiers.
- Que les suppressions au niveau des emplacements réservés sont justifiées par l'abandon ou l'inopportunité des projets pour lesquels ils étaient prévus, à condition que, pour l'ER5 et l'ER11 qui ont fait l'objet de contestations, cet abandon soit confirmé, le rapport de présentation étant trop sommaire sur ce point.
- Que l'instauration de l'ERi261 au Vallon du Roy permettra la réalisation d'un aménagement utile pour faciliter l'intervention des services de lutte contre l'incendie sur le massif proche.
- Que la levée de la servitude de mixité sociale et densité minimale au secteur Campagne Roux permettra la localisation d'une unité de sapeurs forestiers à proximité du centre de secours des sapeurs-pompiers, ce qui pourra favoriser des synergies. Que de toute façon, la servitude de mixité sociale n'est sans doute pas opposable à ce projet, car n'est applicable qu'aux programmes de logement. Que la servitude est maintenue sur une partie de la parcelle.
- Que la levée du périmètre d'attente à Napollon, sur la partie Est de la RD96, permettra une évolution de cette zone, d'aspect peu qualitatif à l'heure actuelle, et de répondre à la demande d'accueil d'entreprises. Que l'existence d'une OAP couvrant le site offre des garanties pour un aménagement respectueux du caractère « villageois » du quartier.
- Que les modifications de zonage sont pertinentes par rapport aux objectifs poursuivis et permettront la réalisation de programmes de logements - dont certains à caractère social, y/c étudiants - dans des secteurs appropriés. Sur le secteur de Napollon, l'évolution du zonage va vers une moindre densification, mais permettra un aménagement futur plus qualitatif et des accès sécurisés sur/par la RD96.

**Je donne donc un avis favorable à la modification n°2 du PLU de la commune d'Aubagne,**

**Avec les deux réserves suivantes :**

- **Justifier la suppression des ERi5 et ERi11 en précisant/confirmant au rapport de présentation la raison de leur suppression totale (le cas échéant, l'abandon des projets pour lesquels ils avaient été instaurés).**
- **Au règlement écrit, rédiger l'introduction (« chapeau ») de la zone UD tel que s'est engagé à le faire le conseil de territoire en réponse à l'observation de la DDTM13.**

Je recommande par ailleurs au conseil de territoire :

- de veiller à la bonne formulation (conforme à l'art. R151-12 du code de l'urbanisme) des prescriptions « qualitatives » prévues au règlement,

- de s'assurer de la validité du certificat d'urbanisme délivré dans le cadre du projet de localisation à Campagne Roux de l'unité des sapeurs-pompiers qui, contrairement à ce qui est affirmé, m'apparaît localisé en zone violette du PPRI.
- de veiller à la revalorisation du square H. Barbusse, dans sa partie qui sera conservée.

Fait à Marseille, le 22 août 2019

Sophie Coat  
Commissaire-Enquêteur



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'AUBAGNE RELATIVE À  
L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AUE DE CAMP SARLIER  
- du 19 juin au 19 juillet 2019 -**

**- CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR -**

Je soussignée Sophie COAT, commissaire-enquêteur désignée par décision n°E19000019/13 du 7 février 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille ai procédé à l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU d'Aubagne et présente ci-dessous mes conclusions.

**I - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile n° 2019-3/CT4. Elle s'est déroulée dans les conditions prévues par la réglementation et les textes en vigueur.

Elle a été menée conjointement à l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU.

La publicité réglementaire a été assurée par des insertions dans la rubrique « annonces légales » de deux journaux 15 jours avant le début de l'enquête publique et dans les 8 premiers jours, et par des affiches au format réglementaire dans trois sites (mairie annexe et Services Techniques d'Aubagne, et siège du Conseil de Territoire). Elle a été complétée par des affichages et moyens d'informations complémentaires détaillés dans mon rapport d'enquête publique.

Les quatre permanences prévues par l'arrêté d'organisation se sont déroulées sans encombre :

- Le mercredi 19 juin, de 9h à 12h
- Le lundi 1<sup>er</sup> juillet 2019, de 14h à 17h
- Le jeudi 11 juillet 2019, de 9h à 12h
- Le vendredi 19 juillet, de 14h à 17h (clôture de l'enquête)

18 personnes (ou groupes de personnes) ont émis des observations.

Le projet a été notifié aux personnes publiques associées le 6 juin, soit peu de temps avant le début de l'enquête publique, mais s'agissant d'une modification de PLU, leur consultation n'était pas imposée. Seule la DDTM13 a émis des observations.

L'ensemble de ces observations a été détaillé dans mon procès-verbal de synthèse joint au rapport d'enquête, ainsi que le mémoire en réponse du demandeur.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante et que son objectif d'information du public et de recueil de ses observations a été atteint.

**II) RAPPEL DU PROJET**

Son objectif : Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone actuellement classée en réserve foncière AUE (à vocation d'activité), sur le site dit de Camp Sarlier, pour y permettre l'aménagement ultérieur d'une zone d'activités.

Une petite portion au nord sera classée en zone urbaine d'habitat individuel.

La modification porte donc sur les adaptations à apporter au PLU de la commune d'Aubagne pour définir les nouvelles règles d'urbanisme applicables à ces secteurs.

Concrètement, le projet de modification n°3 comporte :

**I) Des modifications du zonage :**

- Transformation de la zone AUE de Camp Sarlier en une zone UEs2 (pour 18,9ha) et pour une plus faible partie au nord du site (1,6 ha) en zone UD2.
- Changement de la dénomination de l'actuelle zone UEs (qui correspond aujourd'hui au complexe Alta Rocca) en UEs1, afin de la distinguer de la nouvelle zone UEs2.

**II) Des modifications du règlement écrit du PLU :**

(Modifications qui s'ajoutent à celles envisagées par la modification n°2)

• Modification des Dispositions générales du règlement :

Article 2 « Divisions du territoire en zones » :

Pour le secteur UE, qui englobe les différentes zones d'activité de la commune : y sont créés deux sous-secteurs UEs1 et UEs2.

• Modifications des dispositions du règlement applicables à la zone UE :

Essentiellement dispositions visant à régler la construction et les aménagements dans la nouvelle zone UEs2.

**III) La création de quatre nouveaux emplacements réservés et la réduction de l'emprise d'un ER existant :**

- création de 4 nouveaux ER, au bénéfice de la métropole, destinés à l'aménagement de voies de circulation, noues, espaces verts à l'intérieur du futur parc d'activités de Camp Sarlier.
- réduction de l'emprise de l'ERi 50 destiné à l'aménagement de la RD43A (chemin de ceinture).

**IV) La modification du règlement graphique du PLU en ce qui concerne les règles de retraits et alignement :**

- suppression de la marge de recul sur la RD2 et la RD43a (correction d'une erreur matérielle)
- réduction de la marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute A52 : ramenée de 100m à 40 m.

**V) Des modifications de l'OAP de Camp Sarlier :**

- Plusieurs évolutions du document graphique
- Plusieurs évolutions de la partie écrite de l'OAP

**VI) Les modifications de 3 planches graphiques :**

- Planche n° 14/28 du règlement
- Planche n°2/4 du risque feux de forêt
- Planche n°2/4 du risque inondation.

### **III) ANALYSE DU PROJET**

#### **III-1) Incidences environnementales du projet :**

L'analyse des incidences de cette ouverture à l'urbanisation est décrite dans la notice de présentation de la modification. Cette analyse a mis en évidence les incidences suivantes :

**1°) Aspects environnementaux et de biodiversité :**

- les paysages actuels sont décrits comme hétérogènes, imbrication de pavillons d'habitation, activités artisanales et friches agricoles
- L'évaluation environnementale établie pour le PLU actuel n'a pas identifié d'enjeu particulier sur le site concerné
- Ce secteur s'inscrit dans le schéma directeur d'aménagement des cours d'eau en cours de finalisation par le syndicat du bassin versant de l'Huveaune.
- Il est en dehors des périmètres de protection réglementaire de la biodiversité
- La ripisylve de la Maire/Fauge (trame bleue/coulée verte) sera protégée et valorisée, et est considéré comme un élément essentiel de l'aménagement futur (aménagement d'un parc urbain paysager autour du cours d'eau + incorporation dans le schéma global de gestion des eaux de pluie). Le projet s'attachera à rechercher la minimisation des rejets au cours d'eau et à préserver la qualité de l'eau.

#### **2°) Impact sur la consommation d'espace et l'étalement urbain :**

- Il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation, qui doit contribuer au développement économique de la commune et de la Métropole.
- Entraînera une disparition des surfaces agricoles : 2,1 ha soit un peu moins de 1 % des terres utilisées de la commune.

**3°) Impact sur le paysage :** s'agissant d'une zone qui devient constructible, il est prévu de favoriser l'intégration paysagère des constructions et aménagements par la limitation de l'emprise au sol des constructions, la végétalisation du site, la limitation de la hauteur des constructions à 15mètres, des zones de recul par rapport aux voies et les prescriptions du règlement en matière de qualité architecturale.

#### **4°) Impact sur le patrimoine :**

Présentés comme plutôt positif puisque le projet prévoit la protection du cours d'eau et l'aménagement d'un parc urbain.

#### **5°) Impact sur les risques naturels :**

Le risque inondation est présent sur deux zones du secteur :

- site de la future station Chronobus (risque lié à la proximité de l'Huveaune) : le risque sera être pris en compte par cet aménagement
- zone rouge au sud de la RD2 : sera non constructible, et aménagée en noue de rétention des eaux de pluie

Le projet ne remet pas en cause les dispositions du PPRI.

**6°) Impact sur la qualité de l'air :** l'aménagement d'une zone d'activité économique induira une augmentation du trafic routier, VL mais aussi PL et utilitaires. Le futur Chronobus est toutefois susceptible de réduire l'impact au niveau du trafic VL.

#### **7°) Impact sur les réseaux :**

- le projet s'accompagnera d'un renforcement des réseaux eaux potables et eaux usées existants
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion spécifique qui devrait avoir un impact positif

**En conclusion : la MRAe a considéré que la modification n°3 du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé et l'environnement et a décidé qu'elle n'était pas soumise à évaluation environnementale (décision du 22 octobre 2018).**

### **III-2) Analyse personnelle du projet :**

#### **I) Les modifications du zonage :**

Transformation de la zone AUE de Camp Sarlier en une zone UEs2 (pour 18,9ha) et pour une plus faible partie au nord du site (1,6 ha) en zone UD2.

• *Classement en UEs2 de 18,9 ha :*

La zone UE englobe aujourd'hui les différentes zones d'activité de la commune, parmi lesquelles la zone UEs de Camp Sarlier (actuellement circonscrite au complexe Alta Rocca). La zone UEs2 de Camp Sarlier (créée par la modification) est destinée à accueillir un parc d'activités à vocation tertiaire, productive et artisanale.

**Le principe de la création de cette nouvelle zone UEs2, destinée à l'accueil d'entreprises, a fait l'objet de plusieurs observations défavorables :**

- observations n°3 et 4 : « Défavorables à la création d'une nouvelle zone d'activités économiques, inutile et source d'une augmentation du trafic routier et émission de CO2, ce qui est en contradiction avec les préconisations du GIEC pour limiter le réchauffement climatique. Aubagne a plutôt besoin d'un parc, ou d'une piscine ».

**L'évolution en UEs2 m'apparaît comme étant la suite logique du classement actuel en AUE réserve foncière à vocation dominante d'activité.**

**Elle va dans le sens de l'un des axes du PADD de la commune « *Un nouveau souffle économique : pour renforcer les « Paluds » comme site productif de référence, soutenir les sites d'activités, valoriser les savoir-faire, répondre aux besoins estimés de 80 ha pour le développement économique à l'échelle du territoire ».***

**Je considère que le site se prête bien à cette évolution : position en entrée de ville d'Aubagne, à l'écart du centre-ville mais pas trop éloigné pour les salariés, à l'intersection entre 3 voies de desserte importantes (RD2, RD43a, A52).**

**L'augmentation du trafic routier n'est par ailleurs pas avérée : l'implantation d'activités à proximité de la ville d'Aubagne peut aussi éviter à nombre d'habitants d'aller travailler sur des bassins d'emploi plus éloignés. Les aménagements prévus à l'OAP visent d'ailleurs à encourager le déplacement des salariés par les transports en commun ou des modes de déplacement doux. Les activités d'entreposage (cause de trafic PL) sont par ailleurs interdites.**

**Enfin, le projet d'OAP Camp Sarlier modifié comporte comme le souhaitent M et Mme Heuman le projet d'aménagement d'un parc urbain, sur les berges du Fauge/Maire.**

- et une assez vive contestation de la part de la SAPAG : « l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU doit être motivée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées. Or, le projet écarte (*occulte ?*) complètement l'existence de la ZAC des Gargues (actuellement en zone AU, fermée à l'urbanisation), qui constitue une réserve foncière (40ha) immédiatement limitrophe de Camp Sarlier. Il y a donc défaut d'information et de participation du public. La modification aurait pu être l'occasion de régulariser le PLU à la suite du jugement du TA du 15 mars 2018 annulant l'approbation du PLU en ce qu'il ferme à l'urbanisation la ZAC des Gargues ».

**J'ai étudié avec attention l'observation de la SAPAG, dont j'ai rencontré les représentants lors d'une permanence et qui m'a remis un courrier détaillé de 2 pages exposant la situation, son historique et ses arguments. Le sujet est sensible : un conflit sur cette situation oppose cette entreprise et la métropole, il a été relayé dans la presse et a débouché sur un jugement du TA donnant en effet gain de cause à la SAPAG.**



Je considère que le dossier de présentation aurait bien entendu pu être plus explicite sur cette situation, mais cela ne me paraît pas de nature à refuser l'ouverture à l'urbanisation de CampSarlier, pour laquelle je considère justifiés les arguments du conseil de territoire : « secteur sous inutilisé alors qu'il est plus près et mieux connecté avec les zones plus urbanisées d'Aubagne. »

En ce qui concerne le jugement du TA, la collectivité vient de prescrire une nouvelle modification du PLU d'Aubagne pour définir les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC des Gargues, l'enquête publique est envisagée à la fin de l'année 2019.

**En conclusion, je ne vois pas de raison de m'opposer au passage en UEs2 du secteur de Camp Sarlier.**

• *Classement en UD2 de 1,6 ha :*

Il concerne les parcelles situées au nord du secteur, entre la RD2 et l'Huveaune (exception faite de l'emprise des ER destinés à l'aménagement du pôle mobilité, qui sera classée en UEs2).

**Sur cette portion de l'actuelle zone AUE se trouvent une dizaine d'habitations. Les possibilités foncières y sont faibles, et une partie située en zone rouge du PPRI. Il ne me paraît donc pas opportun d'englober ces parcelles dans le secteur UEs2. Leur classement en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire correspond bien mieux à leur occupation actuelle.**

**J'y suis donc favorable.**

• *Changement de la dénomination de l'actuelle zone UEs en UEs2 :*

La zone actuellement classée en UEs correspond au complexe Alta Rocca. Il est proposé de la transformer en UEs1, afin de la distinguer de la nouvelle zone UEs2.

**Il s'agit d'une simple évolution technique et logique de la classification, qui découle des évolutions examinées ci-avant. J'y suis donc favorable.**

**II) Les modifications du règlement écrit du PLU :**

(Modifications qui s'ajoutent à celles qui sont examinées envisagées par la modification n°2, qui a fait l'objet d'une enquête publique conjointe)

• Dispositions générales du règlement :

Article 2 « Divisions du territoire en zones » :

- Pour le secteur UE, qui englobe les différentes zones d'activité de la commune : y sont créés deux sous-secteurs UEs1 et UEs2.

**Simple évolution technique et logique de la classification, qui découle des évolutions ci-avant. J'y suis donc favorable.**

• Modifications des dispositions du règlement applicables à la zone UE :

Il s'agit essentiellement de dispositions visant à réglementer la construction et les aménagements dans la nouvelle zone UEs2, futur Parc d'Activités de Camp Sarlier.

- Introduction du règlement de la zone UE :

Présentation de la vocation des zones UEs1 (zone économique Alta Rocca) et UEs2 (zone économique de Camp Sarlier). Pour cette dernière, précision de l'existence d'une OAP.

**Je considère que cet article permet de distinguer clairement les deux zones d'activité, qui font l'objet de principes d'aménagement différents (la zone AltaRocca est achevée).**

Quant à la précision sur l'existence de l'OAP elle me paraît souhaitable, l'expérience montrant que la superposition des divers documents d'urbanisme n'est pas toujours facile à appréhender par les usagers.  
J'y suis donc favorable.

- Article 1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits :  
Ajout des interdictions en zone UEs2 : constructions à usage de commerce, ou d'hébergement hôtelier, ou destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2 (à savoir entrepôts nécessaires à l'activité principale artisanale ou industrielle autorisée).

**Cet article permet d'interdire l'implantation au futur parc d'activités d'activités commerciales, en cohérence avec l'objectif de revitalisation du centre-ville d'Aubagne, exprimé au travers de l'un des axes du PADD « Le centre-ville, pivot du développement d'Aubagne : afin de dynamiser la vie économique et culturelle ».**

**Il interdit aussi l'implantation d'entrepôts, ce qui permet à la fois de garantir un bon aspect qualitatif de cette zone d'activités située en entrée de ville, et d'y limiter la circulation de poids lourds (cf. observations évoquant une augmentation des émissions de gaz à effet de serre).**

**J'y suis donc favorable.**

- Article 2 – Types d'occupations et d'utilisations du sol admis sous conditions :
  - Autorise en UEs2 les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement de la zone à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire (...) que leur surface n'excède pas 60m<sup>2</sup> et que l'habitation soit intégrée dans le corps du bâtiment d'activité.
  - Autorise en UEs2 les entrepôts à condition d'être nécessaires à l'activité principale artisanale ou industrielle autorisée.
  - Autorise l'extension des constructions à destination de commerce existantes dans la limite de 100 m<sup>2</sup> (y compris dans les zones UEs2, mais pas UEs1 où cette destination est inexistante).
  - Renforce pour la zone UEs2 les « Obligations imposées aux constructions en matière de performance énergétique et environnementale » : en incitant au choix de l'orientation de façon à maximiser les apports solaires et contrer les vents dominants, et à minimiser les nuisances sonores ; en privilégiant les espèces végétales à feuilles caduques ; privilégiant l'utilisation de matériaux durables et dispositifs de production d'énergie renouvelable ; les techniques de construction HQE ; l'éclairage des parkings par des technologies limitant leur impact sur le ciel nocturne, la faune et la consommation d'énergie.

**Les deux premiers alinéas sont des exceptions de bon sens, destinées à autoriser des aménagements utiles au bon fonctionnement des entreprises accueillies. Le troisième permet d'autoriser une certaine évolution des quelques activités commerciales déjà localisées sur le secteur et donc de ne pas trop pénaliser celles-ci.**

**L'alinéa sur les « obligations en matière de performance énergétique et environnementale » me paraît très détaillé. Il permet d'imposer des dispositions contraignantes en la matière aux futures constructions.**

**Plusieurs observations (notamment n° 6, 7, 8) estiment insuffisantes les exigences imposées par cet article.**

**Je considère pour ma part que cet alinéa vise précisément à réduire ces impacts. Il est détaillé, et permet conformément à ce que préconise la loi Grenelle II d'imposer via le PLU des contraintes en la matière aux futures constructions. Il apporte une véritable amélioration par rapport au texte du PLU en vigueur, qui ne considère que les systèmes de rafraîchissement.**

**J'y suis donc favorable.**

- Article 3 : Accès et Voirie

Prévoit en sus des dispositions existantes, des dispositions spécifiques à la zone UEs2 : retraits visant à dégager la visibilité et sécuriser les entrées/sorties de véhicules, voies en impasse devant comporter un dispositif de retournement (notamment pour les véhicules lourds), des profils de voie assurant la circulation en sécurité des piétons, PMR et cycles ainsi que des noues paysagères. Prévoit la possibilité d'exiger l'ouverture de voies réservées aux piétons ou pistes cyclables.

**Article destiné à favoriser une circulation (tous modes confondus) en sécurité. J'y suis favorable.**

- Article 4 : Desserte par les réseaux

- Pour les eaux pluviales, prévoit en sus des dispositions existantes des dispositions spécifiques à la zone UEs2 en décrivant le dispositif de gestion des eaux pluviales qui sera imposé aux constructions du Parc d'Activités de Camp Sarlier. Ce dispositif, basé sur la mise en œuvre du schéma de Gestion des Eaux pluviales décliné « à la parcelle », prévoit notamment l'obligation d'assurer (jusqu'à la trentennale) la rétention des eaux en toiture (en privilégiant les toitures de type végétalisées à fort substrat ou toiture-terrasse réservoir) avec rejet à débit régulé dans le milieu naturel (20 l/s/ha) ; proscrit tout réseau d'eau sous voirie ou enterré (l'exutoire public prendra la forme de noues) ; interdit -sauf impossibilité technique avérée- les ouvrages de rétention traditionnels ainsi que les systèmes de relevage ; les parkings devront favoriser l'infiltration
- Pour les « Autres réseaux » : prévoit en sus des dispositions existantes des dispositions spécifiques à la zone UEs2 pour les rejets industriels dans les réseaux publics d'assainissement (pré-épuration, interdiction de rejet d'eaux résiduaires dans les fossés, établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau).
- Pour les déchets : interdit en UEs2 le stockage à ciel ouvert ; y impose l'aménagement des locaux de stockage dans le corps du bâtiment et de capacité adaptée aux volumes et nature des déchets.

**Le premier alinéa décrit (en complément de l'OAP modifiée, qui revient de façon détaillée sur ce sujet) les grands aspects du schéma de gestion des eaux pluviales.**

**Les deux autres (« autres réseaux » et « déchets ») sont de bon sens et visent à garantir une gestion responsable des déchets.**

**J'y suis donc favorable.**

- Article 5 - Espaces libres et plantations :

- Exclut la zone UEs2 de l'obligation de maintenir ou remplacer les arbres de haute tige.
- Précise qu'en UEs2 les espaces libres, y/c aires de cheminement piéton et de parkings seront « dans la mesure du possible traités en revêtements perméables »
- Précise que la marge de recul prévue à l'OAP en façade de la RD43A et de la RD2 devra faire l'objet d'un traitement paysager. Il en sera de même, de façon renforcée, pour la marge de recul sur l'A52 (doublement des clôtures par des plantations de haies afin de limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments).
- Exclut la zone UEs2 de l'obligation de surface d'espaces verts en pleine terre supérieure ou égale à 20% de la superficie totale du terrain.

**Cet article a fait l'objet d'une observation regrettant l'abandon en UEs2 de l'obligation de remplacement des arbres de haute tige et de l'obligation de 20% d'espaces en pleine terre. Je considère pour ma part que l'OAP (modifiée) limite l'emprise au sol des constructions, de façon différenciée pour chaque parcelle, de manière à assurer le bon fonctionnement de la gestion des eaux pluviales. Il prévoit également des espaces naturels (noues et**

décaissements) pour le cheminement des eaux. Enfin l'OAP prévoit aussi l'aménagement d'un parc urbain et la préservation/développement de la ripisylve le long des berges du Fauge. Figurent également à l'OAP le traitement paysager des marges de recul par rapport aux RD2, RD43a et A52 (marge de recul partielle pour les RD, et tout le long de l'A52) et des alignements végétalisés le long de la plupart des voies de desserte interne de la zone d'activités. S'y ajoute au règlement l'obligation de plantation d'un arbre pour 4 places de parking.

Certaines observations regrettent également la formulation « parkings dans la mesure du possible en revêtements perméables ». En ce qui me concerne, j'entends cette formulation (« dans la mesure du possible ») comme suffisamment contraignante : si ce n'est pas possible il faudra aux aménageurs ou propriétaires demandeurs le justifier. Par ailleurs, cette disposition est renforcée par l'Art. 12 « il sera recherché pour le stationnement des véhicules légers, des solutions de type parkings perméables sur modules alvéolés ou engazonnés selon les dispositions de l'article 5 (...) »

Au final je considère que cette « double écriture » dispose que sauf à justifier que c'est impossible, les parkings devront bien être perméables, disposition par ailleurs hautement souhaitable.

- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Exclut la zone UEs2 de l'obligation d'implantation à 4m au minimum par rapport à l'alignement.
  - Prévoit que cet alignement s'y fera soit à l'alignement, soit à 3m au moins, sauf indications particulières figurant aux documents graphiques (lesquels font apparaître un alignement imposé des constructions à 40m de l'A52 en UES2).
  - Envisage la possibilité d'adaptations pour les constructions ou installations de faible importance nécessaires à la sécurité et au gardiennage (poste de contrôle, logement de gardien...).

**Je n'ai pas de commentaires particuliers à faire sur cette disposition qui autorise un alignement le long des voies.**

- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Prévoit pour la zone UEs2 une implantation soit en limite séparative soit à 3 mètres au moins (contre 5m pour le reste de la zone UE), sauf en cas d'indication contraire sur les documents graphiques de zonage et d'OAP.

**Cet article a fait l'objet d'observations de la part de personnes ayant aujourd'hui leur habitation au sein de la future zone UES2. Ces personnes sont bien légitimement inquiètes par la transformation de leur environnement immédiat et notamment l'éventualité de voir édifier en limite de leur parcelle, voire en vis à vis de leur habitation, des constructions (pouvant aller jusqu'à 15m de hauteur).**

**Mais, la vocation de ce secteur, inscrit au PLU en vigueur en zone AUE, est bien à terme l'accueil d'activités. Son ouverture à l'urbanisation pour aménagement d'une zone d'activité en est l'évolution logique, et les dispositions doivent prévoir les conditions d'une installation adaptée aux activités.**

**Toutefois, les différents contacts avec les services du conseil de territoire montrent un réel souci d'aménager une zone d'activités réellement qualitative et la labellisation Parc+ évoquée par la réponse, distingue « les parcs d'activité engagés dans des actions de qualité et de performance » (...) « concernant les services, l'environnement, le bien-être, le bât, les infrastructures, le développement économique » (extraits du site internet de l'ARPE- Agence Régionale pour l'Environnement).**

**Remarque : Cet article a également fait l'objet d'une observation de la SEM Façonéo, qui demande de ramener l'obligation de recul des constructions par rapport aux zones U de 10 à 5m (alinéa 7.3).**

**J'ai précisé dans mon rapport les raisons pour lesquelles je ne suis pas favorable - malgré l'accord de principe de ma collectivité - à la modification de cet alinéa, non prévue au dossier d'enquête.**

**Je suis donc favorable à l'article 7 (dans sa rédaction initialement prévue), mais recommande vivement aux services instructeurs des futurs permis de construire, de veiller dans la mesure du possible à la préservation d'un cadre de vie acceptable pour les résidents actuels (en particulier veiller aux « vis à vis » par rapport aux habitations).**

- Article 9 - Emprise au sol des constructions  
Précise qu'en UEs2 l'emprise au sol est fixée par l'OAP.

**Effectivement l'OAP précise pour chaque parcelle ou lot constructible un CES maximum compris entre 15% et 60 % (majoritairement autour de 30%-45%).**

**Plusieurs personnes ont déposé une observation (n° 10, 11, 15) demandant une augmentation du CES sur les parcelles leur appartenant. Dans certains cas cette différence d'emprise au sol entre des parcelles proches voire contiguës a été considérée injuste.**

**La collectivité ne souhaite pas revenir sur ces CES, et je suis d'accord avec sa position. En effet, comme l'explicitent - à mon sens très clairement - le rapport de présentation et surtout l'OAP, ces différents coefficients d'emprise résultent de l'établissement d'un schéma de cheminement et de gestion des eaux de pluie (voir note d'intention technique jointe au mémoire en réponse) établi sur la base de la capacité de chaque « sous-bassin versant » à évacuer les eaux. Ils ne sauraient donc être modifiés.**

**Je suis donc favorable à la rédaction de cet article.**

- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
  - Pour les éléments techniques non pris en compte pour la hauteur maximale sont ajoutés les panneaux photovoltaïques ou assimilés.
  - En UEs2 la hauteur maximale ne pourra excéder 15 m.

**Cet article a fait l'objet de deux types d'observations : tout d'abord de la part de personnes ayant aujourd'hui leur habitation au sein de la future zone UES2. J'en fais la même analyse qu'en ce qui concerne l'art. 7 à la page précédente.**

**Et une observation d'un architecte qui propose une adaptation de la façon de considérer la hauteur maximale des constructions, afin d'éviter la mise en place de garde-corps disgracieux en toiture terrasse ou toiture de faible pente : à remplacer par des acrotères non pris en compte dans la hauteur ; ou hauteur max. calculée à l'égout.**

**La collectivité a répondu que « La Hauteur de l'acrotère permet soit le positionnement de panneaux photovoltaïque soit la lisibilité du dispositif de rétention en toiture. De plus, risque d'augmenter visuellement la hauteur du bâti ».**

**Je considère que la formulation initialement prévue est donc à conserver (rappelons que le projet comprend – cf. l'OAP et l'art. 4 du règlement - l'obligation de stocker temporairement l'eau en toiture, avec rejet à débit régulé dans le milieu naturel).**

- Article 11 - Aspect extérieur des constructions
  - Diverses dispositions visant à assurer en UEs2 une qualité visuelle au niveau des façades : même niveau de qualité exigé pour toutes les façades ; matériaux à nu interdits ; matériaux nobles (bois, verre, pierre, béton...) exigés pour les façades donnant sur les RD2 et RD43A ; limitation du nombre de matériaux autorisés.

- Dispositions relatives aux toitures : qui encouragent en UEs2 les toitures végétalisées et rappellent qu'elles doivent permettre de retenir les eaux de pluie décennale
- Autorisation des descentes d'eau pluviale en façade
- Intégration des espaces de stockage à l'air libre par un traitement paysager
- Enseignes : autorise une seule enseigne sur la clôture à l'entrée de la parcelle ; en façade, les enseignes doivent être positionnées au niveau de l'activité, et être de couleur claire et en rapport avec la couleur de la façade.
- Clôtures : en UEs2 seront proscrits les murs pleins ; les clôtures devront être ajourées (maillage assurant la transparence hydraulique) et végétalisées avec des espèces non monospécifiques, majoritairement caduques, buissonnantes, locales et non allergisantes.

**Les dispositions prévues traduisent une exigence qualitative. La collectivité souhaite manifestement créer une zone d'activité agréable et soignée au plan visuel (elle vise d'ailleurs l'obtention à terme du label Parc+). J'y suis donc favorable.**

- Article 12 – Stationnement

Prévoit en sus des dispositions existantes des dispositions spécifiques à la zone UEs2 :

- Privilégie pour les VL les parkings perméables (de type alvéolés ou engazonnés)
- Prévoit l'obligation d'installer les places visiteurs et aires d'attente et livraison des poids lourds sur l'unité foncière.

**Plusieurs observations ont regretté le caractère insuffisamment contraignant de la disposition sur les parkings perméables qui est rédigée ainsi : « il sera recherché pour le stationnement des véhicules légers, des solutions de type parkings perméables sur modules alvéolés ou engazonnés selon les dispositions de l'article 5 »**

**L'article 5 quant à lui dispose : « En zone UEs2, les espaces libres, y compris les aires de stationnement extérieures des véhicules légers et les cheminements piétons, seront dans la mesure du possible traités en revêtements perméables ».**

**Au final je considère que cette « double écriture » dispose que sauf à justifier que c'est impossible, les parkings devront bien être perméables, disposition par ailleurs hautement souhaitable.**

**Il sera bien entendu essentiel que, au moment des demandes d'autorisation, les services instructeurs soient particulièrement attentifs au respect de cette disposition. Cela sera particulièrement important en ce qui concerne l'aménagement des parkings sur le pôle de mobilité Chronobus, compte-tenu des inquiétudes soulevées par plusieurs résidents des habitations proches de l'Huveaune, et des risques réels sur cette zone sensible.**

**L'obligation des places visiteurs et aires d'attente de livraison sur l'unité foncière permettra quant à elle d'éviter le stationnement des véhicules en bordure des voies.**

**Je suis donc favorable à ces modifications de l'article 12.**

### **III) Modifications des emplacements réservés.**

**1°) Le projet de modification prévoit la création de 4 nouveaux ER, au bénéfice de la métropole, destinés à l'aménagement de voies de circulation, noues, espaces verts à l'intérieur du futur parc d'activités de Camp Sarlier :**

- ERi 265 : positionné au niveau du Chemin de Sarlier, pour aménagement de la voirie du Parc d'Activités

Cet ER est destiné à permettre l'aménagement d'une des voies d'entrée véhicules à la future zone d'activités. Il s'agit de l'entrée par la RD2 (sens unique).

Cet ER a fait l'objet d'une observation de la part de Mme Ville, dont le terrain et surtout une partie de sa construction sont positionnés dans son emprise.

Destinée à recevoir entre autres des poids-lourds, la voie doit être d'une largeur suffisante. Mais l'emprise ne « mord » que légèrement sur la construction de Mme Ville, et une légère réduction de la largeur de cet ER pourrait peut-être suffire à la préserver.

Je suis donc favorable à la création de l'ERI265, mais recommande à la collectivité, de s'attacher lors de l'aménagement de la voie à étudier une solution permettant de préserver la construction de Mme Ville.

- Ers 266 (1608 m2) : pour l'aménagement d'une noue paysagère.  
Cet ER sera localisé à l'ouest de la future zone d'activités, en lisière de la RD2.

**Les noues, qui permettent la rétention et l'infiltration des eaux des eaux de pluie sont un élément essentiel du système de gestion « à ciel ouvert » des eaux de pluie qui doit être aménagé sur le site. Cet ER est donc justifié.**

- Ers 267 (11 886 m2) : pour l'aménagement des berges du Fauge-Maire et du Parc Urbain.

**Cet équipement est un aménagement important du site. Il constituera un des éléments du système de gestion des eaux de pluie et permettra la requalification/mise en valeur du cours d'eau Le Fauge ainsi que la création d'un parc/espace de promenade.**

**Je considère donc que cet ER est justifié.**

- ERI 268 (786 m2) : situé le long de la RD43A, pour aménagement d'un espace vert et d'une aire de stationnement d'attente des poids-lourds.

**L'espace vert permettra un aménagement qualitatif au niveau de cette entrée. L'aire d'attente des PL doit éviter un encombrement inutile des voies de desserte interne.  
Je considère donc que cet ER est justifié.**

#### 2°) Réduction de l'emprise de l'ERI 50 :

Cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement de la RD43a (chemin de ceinture). Cette réduction résulte de l'abandon du projet d'aménager une contre-allée le long de la voie, à la suite de la nouvelle organisation prévue des accès au site.

**L'ERI50 est disposé au PLU en vigueur tout le long de la RD2. D'une largeur d'emprise de 20m, il était initialement destiné à l'aménagement d'une contre-allée desservant les parcelles riveraines de cette voie. Cet aménagement a été abandonné, le schéma des accès à la zone ayant été remodelé (décrit à l'OAP modifiée).**

**L'ER n'est conservé que dans sa partie sud (263m2).**

**Je considère que la réduction de l'ERI50 est justifiée par remodelage des accès à la zone d'activité par le sud (RD43a). Je relève par ailleurs que l'OAP positionne désormais à cet endroit un « Enjeu de qualité paysagère » à aménager entre la RD43a et la marge de recul par rapport à celle-ci.**

**Je suis donc favorable à cette réduction de l'ERI50.**

#### **IV) Modifications du règlement graphique du PLU en ce qui concerne les règles de retraits et alignement :**

Le PLU en vigueur comporte des règles d'implantation au titre de la Loi Barnier sur les 3 voies entourant le secteur Camp Sarlier : A52 (retrait de 100m de l'axe de la voie), RD2 et RD43A (retrait de 75M de l'axe).

1°) La RD2 et RD43A ne figurant pas dans la liste des « routes à grande circulation » établie par le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, cette règle de retrait ne s'impose pas pour ces voies, et la collectivité souhaite corriger en ce sens les documents d'urbanisme.

**Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle.**

**Je note toutefois qu'afin de garantir tout de même un aspect visuel qualitatif à partir des voies concernées, de nouvelles limites d'implantation le long de ces deux voies ont été définies, et figurent au document graphique modifié de l'OAP : limite d'implantation et enjeu de qualité architecturale sur une portion de la RD2, au niveau de l'accès au parc d'activités ; limite d'implantation et enjeu de qualité architecturale sur une grande portion de la RD43a.**

**Je suis donc favorable à cette suppression de la marge de recul le long de la RD2 et RD43a.**

2°) En ce qui concerne la règle d'implantation en retrait de l'axe de l'A52 - qui elle est bien concernée par la Loi Barnier - la métropole souhaite ramener ce retrait à 40m de l'axe.

Cette réduction du retrait vise à augmenter les possibilités d'implantation de constructions le long de l'autoroute. Conformément à la réglementation, une étude spécifique a été réalisée (étude d'entrée de ville) dont les conclusions sont reportées dans le rapport de présentation de la modification.

**Je considère que les conséquences de cette réduction du retrait sont correctement prises en compte par :**

- **la modification du règlement de la zone UE : « Article 5 - Espaces libres et plantations : En zone UEs2 (...) la marge de recul sur l'A52, figurant au document de zonage, devra faire l'objet d'un traitement paysager, avec notamment le doublement des clôtures longeant l'autoroute par des plantations de type haies non monospécifiques, arbres, arbustes, destinées à limiter les perceptions visuelles des nouveaux bâtiments depuis l'A52 ».**
- **Et l'OAP modifiée : qui positionne le long de l'autoroute, dans la partie nord des secteur UEs2 un « enjeu de qualité paysagère », et en partie sud, le principe de préservation/création de la ripisylve (intégrée dans l'aménagement des berges du Fauge).**

**Je suis donc favorable à la réduction du retrait par rapport à l'axe de l'A52.**

#### **V) L'adaptation de l'OAP de Camp Sarlier.**

##### **1°) Évolutions du document graphique :**

- Il fait désormais apparaître la nouvelle trame de voirie prévue, qui comporte notamment :
  - o la requalification du Chemin de Sarlier, destiné à devenir une voie d'entrée en sens unique au Parc d'Activités,
  - o les nouvelles voies de circulation à créer au sein de la zone
  - o les nouvelles modalités d'entrées/sorties sur la RD43A (suppression de la contre-allée le long de la voie et doublement des entrées/sorties avec création de deux aménagements en « tourne à gauche ») ;
  - o l'accès en entrée seule sur la RD2, en tourne à droite.
  - o des cheminements piétons et modes doux, notamment en traversée Nord-sud et pour rallier la future station Chronobus.



- La représentation du « pôle de mobilité » autour de la station Chronobus est modifiée et localisée de façon plus précise au nord de la RD2 (pour mieux correspondre à la configuration de l'ERs236).
- Sont représentées les nouvelles marges de recul imposées le long de la RD43A et sur une petite partie de la RD2. La représentation de la marge de recul le long de l'A52 est supprimée (*subsiste à la planche graphique du règlement*).
- Les espaces à vocation « de développement à dominante économique à aménager en privilégiant des activités de bureau » et « de développement économique ... activités artisanales et industrielles » auparavant distinctifs et localisés dans des secteurs spécifiques sur le document graphique sont désormais regroupés au sein d'une catégorie unique « espaces de développement économique à aménager : mixité des fonctions artisanales, industrielles et tertiaires ». La nouvelle version de l'OAP ne localise donc plus les activités en fonction de leur nature.
- Suppression de la représentation graphique des « Enjeux de qualité architecturale et paysagère du secteur situé en proue de zone (effet vitrine) ». Y est substituée la représentation des « Enjeux de qualité paysagère », localisés essentiellement le long d'une partie de l'A52, de la RD43A et de la RD2 (au niveau de la station Chronobus).
- Les alignements d'arbre à créer ou préserver ne sont désormais prévus que sur un seul côté des voies.
- Les espaces destinés à « préserver et valoriser les berges et ripisylves des cours d'eau » sont redessinés et s'étendent plus au sud de la Maire (des cheminements doux y sont incorporés de part et d'autre)
- La représentation de « l'orientation préférentielle des façades » est supprimée (des dispositions étant prévues par le nouveau règlement du PLU).
- Y sont enfin rajoutées les indications relatives aux aménagements pour la gestion des eaux pluviales : noues, caniveaux, ouvrages de stockage faiblement décaissés.
- Deux nouveaux schémas sont ajoutés (sont détaillés plus loin) :
  - o Schéma relatif aux principes de gestion des eaux pluviales : découpage des bassins versants
  - o Schéma définissant « à la parcelle » les pourcentages d'emprise au sol autorisés pour les constructions nouvelles. Ces pourcentages ont été déterminés selon les bassins versants et l'écoulement des eaux pour tenir compte des modalités prévues pour la gestion des eaux pluviales.

## 2°) Évolutions de la partie écrite de l'OAP :

- Le chapitre « Contexte » a été développé. Il rappelle le potentiel foncier du site et l'installation récente du complexe d'activités Alta Rocca en insistant davantage qu'auparavant sur sa position stratégique (en entrée de ville, particulièrement bien desservi). Il mentionne également les études qui ont été réalisées dans le cadre de la réflexion sur son aménagement : étude de faisabilité du projet d'aménagement ; études sur la gestion de l'hydraulique et des eaux pluviales ; étude d'incidences Natura 2000 (site voisin) sur la conservation des espèces et habitats. Il rappelle enfin que ce site est concerné par le Schéma d'intention de mobilité et du projet Chronobus.
- Le chapitre « Enjeux et objectifs », lui aussi plus détaillé rappelle (comme dans la version en vigueur) les enjeux d'accueil d'activités économiques, en faisant référence au schéma économique métropolitain (dont l'objectif est de produire sur le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile - CT4 - 10 000 m<sup>2</sup>/an pour le développement économique et notamment les activités productives). Il insiste sur les avantages de ce site dans cet objectif (desserte, isolé des espaces résidentiels...). Il rappelle enfin que le site est adapté à la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales innovante.
- Est rajouté un chapitre sur « Le rôle de l'OAP et son articulation avec le règlement du PLU », qui précise son caractère « opposable ».

- Au chapitre « Vocations » est supprimée la référence aux activités commerciales, celles-ci ne devant plus y être autorisées. Et rajoutée la vocation d'intégration de l'environnement naturel boisé existant et de gestion des eaux pluviales (articulation entre les activités économiques et un parc urbain le long de la Maïre et participation des constructions à la gestion des eaux de pluie).
- Au Chapitre « Accessibilité » est supprimée la référence aux commerces et services de proximité pouvant être intégrés à l'aménagement de la station Chronobus. Le maillage de cheminements doux vers et au sein de la zone est détaillé. Ce chapitre rappelle l'objectif de renforcement des réseaux Eaux potables et Usées (pour répondre aux nouveaux besoins) et d'aménagement exemplaire en matière de gestion des eaux pluviales en cheminement visible et gravitaire. Il détaille enfin les aménagements prévus pour améliorer l'accessibilité et la desserte interne du secteur (aménagement des accès sur la RD43A avec carrefours sécurisés ; franchissements de la Maïre ; élargissement ou création des voies internes en intégrant les modes doux et les cheminements de l'eau).
- Le chapitre « Principes de composition Urbaine et paysagère » précise les prescriptions envisagées pour « veiller à l'effet vitrine du site » (alignement architectural et paysager le long des voies périphériques, liaisons douces, exigences en matière de qualité architecturale) et pour « préserver le patrimoine naturel, écologique et paysager » (aménagement des berges du cours d'eau avec espaces pour la détente et la promenade, espèces requises pour la végétalisation autour des bâtiments, voies, aires de stationnement ; traitement de l'interface avec le bassin de rétention de l'autoroute).
- Enfin, est ajouté un chapitre « Qualité environnementale et prévention des risques », qui fait référence au risque inondation (présenté comme étant limité et ponctuel, intégrable dans le schéma d'aménagement) et au risque transport de marchandises dangereuses sur les voies périphériques et voie ferrée ainsi qu'à la servitude de passage d'une canalisation de gaz. Ce chapitre précise par ailleurs l'objectif de labellisation Label Parc+. Il décrit enfin de façon détaillée le dispositif de gestion des eaux pluviales innovant qui sera imposé.

Cette partie écrite est complétée de plusieurs schémas ou illustrations, qui explicitent de façon détaillée :

- Les principes de gestion des eaux pluviales, avec : le découpage de l'emprise en 9 bassins versants et les dispositifs prévus pour l'écoulement des eaux pluviales.
- Les modalités de gestion des eaux de pluie au niveau des constructions (rétention en toiture), des unités foncières et dans l'espace public.
- Les principes d'aménagements des espaces publics (coupes sur voirie) faisant apparaître les modalités de l'intégration de noues, arbres et cheminements doux en sécurité, ainsi que les principes d'aménagement du parc urbain le long de la rivière (promenade ponctuée par passerelles et ponts, rive sud préservée et renforcée pour conserver l'ombrage, ouvrages de stockage aménagés en espace de promenade).
- L'aménagement de la rive nord pour création d'un « grève » accessible
- L'enrichissement de la ripisylve.
- Le schéma de l'emprise au sol maximum déterminée pour chaque parcelle en fonction des bassins versants (emprise pouvant aller de 15% à 60%, mais tournant majoritairement autour de 30 à 45%).

**Je considère que les différentes modifications prévues de l'OAP Camp Sarlier exposent bien les intentions et composantes du projet de parc d'activités de CampSarlier.**

**L'accent y est mis sur plusieurs orientations environnementales intéressantes, parfois novatrices s'agissant d'un parc d'activités :**

- **un système de gestion des eaux de pluie basé sur deux grands principes : une gestion « à la parcelle » qui a conduit à déterminer des CES adaptés et variables et un système de gestion à ciel ouvert, constitué de noues, caniveaux et de l'obligation d'assurer une rétention en toiture des constructions.**

- l'aménagement d'un parc urbain, le long du Fauge : requalification du ruisseau aujourd'hui assez dégradé, préservation/développement de sa ripisylve, création d'un espace de promenade (avec fonction d'espace complémentaire de rétention des eaux de pluie trentennale).
- des aménagements visant à la réduction des émissions de CO2 : desserte par le bus à haut à haut niveau de service, cheminements piétons et cycles.
- une dimension paysagère afin de préserver une perception visuelle qualitative à partir des voies extérieures.

Au final, je considère que la version modifiée de l'OAP précise clairement les intentions relatives à l'aménagement d'une zone d'activités qualitative, qui prendra en compte les besoins des entreprises qui occuperont la zone dans le cadre d'une démarche respectueuse de l'environnement.

Sur la forme de l'OAP, la DDTM13 a émis une observation demandant que soit rajoutée au document graphique de l'OAP la nouvelle marge de recul par rapport à l'A52, cette marge de recul ne figurant qu'au document graphique du règlement.

J'ai moi-même interrogé le Conseil de Territoire sur la raison pour laquelle cette marge de recul de 40m de l'axe de l'autoroute ne figurait pas sur l'OAP.

Au final, il apparaît que cette indication n'est pas obligatoire, l'OAP ayant pour objet de fixer des « orientations » autorisant une certaine souplesse et non des prescriptions précises. Les prescriptions de l'OAP et du règlement graphique du PLU se complètent, et se cumulent, ce qui est clairement précisé par le projet de règlement écrit modifié, à l'introduction de la zone UE :

*« UEs2 : Camp de Sarlier. Comme les autres zones UE, la zone UEs2 de Camp Sarlier est régie par les dispositions du présent règlement écrit, complété par les dispositions du règlement graphique, mais également par les dispositions de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définie sur son emprise (pièces écrites et documents graphiques) ».*

il ne m'apparaît donc pas opportun de rajouter la marge de recul au document graphique de l'OAP.

Le document a également fait l'objet d'une observation de la SEM Façoneo, demandant de compléter la légende relative au pôle de mobilité (en précisant par exemple « parking-relais et bureaux »). Ainsi que je l'ai exposé dans mon rapport, je n'y vois pas d'inconvénient, et la collectivité me paraissant favorable au projet de la SEM, je lui laisse le soin d'en décider.

Au final, je suis donc favorable à la nouvelle version proposée de l'OAP Camp Sarlier par le dossier soumis à l'enquête publique.

#### **VI) Modifications de 3 planches graphiques :**

- Planche n° 14/28 du règlement
- Planche n°2/4 du risque feux de forêt
- Planche n°2/4 du risque inondation.

**Il s'agit « simplement » d'y reporter les changements de zonage, des emplacements réservés et autres prescriptions décrits ci-dessus, j'y suis donc favorable.**

#### **VII) Compléments du commissaire-enquêteur :**

Un certain nombre d'observations ont fait montre d'inquiétudes assez fortes quant à une possible aggravation du risque inondation consécutive à l'ouverture à l'urbanisation de la zone. La population d'Aubagne, et sans doute tout particulièrement les personnes concernées par le secteur étudié, qui est inséré entre deux cours d'eau, étant sensible à ces questions, il m'est apparu important de préciser mon analyse et ma perception sur ce sujet.

Sur ce point je considère que l'analyse du projet de modification et les informations communiquées par la collectivité traduisent une réelle prise en compte de cette problématique « inondation » : la gestion des eaux de pluie est au cœur des principes d'aménagement de la zone. Ce principe et ses modalités sont présentés d'une façon que je trouve claire et bien détaillée dans l'OAP. Des compléments sont apportés par la « note d'opportunité technique du projet » jointe au mémoire en réponse. L'intention est bien de limiter/réguler les déversements dans le Fauge/Maire, lui-même affluent de l'Huveaune.

D'autre part, des études complémentaires (étude environnementale, dossier Loi sur l'Eau, ...) prenant en compte ce risque seront imposées dans le cadre de la procédure d'aménagement de la future zone d'activité.

### **III) CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Je considère :

- Que l'ouverture à l'urbanisation est déjà envisagée par le PLU en vigueur, la zone y étant classée en « réserve foncière à vocation d'activités ». Il s'agit donc de la concrétisation d'un objectif déjà inscrit au PLU.
- Qu'elle est conforme aux objectifs du PADD : « *Un nouveau souffle économique : pour renforcer les « Paluds » comme site productif de référence, soutenir les sites d'activités, valoriser les savoir-faire, répondre aux besoins estimés de 80 ha pour le développement économique à l'échelle du territoire* ».
- Que le positionnement géographique de ce secteur le rend adapté à l'accueil d'activités économiques (axes de circulation, proximité d'une autre zone d'activités des Paluds, éloignement relatif du centre-ville et des zones les plus urbaines de la commune)
- Qu'il ne conduit pas à réduire de façon sensible des zones agricoles (2,1 ha) ni des espaces naturels protégés
- Que son impact négatif sur l'environnement sera limité, la principale incidence négative recensée étant l'augmentation induite de la circulation automobile
- Que par contre ce projet fait montre d'un réel souci de préservation/amélioration des espaces naturels et notamment du cours d'eau Le Fauge/La Maire
- Que de même, les modalités prévues de gestion des eaux pluviales font montre d'un souci d'innover dans ce domaine et d'apporter des réponses au souci légitime des populations et du territoire en matière de gestion des crues,
- Que les aménagements envisagés comportent un volet « paysager » étoffé, garant du maintien d'une bonne proportion d'espaces verts dans cette future zone d'activités. Ils comportent également un volet préservation de la qualité des eaux.

**Je donne donc un avis favorable à la modification n°3 du PLU de la commune d'Aubagne. Sous réserve du maintien de la formulation actuelle de l'Art 7.3. du règlement de la zone UE (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).**

Je recommande par ailleurs à la collectivité :

- ER 265 : d'étudier la possibilité technique de « décaler » cet ER ou en tout cas d'aménager la voie lors de sa réalisation pour préserver la construction de Mme Ville.
- de se rapprocher de M. Montaldo (propriétaire de la parcelle BK266 à Camp Sarlier) pour fixer l'assiette définitive de l'ERi265 (élargissement ou non).
- En ce qui concerne la demande exprimée par Façoneo de compléter la légende relative au pôle de mobilité, je n'y vois pas d'inconvénient. Je laisse le soin à la collectivité d'en décider.

Fait à Marseille, le 22 août 2019

Sophie Coat  
Commissaire-Enquêteur



**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE À :**

**- LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE  
D'AUBAGNE**

**- LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE  
D'AUBAGNE, RELATIVE À L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AUE DITE  
DE « CAMP SARLIER »**

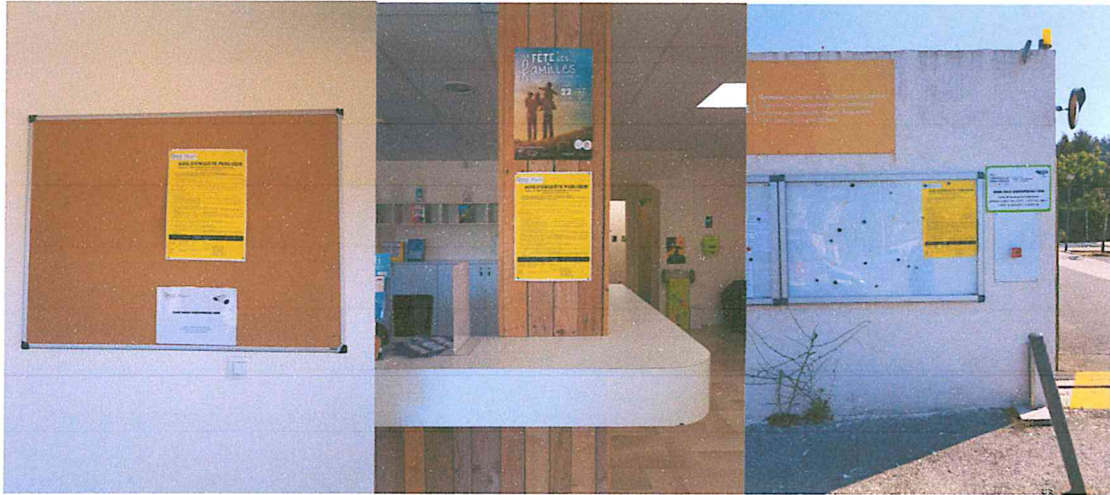
**- Enquête Publique du 19 juin 2019 au 19 juillet 2019 -**

**ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

- Photographies de l'affichage
- Avis des PPA
- Procès-verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse du demandeur + courriers Escota +  
note d'opportunité technique Camp Sarlier

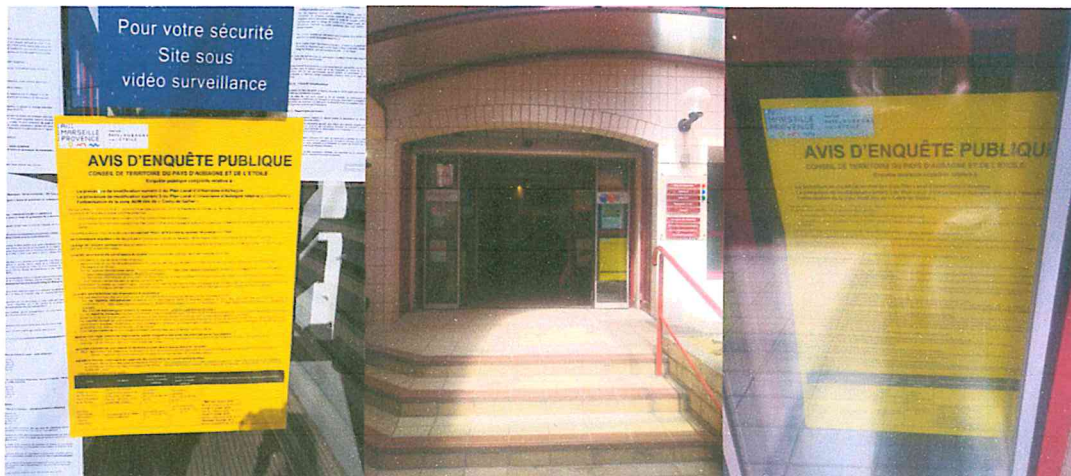
## AFFICHAGE

Siège du Conseil de territoire :



Services Techniques Aubagne

Mairie annexe Aubagne



# Autres affichages Aubagne



Chemin du Camp de Sarlier



Impasse de la Sainte baume



Avenue des Paluds



Av. Maximilien Robespierre





Ajouté à  
dossier d'expertise  
le 11/07/2019



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service territorial Sud

Marseille, le 9/07/2019

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

préserver 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 DFCARD

Pièce jointe a  
dossier d'aggrégation  
le 16/07 2019



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  
Vos 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

14-678

Vu LL -



*Prise  
gérée à  
D'office d'urgence  
le 11/06/2019*

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 JUN 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**



**Enquête Publique conjointe**  
**Relative à la Modification n°2 du PLU d'Aubagne et à la Modification n°3 du PLU d'Aubagne Du 19**  
**juin au 19 juillet 2019**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

**Modification n°2 du PLU d'Aubagne**

**I - Observations du Public**

Concernant cette modification, j'ai reçu 9 observations de la part du public (certaines portant sur plusieurs thèmes) + 1 observation de pure forme (problème d'accès au dossier électronique).

Parmi ces observations, 1 est clairement défavorable au projet dans son ensemble et 4 observations sont défavorables à au moins un des aspects du projet. Les autres, sans être formellement défavorables au(x) principe(s) de la modification en sollicitent des aménagements.

**Globalement, les différents sujets évoqués sont :**

- des demandes d'adaptation du règlement des zones UD et UE :
  - demandes d'adaptation ponctuelle
  - demandes de clarification ou de davantage de précision sur certains points
  - demandes visant à renforcer les exigences environnementales et climatiques
- les emplacements réservés
- les modifications de zonage ou servitudes
- l'absence de vision d'ensemble en matière d'aménagement
- des demandes ponctuelles diverses

**Je joins à ce procès-verbal un tableau récapitulatif de ces observations.** (*Les commentaires en italiques y sont issus du commissaire-enquêteur, ils sont destinés à clarifier ou compléter certaines observations.*)

**II - Observations des Personnes Publiques Associées**

Réponses qui m'ont été communiquées par vos services à la date de clôture de l'enquête : Direction Départementale des Territoires et de la Mer ; Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (pas d'observation) ; Région Paca (pas d'observation).

**La DDTM13 fait les observations suivantes :**

1) Le projet de modification prévoit que les zones UD1 et UD2 pourront admettre des habitations de type intermédiaire, les zones UD3 et UD4 ne pouvant accueillir que des maisons individuelles.

Or :

- le PLU d'Aubagne, non modernisé, ne peut règlementer que les destinations prévues à l'ancien article du R123-9 du Code de l'urbanisme
- un PLU ne peut avoir pour effet de limiter le nombre des logements par construction (arrêt CE du 12 nov. 2012)
- la notion de maison individuelle ne peut être utilisée comme catégorie, et le fait de prévoir dans un POS uniquement les maisons individuelles est illégal ... il n'est pas possible de créer de nouvelles destinations par sous-catégorisation telles qu'habitation individuelle ou habitation collective (réponse ministérielle du 2 mars 2010).

2) Suppression des ERi 5 et ERi 11 : suppression non cohérente avec la volonté exprimée au PADD de réaliser une liaison entre l'A52 et l'A502 et d'aménager un échangeur, qui avait motivé la création de ces ER au bénéfice d'ESCOTA.

3) Levée de la servitude de mixité sociale et densité minimale (Campagne Roux) :

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

- Ce terrain est en zones bleu clair et violet au PPRI : la création d'établissements stratégiques (définis par le PPRI comme « ensemble de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise... ») y est interdite sauf exception.

#### 4) Levée du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur de Napollon :

Il s'agit d'un secteur à enjeux du PLU, qui comporte une OAP. Exclure cette zone du périmètre d'attente est insuffisamment justifié, même si les possibilités de construction sont limitées.

### **III - Observations du commissaire-enquêteur :**

- 1) ERi125 qui doit faire l'objet d'une suppression partielle :
  - Il est supprimé au droit du square, pour y permettre la construction d'une résidence pour étudiants. Mais pourquoi est-il également supprimé au droit de la résidence voisine ? (il est maintenu au-delà)
  - Quel était l'aménagement envisagé par la commune lors de la création de cet ER ? En quoi ne se justifie-t'il plus aujourd'hui ? Et en quoi son maintien « empêcherait » cette construction ?
- 2) Sur le même site : le square est donc amené à disparaître au profit d'une résidence. Certes ce square n'est pas très qualitatif aujourd'hui, mais cela est tout à fait réversible. Quelle est la situation de la commune et de ce quartier en termes d'espaces verts ?
- 3) Suppression des ERi5 et ERi11 : qu'en est-il du projet de liaison entre les deux autoroutes A52 et A502 qui avait été à l'origine de la création de cet ER ? Tout projet d'échangeur ou liaison entre ces voies est-il abandonné ?
- 4) Suppression de l'ERi14, av. R. Salengro : quelle était la nature de « l'aménagement de la voirie » prévu lors de la création de cet ER ?
- 5) Levée de la servitude de mixité sociale et densité minimale sur le site de Campagne Roux : quelle est la situation de la commune d'Aubagne en termes de logements et de logements sociaux ?
- 6) Modification du règlement de la zone UE (zones économiques) : pourquoi interdire la construction de cinémas en UEm, dans la mesure où cette zone devient la seule où resteraient autorisées les commerces nouveaux (UEa, UEj et UEv n'autorisant désormais que des extensions ou des surfaces limitées) ?
- 7) Remarques de forme :
  - Me confirmez-vous une erreur à la première phrase de la page 43 du rapport de présentation (Évolution dans le secteur de Napollon) : « Suite à la suppression des servitudes de mixité et densité... ». Faut-il bien lire en fait « Suite à la levée du périmètre d'attente » ?
  - Toujours à Napollon : la levée du périmètre d'attente est-elle partielle ou totale (uniquement partie est de la RD d'après la planche graphique du règlement modifié) ?

## **II - Modification n°3 du PLU d'Aubagne**

Pour cette modification, j'ai reçu 17 observations de la part du public (certaines portant sur plusieurs thèmes) + 1 observation de pure forme (problème d'accès au dossier électronique).

Parmi ces observations, 6 sont défavorables ou manifestent une inquiétude certaine quant à la réalisation de l'opération projetée. 1 est très favorable au projet. Les autres, ne sont pas défavorables à l'ouverture à l'urbanisation du secteur, ni aux projets qui y sont envisagés, mais en demandent des aménagements.

**Globalement, les différents sujets évoqués sont :**

#### Pour les observations défavorables :

- Vice de forme :
  - Absence d'évaluation environnementale
  - Absence de prise en compte (notamment par le rapport de présentation de la modification) de l'existence d'autres possibilités foncières dans la ZAC des Gargues (40 ha), limitrophe au projet

et alors même que le tribunal administratif a pris une décision jugeant illégale et annulant la fermeture à l'urbanisation de ce secteur.

- Des inquiétudes quant à l'aggravation du risque inondation du fait d'une plus grande imperméabilisation de la zone.
- L'insuffisante prise en compte de l'impact du projet sur l'environnement et le climat
- Des inquiétudes relatives à la possibilité de voir édifier en UEs2 des constructions pouvant aller jusqu'à 15m de hauteur en limite séparative de parcelles habitées.

Pour les observations non défavorables au projet mais souhaitant des aménagements :

- Les différences dans la limitation de l'emprise au sol
- Les aménagements possibles dans le cadre du pôle de mobilité Chronobus
- Les emplacements réservés
- D'autres demandes ponctuelles diverses

**Je joins à ce procès-verbal un tableau récapitulatif de ces observations.** (*Les commentaires en italiques y sont issus du commissaire-enquêteur, ils sont destinés à clarifier ou compléter certaines observations*).

## **II - Observations des Personnes Publiques Associées**

Réponses qui m'ont été communiquées par vos services à la date de clôture de l'enquête : Direction Départementale des Territoires et de la Mer ; Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (pas d'observation) ; Région Paca (pas d'observation).

**La DDTM13 fait les observations suivantes :**

- Le secteur Camp de Sarlier comportant des habitations et admettant des logements de fonction, il faudra être attentif au stade des permis de construire, à exiger des mesures adéquates de protection afin de diminuer les risques d'atteinte à la santé des résidents.
- OAP : afin d'améliorer la lisibilité du document et de faciliter l'instruction des permis de construire, il convient d'y ajouter la marge de recul par rapport à l'axe de l'A52, ainsi qu'un plan faisant apparaître le parcellaire.

## **III - Observations du commissaire-enquêteur :**

- 1) Suppression des marges de recul par rapport à l'axe des RD2 et RD43a : quelles sont précisément les nouvelles règles ? Le document graphique de l'OAP représente bien la « limite d'implantation des constructions », mais elle n'est pas exactement précisée. Si l'on se fonde sur la seule cartographie, des différences d'appréciation de plusieurs mètres sont possibles. Et pour quelle raison cette limite d'implantation n'est-elle pas reprise au document graphique du règlement ?
- 2) Marge de recul de 40m de l'axe de l'autoroute : pourquoi ne pas la faire figurer sur l'OAP ?
- 3) Règlement de la zone UE : comment (avec quels critères concrets) se fera l'instruction des demandes de permis de construire sur les aspects suivants :
  - Art. 2.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale : En UEs2... sont « privilégiés » l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs d'énergie renouvelables. ... Les éclairages de parking devront « privilégier » les technologies de source lumineuses qui limitent les impacts négatifs...
  - Art. 5 - Espaces libres et plantations : En UEs2 les espaces libres... seront « dans la mesure du possible » traités en revêtement perméables.
  - 11.2 - Façades : le nombre de matériaux autorisés ... est « limité »
  - Art. 12.3 - Toitures : les toitures végétalisées sont « encouragées »
  - Art 12.1 - Stationnement : il sera « recherché » ... des solutions de type parkings perméables.Sur ces différents aspects, qu'est-ce qui empêche une rédaction plus précise (telle que : « sauf impossibilité technique avérée, ces – diverses dispositions – sont obligatoires ») ?
- 4) En UEs2 le cheminement des eaux pluviales doit se faire en « visible » (sans canalisations enterrées) et le dossier d'enquête détaille les avantages de ce mode de gestion. Mais quelles sont les garanties d'une bonne prise en charge de ses inconvénients (risques de bouchage, entretien très régulier indispensable, ...) ?

Fait à Marseille, le 25 juillet 2019

Le commissaire-enquêteur  
Sophie Coat



TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC  
**MODIFICATION N°2**

N°	Nom/Qualité	Thème(s) de l'observation
<b>OBSERVATIONS DÉFAVORABLES AU PROJET OU À UN DE SES ASPECTS</b>		
1	M. Jean REYNAUD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adhère aux observations de MM Mathian et Bleyrat (<i>voir ci-dessous</i>)</li> <li>• Opposé à la modification prévue Bd Émile Combes en vue de construire une résidence pour étudiants car : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entraîne disparition du square H. Barbusse + espace vert de la résidence limitrophe (<i>CE : je ne vois pas de quel espace vert il s'agit, j'avais noté que le projet de résidence étudiant serait localisé uniquement sur l'emplacement du square</i>)</li> <li>- Voie bruyante, peu propice au travail étudiantin</li> </ul> </li> </ul>
2	M. Rémi ? (anonyme)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptation des règles en zone UD : absence de projet d'ensemble en matière d'urbanisation, « patchwork » de 20 secteurs U et AU peu articulées entre eux. Pas d'évaluation globale des besoins en matière d'aménagements (voirie, réseau...) et équipements publics (notamment scolaires)</li> <li>• Défavorable aux changements prévus au secteur Napollon (levée périmètre d'attente et transformation UB3 en UC3) car : <ul style="list-style-type: none"> <li>- insuffisance de réponse aux besoins en mobilité du secteur, même avec le Valtram : le trafic déjà dense va s'intensifier (notamment RD96)</li> <li>- opération ponctuelle menée en l'absence d'un projet d'aménagement global du secteur prenant en compte : le trafic dense, risque de village-rue, financement des aménagements publics -école et aménagements urbains-, mixité sociale et logement social, offres de stationnement. Pas de cadre fixé car pas d'OAP.</li> </ul> </li> </ul>
3	Sté CEETRUS Acquéreur de parcelles au secteur UEm La Martelle et propriétaire foncier sur le site d'Auchan	Opposé à l'interdiction de créer des salles de cinéma en UEm : car cela n'est pas justifié et en rien incompatible avec l'objectif de renforcer les activités productives et de limiter le commerce
4	SAPAG, Sté d'Aménagement de la ZAC des Gargues	Opposé à la suppression totale de l'ERi 11 et notamment à sa suppression en partie Est car : <ul style="list-style-type: none"> <li>- n'est pas justifiée -pour cette partie- par le rapport de présentation.</li> <li>- hypothèquerait la faisabilité technique des aménagements programmés sur la ZAC des Gargues</li> </ul>
5	Nicolas Mathian	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Souhaite davantage de précisions dans la rédaction du règlement zone UD, certaines dispositions étant floues, non objectives et donc sujettes à interprétation et recours, sans que cela garantisse au final la qualité d'une habitation. Notamment aux « principes généraux » de l'Art 11 « aspect extérieur des constructions », (ex : « coloris permettant une intégration harmonieuse des façades »)</li> <li>• Demande : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'imposer un % d'énergies renouvelables par logement</li> <li>- d'accorder des avantages aux logements passifs ou à énergie positive, ou chantiers HQE pour encourager les constructions économes en énergie</li> </ul> </li> <li>• Demande que soit clarifiée la notion d'habitat intermédiaire en UD1 et UD2.</li> </ul>
<b>DEMANDES D'AMÉNAGEMENTS AU PROJET DE MODIFICATION</b>		
6	SEM Façoneo Propr. de parcelles au secteur UD2 (la Tourtelle, chemin du Vallon des Gavots)	Demande que soit ramené à 4m (au lieu de 8m) la distance minimale entre constructions sur un même terrain pour les zones UD1, UD2 et UD2a (Art 8 du règlement de la zone UD - disposition non réglementée au PLU en vigueur). Ne permet pas de prendre en compte les différences de densité sur une même parcelle entre les zones UD1 à UD4.

7	M. et Mme Cohen et Mme Polito, 181 ch. des Solans et lotissement l'Olivereido, quartier Pin Vert	Se déclarent inquiets du risque d'intensification du trafic de véhicules sur le ch. des Solans du fait du projet de voie (inscrit au PLU actuel) longeant la zone verte au quartier du Pin Vert pour rejoindre l'échangeur A50/RD96 au sud de Napollon.
8	Carine ? (anonyme) Propri. des parcelles AI222-280-343-344-348-372-375	Demande la suppression de l'ERi73 (av. des sœurs Gastine) et de l'ERi74 (chemin du petit cadanel) qui grèvent sa propriété, afin de pouvoir aménager convenablement son terrain.
9	Jean-Marc Piston Propriétaire des parcelles CP723 et CP721 au quartier des Mellets	Demande le rattachement de ses parcelles (notamment CP723) à la zone constructible limitrophe de St Pierre les Aubagne car souhaite y construire une habitation.
<b>REMARQUE DE FORME</b>		
10	M. Rémi Bleyнат	A rencontré des difficultés pour consulter le dossier électronique <i>CE : J'ai répondu à cette personne. Mais en effet, sur la page d'accueil de chaque modification se trouvait un onglet « En savoir plus » qui ne menait à rien, et peut être trompeur. Je vous suggère de l'ôter pour de prochaines enquêtes publiques</i>

### MODIFICATION N°3

N°	Nom/Qualité	Thème(s) de l'observation
<b>OBSERVATIONS DÉFAVORABLES AU PROJET OU MANIFESTANT DE FORTES INQUIÉTUDES</b>		
1	M. et Mme Sassounia, propriétaire au chemin du Camp de Sarlier, dans la future zone UEs2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquiets de l'aggravation du risque inondation (imperméabilisation des surfaces ; les parkings perméables ne seront que « encouragés »)</li> <li>• Inquiets de la possibilité de constructions en limite séparative de leur parcelle, en vis à vis de leur maison. Demandent l'extension de la marge de recul</li> <li>• Inquiets du risque de nuisances diverses liées aux activités qui s'implanteront (bruit, poussière, ...)</li> <li>• S'inquiète des possibilités d'accès des véhicules à la zone par le chemin de Camps de Sarlier</li> <li>• Tient à s'assurer que les nouvelles destinations autorisées l'autoriseraient à faire une extension ou nouvelle construction à usage d'activité professionnelle, sous réserve de respect du CES de 15%</li> <li>• Demande quelle sera la distance imposée aux constructions par rapport à la conduite de gaz qui longe l'autoroute.</li> <li>• Demandent de quelle façon sera clôturée la zone d'activité (ou les différentes parcelles occupant des activités) (<i>l'inquiétude de Mme Sassounia porte ici sur le risque d'intrusions indésirables, elle évoque les berges de l'Huveaune qui ne seraient pas toujours bien fréquentées</i>).</li> </ul>
2	SAPAG, Sté d'aménagement de la ZAC des Gargues	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réglementation dispose que « l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU doit être motivée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées ». Or, le projet écarte (occulte ?) complètement l'existence de la ZAC des Gargues (actuellement en zone AU, fermée à l'urbanisation), qui constitue une réserve foncière (40ha) immédiatement limitrophe de Camp Sarlier. Il y a donc défaut d'information et de participation du public.</li> <li>• La modification aurait pu (du ?) être l'occasion de régulariser le PLU à la suite du jugement du TA du 15 mars 2018 annulant l'approbation du PLU en ce qu'il ferme à l'urbanisation la ZAC des Gargues.</li> </ul>
3	Andreas Heuman, 319 chemin de la Louve, Aubagne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Défavorable à la création d'une nouvelle zone d'activités économiques, inutile et source d'une augmentation du trafic routier et émission de CO2, ce qui est en contradiction avec les préconisations du GIEC pour limiter le réchauffement climatique.</li> <li>• Aubagne a plutôt besoin d'un parc, ou d'une piscine.</li> </ul>
4	Carmen Heuman, 319 chemin de la Louve, Aubagne	Idem ci-dessus
5	Mme Jean Paul Ville représentant aussi Mme Camille Ville, 210 et 220 ch. du Camp de Sarlier, en future zone UEs2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquiètes de la possibilité de construire à la limite séparative de leurs parcelles d'habitation et jusqu'à 15m de hauteur.</li> <li>• Étonnées de la largeur de l'ERi265 (15m, destiné à l'aménagement du ch. de Camp Sarlier), qui empiète sur une des parcelles <u>et même sur son garage</u>.</li> <li>• Fait état (<i>me l'a montré</i>) en appui de ses demandes d'un article de La Provence de novembre 2018 dans lequel le maire d'Aubagne s'engage à « respecter les personnes voulant continuer à résider dans le secteur »</li> </ul>
6	M. Jean Reynaud	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La procédure fait l'objet d'un vice de forme et doit être annulée :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'évaluation environnementale est obligatoire pour les opérations de surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m2 (Code de l'Environnement). Or Camp Sarlier représente 45 000 m2 de surface de plancher, 62 000 m2 avec l'opération Alta Rocca.</li> <li>- Information insuffisante sur la concertation préalable au projet « Parc d'Activités de Camp de Sarlier »</li> </ul> </li> </ul>

	M. Jean Reynaud (suite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approuve les observations de MM. Mathian et Bleyrat (<i>voir ci-dessous</i>)</li> <li>• Demande la levée de l'exception en UEs2 du remplacement des arbres de haute tige, et un état des lieux de tous ces arbres avant la décision finale</li> <li>• Demande la réintroduction en UEs2 de l'obligation de 20% d'espaces verts</li> <li>• Art 4.3 : le règlement devrait imposer pour chaque unité foncière une rétention de 70l/m2 imperméabilisé</li> <li>• L'organisation et le financement de l'entretien des caniveaux-noues doit être assuré</li> <li>• Une étude hydraulique sérieuse doit être réalisée : car au-delà du débit décennal la capacité de rétention du secteur sera insuffisante (prise en compte du débit centennal qui passe sous Auchan et l'autoroute)</li> <li>• Demande le classement en zone agricole protégée des terres cultivées de la famille Verzelonne entre la Maire et le chemin de ceinture.</li> <li>• Interdire tout parking en sous-sol (risque inondation et risque d'atteinte nappe phréatique)</li> <li>• Le projet ne prévoit pas de piste cyclable ni trottoir piéton : dispositions à introduire au règlement</li> <li>• Préciser dans le règlement si la hauteur des bâtiments se mesure par rapport au terrain avant ou après travaux (cf. Alta Rocca : remblais allant jusqu'à 5m), voire fixer une côte altimétrique.</li> <li>• Préciser davantage l'objectif de l'ERi 268 pour espace vert et aire de stationnement PL (786 m2 au règlement et 732 m2 au document graphique ?) qui conduirait à la suppression de la carrosserie Marikian</li> <li>• En UEs2, l'emprise au sol (variable) n'étant indiquée qu'à l'OAP elle est facilement modifiable : il est nécessaire de motiver et d'inscrire au règlement les % de CES et la vocation de chaque secteur.</li> <li>• Pour le financement et l'entretien des équipements (voirie, noues, ...) la maîtrise d'ouvrage doit être assurée par les opérateurs (Synd. de l'Huveaune restant maître d'œuvre)</li> </ul>
<b>DEMANDES D'AMÉNAGEMENTS DU PROJET DE MODIFICATION</b>		
7	Nicolas Mathian	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Souhaite davantage de précisions dans la rédaction du règlement zone UE, notamment art 2.4, 3.2, 11.3 en vue d'augmenter les contraintes permettant de garantir une bonne prise en compte de l'environnement et de la lutte contre le changement climatique (« OBLIGER » au lieu de « privilégier », « autoriser » ou « encourager » : matériaux durables, dispositifs de production d'énergie renouvelables, cheminements piétons et cyclables, toitures végétalisées, ...)</li> <li>• Demande ajout de diverses obligations : création de douches pour le personnel des entreprises, labellisation des chantiers HQE, ombrières photovoltaïques sur stationnements VL, corridors dans les murs ou clôtures pour le déplacement de la petite faune.</li> </ul>
8	Rémi ? (anonyme)	<p>Demande un renforcement de la rédaction du règlement de la zone UE en matière d'obligations imposées aux constructions en matière de performance énergétique et environnementale (Art 2.4) : orientation des bâtiments propice à la ventilation naturelle ; protections architecturales fixes limitant les apports solaires sur les parois vitrées ; choix des végétaux pour lutter contre les îlots de chaleur ; matériaux durables privilégiant les matériaux biosourcés ; retirer la pompe à chaleur de la liste des procédés de production d'énergie renouvelable ; étendre le § relatif aux éclairages des parkings aux bâtiments et à la voirie afin de réduire les nuisances lumineuses en respect de l'arrêté du 27 décembre 2018 (norme applicable) ; imposer dispositifs d'ombrage sur les aires de stationnement.</p>
9	Blaise Périson, architecte	<p>Propose une adaptation de la façon de considérer la hauteur maximale des constructions, afin d'éviter la mise en place de garde-corps disgracieux en toiture terrasse ou toiture de faible pente (à remplacer par des acrotères non pris en compte dans la hauteur ; ou hauteur max. calculée à l'égout)</p>

10	SEM Façoneo, propriétaire de parcelles dans l'ER destiné au pôle de mobilité Chronobus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande que soit appliqué à ces parcelles un CES de 50% (identique à celui de l'actuelle zone UEs) et de ramener l'obligation de recul des constructions par rapport aux zones U de 10 à 5m.</li> <li>• OAP : demande la suppression au document graphique de la pastille Pr (parking relais) et de compléter la légende relative au pôle de mobilité (en précisant par exemple « parking-relais et bureaux »).</li> </ul>
11	M. Rambaud, propriétaire de 2 parcelles à Camp Sarlier BK13 et BK14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP : considère injuste les différences d'emprise au sol selon les parcelles et demande une augmentation du CES autorisé sur ses parcelles.</li> <li>• Demande que l'ER266 (noues) présent sur sa propriété reste sa propriété (même avec une noue) ou en tout cas que cette surface reste prise en compte dans le calcul des possibilités de construction.</li> </ul>
12	M. Montaldo, propr. de la parcelle BK266 à Camp Sarlier	<p>Demande une (légère) relocalisation de l'ERi265 positionnée sur sa parcelle : le positionner à la limite exacte de sa parcelle, afin de ne pas perdre inutilement l'usage d'une bande de terrain résiduelle.</p> <p><i>(CE : le tracé actuel de l'ER n'est en effet pas très justifié en l'absence de contrainte technique)</i></p>
13	M. Stasia, propriétaire dans la future zone UD2, au nord de la RD2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquiet des possibilités de construction au niveau des parcelles « Chronobus » : imperméabilisation aggravant le risque de débordement de l'Huveaune</li> <li>• Souhaite que soit installé (ou autorisé) un portail isolant la zone d'habitation de la zone Chronobus</li> </ul>
14	M. ? (nom non noté par le CE) Résidant future zone UD2, côté Huveaune	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquiet des possibilités de construction au niveau des parcelles « Chronobus » : imperméabilisation aggravant le risque de débordement de l'Huveaune</li> <li>• Semble rassuré par le maintien au règlement du recul de 10m que devront respecter les éventuelles constructions autour du pôle de mobilité.</li> </ul>
15	M. Bouquet, représentant les 4 personnes de sa famille propr. à Camp Sarlier	Demande l'augmentation à 40% de l'emprise des parcelles BK1,141,13 et 14
16	Anonyme, résidant Impasse Ste Baume, en bordure de l'Huveaune <i>(obs. déposée au registre numérique de la modification n°2, mais semble plutôt concerner la modification 3)</i>	<p>Plusieurs demandes relatives à l'aménagement de la zone dans laquelle résident :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que l'urbanisation de cette zone inondable/zone rouge ne mette pas en danger son habitation (évacuée lors de la crue de 2009)</li> <li>• que les travaux d'aménagement de l'impasse Ste Baume ne mettent pas en péril les habitations attenantes aux berges</li> <li>• préserver/améliorer les voies d'évacuation des eaux de pluies et eaux de crue de l'Huveaune</li> <li>• en cas de construction sur parcelle Nastasi, prévoir le décaissement des cuves de stockage d'essence (ancienne station-service) : risque de pollution de l'Huveaune</li> <li>• éviter le tout goudron pour les parkings</li> <li>• rétrocession de la voie publique pour création d'une impasse privée permettant de garantir la tranquillité des résidents.</li> </ul>
<b>OBSERVATION FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION</b>		
17	M. Gaillard, Sté SarlierAménagement, propriétaire à Camp Sarlier	Très favorable, car envisage la construction de locaux d'activité sur le secteur
<b>REMARQUE DE FORME</b>		
18	M. Rémi Bleyat	A rencontré des difficultés pour consulter le dossier électronique <i>CE : J'ai répondu à cette personne. Mais en effet, sur la page d'accueil de chaque modification se trouve un onglet « En savoir plus » qui ne mène à rien, et peut être trompeur. Je vous suggère de l'ôter pour de prochaines enquêtes publiques.</i>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC  
MODIFICATION N°2**

N°	Nom/Qualité	Thème(s) de l'observation	Réponses apportées par la personne chargée du projet de plan (art. R. 123-18 du code de l'environnement)
<b>OBSERVATIONS DÉFAVORABLES AU PROJET OU À UN DE SES ASPECTS</b>			
1	M. Jean REYNAUD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adhère aux observations de MM Mathian et Bleyinat (voir ci-dessous)</li> <li>• Opposé à la modification prévue Bd Émile Combes en vue de construire une résidence pour étudiants car :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entraîne disparition du square H. Barbusse + espace vert de la résidence limitrophe (CE : je ne vois pas de quel espace vert il s'agit, j'avais noté que le projet de résidence étudiant serait localisé uniquement sur l'emplacement du square)</li> <li>- Voie bruyante, peu propice au travail étudiantin</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les observations de M. Mathian et Bleyinat (voir réponses correspondantes)</li> <li>• Sur la résidence pour étudiants :</li> </ul> <p>Le square Henri Barbusse n'est pas supprimé en totalité. La ville d'Aubagne poursuit son ambition de conforter sa place de troisième pôle universitaire du Département des Bouches du Rhône. A ce titre, plusieurs actions sont engagées avec notamment l'amélioration de l'offre d'hébergement pour les étudiants. Le projet de résidence étudiants s'implante sur la parcelle AH 157 et sur une partie du square H. Barbusse (domaine public).</p> <p>Il est envisagé la construction d'un bâtiment en R+3 correspondant à environ 50 logements de type location meublée à destination d'étudiants, ainsi qu'un niveau de stationnements. La parcelle du boulevard Emile Combes représente un certain intérêt du fait de sa proximité avec les structures universitaires de la ville.</p> <p>La commune a toutefois choisi de limiter la constructibilité de la parcelle pour préserver la résidence voisine et pour conserver une partie du Square H. Barbusse.</p> <p>L'emplacement réservé est supprimé : au droit du projet, il concerne une partie du domaine public et est pris en compte dans le cadre du projet.</p> <p>A terme, ce projet de résidence pourra être l'occasion de la revalorisation du square.</p>

2	M. Rémi ? (anonyme)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptation des règles en zone UD : absence de projet d'ensemble en matière d'urbanisation, « patchwork » de 20 secteurs U et AU peu articulées entre eux. Pas d'évaluation globale des besoins en matière d'aménagements (voirie, réseau...) et équipements publics (notamment scolaires)</li> <li>• Défavorable aux changements prévus au secteur Napollon (levée périmètre d'attente et transformation UB3 en UC3) car : <ul style="list-style-type: none"> <li>- insuffisance de réponse aux besoins en mobilité du secteur, même avec le Valtram : le trafic déjà dense va s'intensifier (notamment RD96)</li> <li>- opération ponctuelle menée en l'absence d'un projet d'aménagement global du secteur prenant en compte : le trafic dense, risque de village-rue, financement des aménagements publics -école et aménagements urbains-, mixité sociale et logement social, offres de stationnement. Pas de cadre fixé car pas d'OAP.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sur le projet d'ensemble des zones U et AU :</u> Ce point pourra être étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il s'agit d'une problématique de planification territoriale plus globale que les modifications purement réglementaires engagées dans la modification n°2. Les partis pris d'aménagement devront répondre aux nouveaux objectifs chiffrés et orientations élaborées dans le cadre du PADD du PLUi, et présentés en réunions publiques de juin 2019.</li> </ul> <p>Toutefois : Les zones UD1 et UD2 sont équipées, le coefficient d'emprise au sol, les surfaces d'espaces verts et la règle de hauteur ne permettent pas d'autoriser des ensembles immobiliers conséquents, une densité différenciée des zones UD3 et UD4 est admissible, dans le respect des autres règles du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sur le secteur de Napollon :</u> Un travail est engagé autour de l'aménagement de ce secteur et pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU ou d'intégration dans le PLUi.</li> </ul> <p>Des orientations pour un plan guide pour le développement du secteur ont été validées par la ville et la Métropole, en partenariat avec l'EPF.</p> <p>Ainsi le foncier nécessaire pour la réalisation de la voie de contournement prévue au PLU est en cours d'acquisition et les grandes affectations confirmées renforçant le développement économique autour de la filière MedTech. (PLUi)</p> <p>De plus les études pour la requalification de la RD96 sont engagées avec pour objectif principal un apaisement de la circulation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sur les logements sociaux :</u> Le taux de LLS sur la commune d'Aubagne au 1er janvier 2018 est de 27.93% (nbre LLS:5 712 et nbre RP: 20 454).</li> </ul>
---	---------------------	---	---

3	Sté CEETRUS Acquéreur de parcelles au secteur UEm La Martelle et propriétaire foncier sur le site d'Auchan	Opposé à l'interdiction de créer des salles de cinéma en UEm : car cela n'est pas justifié et en rien incompatible avec l'objectif de renforcer les activités productives et de limiter le commerce	<p>L'orientation politique du PLU est d'interdire l'extension du commerces en périphérie du centre ville. Cette orientation et stratégie est confirmée dans le PADD (Projet d'Aménagement et de développement durables) du futur PLUj du Pays d'Aubagne.</p> <p>L'axe 3 du PADD affirme le souhait de conforter le centre-ville d'Aubagne comme le pivot du territoire, et de redynamiser son centre, en terme d'appareil commercial, d'offre culturelle et événementielle, s'appuyant sur l'accessibilité et le développement du quartier de Gare.</p> <p>Aujourd'hui il existe 2 cinémas en centre-ville. Cette interdiction doit être maintenue.</p>
4	SAPAG, Sté d'Aménagement de la ZAC des Gargues	Opposé à la suppression totale de l'ERI 11 et notamment à sa suppression en partie Est car : - n'est pas justifiée -pour cette partie- par le rapport de présentation. - hypothèquerait la faisabilité technique des aménagements programmés sur la ZAC des Gargues	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sur la suppression de l'ERI 11 :</u> Courriers ESCOTA du 18/05/2017 et du 28/08/2017 affirmant que le projet de réaménagement global du système d'échange de la zone n'est plus d'actualité et que l'emplacement réservé peut être abandonné.</li> <li>• <u>Sur l'aménagement de la ZAC des Gargues :</u> Cet objet ne concerne pas le dossier de modification n° 2 du PLU soumis à cette enquête publique.</li> <li>• <u>Sur la prise en compte du jugement du TA (annulation partielle du PLU)</u> Cet objet ne concerne pas le dossier de modification n°2 du PLU soumis à cette enquête publique. <i>(Pour information, une modification n°5 du PLU a été engagée, elle a pour objet l'élaboration des nouvelles règles du PLU sur les secteurs dont les dispositions du PLU ont été annulées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Le dossier devrait être soumis à enquête publique au dernier trimestre 2019.)</i></li> </ul>



5	Nicolas Mathian	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Souhaite davantage de précisions dans la rédaction du règlement zone UD, certaines dispositions étant floues, non objectives et donc sujettes à interprétation et recours, sans que cela garantisse au final la qualité d'une habitation. Notamment aux « principes généraux » de l'Art 11 « aspect extérieur des constructions », (ex : « coloris permettant une intégration harmonieuse des façades »)</li> <li>• Demande : <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'imposer un % d'énergies renouvelables par logement</li> <li>• d'accorder des avantages aux logements passifs ou à énergie positive, ou chantiers HQE pour encourager les constructions économes en énergie</li> </ul> </li> <li>• Demande que soit clarifiée la notion d'habitat intermédiaire en UD1 et UD2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sur la rédaction de l'article UD :</u> La commune est accompagnée par le service d'un architecte conseil CAUE, ainsi que d'un architecte dans les services de la ville sur l'élaboration des projets, notamment dans le choix des couleurs, matériaux, et ensemble de dispositions relatives aux aspects extérieurs des constructions.</li> <li>• <u>Sur les performances environnementales :</u> Concernant le % d'énergie renouvelable et la prime logement écologique, ces points ne font pas l'objet du dossier de modification n°2 du PLU et présenté à l'enquête publique. <i>(Pour information : Ces sujets sont étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLU. La phase d'élaboration du PADD a consolidé des orientations fortes relatives à la transition énergétique du territoire : à savoir : production d'énergies renouvelables, urbanisme bioclimatique, nature en ville...etc). Elle pourront être traduites réglementairement dès la phase de zonage et de règlement en 2020. Aussi, les communes pourront surseoir à statuer ou s'appuyer sur les orientations du PADD du PLUi, dès que les débats auront eu lieu en octobre 2019. (conseils municipaux et conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile).</i></li> <li>• <u>Sur l'habitat « intermédiaire »</u> La référence aux logements « intermédiaires » ne figure pas dans les dispositions du règlement écrit, seulement dans le rapport de présentation, à des fins d'illustrations et de transparence sur les évolutions de formes urbaines envisageables dans ce secteur.  De plus, la modification n°2 du PLU ne fait pas évoluer les dispositions du règlement écrit sur les règles de densité : (pas d'évolution de l'emprise, hauteur etc....).  La zone UD correspond à des zones urbaines excentrées occupées majoritairement par de l'habitat individuel. L'urbanisation y est modérée, néanmoins pour des raisons de proximité avec les équipements publics, les zones UD1 et UD2 peuvent autoriser des</li> </ul>
---	-----------------	--	---

			projets dont la densité est plus importante et dont la forme urbaine diffère du pavillon traditionnel.  Le logement intermédiaire est une alternative au lotissement et propose des formes urbaines d'habitat individuel groupé répondant ainsi aux problématiques environnementales d'étalement urbain et de consommation d'espace.
<b>DEMANDES D'AMÉNAGEMENTS AU PROJET DE MODIFICATION</b>			
6	SEM Façoneo Propr. de parcelles au secteur UD2 (la Tourtelle, chemin du Vallon des Gavots)	Demande que soit ramené à 4m (au lieu de 8m) la distance minimale entre constructions sur un même terrain pour les zones UD1, UD2 et UD2a (Art 8 du règlement de la zone UD - disposition non réglementée au PLU en vigueur). Ne permet pas de prendre en compte les différences de densité sur une même parcelle entre les zones UD1 à UD4.	Cette disposition permet de garantir une distance entre deux constructions assurant des conditions d'habitabilité qualitatives dans l'ensemble de la zone UD.  <b>Répond par la négative à la demande : L'article 8 du règlement de la zone UD ne sera pas modifié post-enquête.</b>
7	M. et Mme Cohen et Mme Polito, 181 ch. des Solans et lotissement l'Olivereido, quartier Pin Vert	Se déclarent inquiets du risque d'intensification du trafic de véhicules sur le ch. des Solans du fait du projet de voie (inscrit au PLU actuel) longeant la zone verte au quartier du Pin Vert pour rejoindre l'échangeur A50/RD96 au sud de Napollon.	Ce sujet ne fait pas l'objet de la modification n°2 du PLU présenté à l'enquête publique.
8	Carine ? (anonyme) Propr. des parcelles A1222-280-343-344-348-372-375	Demande la suppression de l'ERi73 (av. des sœurs Gastine) et de l'ERi74 (chemin du petit cadenel) qui grèvent sa propriété, afin de pouvoir aménager convenablement son terrain.	Ce sujet ne fait pas l'objet de la modification n°2 du PLU présenté à l'enquête publique. Une procédure de PLUj est engagée, renvoi à la concertation et phase réglementaire 2020.  <i>(Pour information : A priori souhaite de la commune de les conserver, pour autant dans le cadre des mises en demeure d'acquiescer l'examen de la pertinence est établi, et si opportun, une renonciation est établie par courrier ; une mise à jour dans le cadre d'une modification à venir.)</i>

9	Jean-Marc Piston Propriétaire des parcelles CP723 et CP721 au quartier des Mellets	Demande le rattachement de ses parcelles (notamment CP723) à la zone constructible limitrophe de St Pierre les Aubagne car souhaite y construire une habitation.	Ce sujet ne fait pas l'objet de la modification n°2 du PLU présenté à l'enquête publique. Ce point pourra être traité dans le cadre des requêtes PLUI.
<b>REMARQUE DE FORME</b>			
10	M. Rémi Bleyнат	A rencontré des difficultés pour consulter le dossier électronique CE : J'ai répondu à cette personne. Mais en effet, sur la page d'accueil de chaque modification se trouvait un onglet « En savoir plus » qui ne menait à rien, et peut être trompeur. Je vous suggère de l'ôter pour de prochaines enquêtes publiques	<i>(Oui en effet, c'est une saisine automatique de la plateforme du registre dématérialisé, on a demandé que cela soit rectifié.)</i>

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES  
**MODIFICATION N°2**

Nom/Qualité	Thème(s) de l'observation	Réponses apportées par la personne chargée du projet de plan (art. R. 123-18 du code de l'environnement)
<p><b>Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)</b>                      En date du 4/07/2019</p>	<p><b>1.1 Réécriture de certains articles de la zone UD :</b>                      PLU pas modernisé, il ne peut pas réglementer les destinations prévues à l'ancien article R123-9 du Code de l'Urbanisme. L'article UD apparaît entaché d'illégalité. Demande de retirer cette disposition.</p> <p><b>1.2 Suppression d'Emplacements Réservés :</b>                      ER 5 et 11 au bénéfice d'Escota : pas cohérente avec l'ambition du PADD de réaliser la liaison entre l'A52 et l'A502</p> <p><b>1.3 Levée de servitude de mixité sociale et densité minimale – Campagne Roux :</b>                      - dommage de se priver en partie de ce secteur, propice à la réalisation de logements notamment locatifs sociaux, desservi par le tramway et à proximité des commerces...</p>	<p>• <u>Réécriture</u> de certains articles de la zone UD :                      Répond par la positive à cette observation : <b>Modification de la rédaction du chapeau de la zone UD du règlement écrit, et suppression de la mention « maison individuelle » : il est proposé de la remplacer par une nouvelle écriture :</b>                      « La zone UD est consacrée aux quartiers d'habitat pavillonnaire et privilégie l'habitat individuel. Néanmoins, les zones UD1, UD2, UD2a, UD3, UD4 admettent des densités différentes et peuvent accueillir des projets d'habitation de formes diverses. »</p> <p>• <u>Suppression d'emplacements réservés :</u></p> <p>Sur la suppression de l'ERi 11 :                      Courriers ESCOTA du 18/05/2017 et du 28/08/2017 affirmant que le projet de réaménagement global du système d'échange de la zone n'est plus d'actualité et que l'emplacement réservé peut être abandonné.</p> <p>• <u>Sur Campagne Roux :</u>                      Le secteur présente une réelle opportunité de proximité avec l'équipement de la caserne des pompiers ; La vocation première est de la surveillance : pas d'établissement stratégique.</p>

	<p>- Terrain situé en zone bleu clair et violet au titre du PPRI. La création d'établissements stratégiques y est interdite (caserne de pompiers, gendarmerie, bureau de police municipale ou nationale, centre d'exploitation routier ...)</p> <p><b>1.4 Levée du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur de Napollon :</b> La suppression d'une partie de ce périmètre intervient sur un secteur à enjeux du PLU, comportant une OAP. Exclure cette zone du périmètre d'attente est insuffisamment justifié.</p>	<p>Un certificat d'urbanisme a été délivré avec l'implantation du projet : ne se situe pas dans la zone violette ; règles plus permissives.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sur Napollon</u> : (même réponse que précédemment)</li> </ul> <p>Un travail est engagé autour de l'aménagement de ce secteur et pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU ou d'intégration dans le PLUi.</p> <p>Des orientations pour un plan guide pour le développement du secteur ont été validées par la ville et la Métropole, en partenariat avec l'EPF. Ainsi le foncier nécessaire pour la réalisation de la voie de contournement prévue au PLU est en cours d'acquisition et les grandes affectations confirmées renforçant le développement économique autour de la filière MedTech. (PLUi)</p> <p>De plus les études pour la requalification de la RD96 sont engagées avec pour objectif principal un apaisement de la circulation.</p>
--	---	---

**TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMANDES COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
MODIFICATION N°2**

PARTIE CONCERNEE	CONTRIBUTIONS	Réponses apportées par la personne chargée du projet de plan (art. R. 123-18 du code de l'environnement)
ERi125	<p>Doit faire l'objet d'une suppression partielle :</p> <p>-Il est supprimé au droit du square, pour y permettre la construction d'une résidence pour étudiants. Mais pourquoi est-il également supprimé au droit de la résidence voisine ? (il est maintenu au-delà).</p>	<p>- L'Emplacement réservé est devenu obsolète : (réajustement et élargissement des voies)</p>
ERi125	<p>Doit faire l'objet d'une suppression partielle :</p> <p>-Quel était l'aménagement envisagé par la commune lors de la création de cet ER ? En quoi ne se justifie-t'il plus aujourd'hui ? Et en quoi son maintien « empêcherait » cette construction ?</p>	
	<p>Sur le même site : le square est donc amené à disparaître au profit d'une résidence. Certes ce square n'est pas très qualitatif aujourd'hui, mais cela est tout à fait réversible. Quelle est la situation de la commune et de ce quartier en termes d'espaces verts ?</p>	<p>Manque de disponibilité foncière – et opportunité de l'implantation d'une résidence étudiante sur ce secteur.</p> <p>Les espaces verts sont présents sur ce secteur : Parc Jean-Moulin à proximité et protection des masses boisées pour assurer le maintien de « coulées vertes » et de coupures à l'urbanisation. De plus, le PADD du PLU porte des orientations fortes en termes de préservation de la nature en ville, de lutte contre les îlots de chaleur etc...</p> <p>Ceci n'empêche pas que le projet ait une approche et un traitement qualitatif des espaces libres, qui bénéficiera aux résidences voisines en termes de cadre de vie.</p>

<p>Suppression des ERi5 et ERi11</p>	<p>Suppression des ERi5 et ERi11 : qu'en est-il du projet de liaison entre les deux autoroutes A52 et A502 qui avait été à l'origine de la création de cet ER ? Tout projet d'échangeur ou liaison entre ces voies est-il abandonné ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(courriers justificatifs)</li> </ul>
<p>Suppression de l'ERi14</p>	<p>Suppression de l'ERi14, av. R. Salengro : quelle était la nature de « l'aménagement de la voirie » prévu lors de la création de cet ER ?</p>	<p>Il s'agissait d'un élargissement, mais la requalification de la voie par des travaux en 2018 ont amélioré la desserte et les conditions de circulation et permet d'envisager un projet qui peut redonner un peu d'urbanité à ce secteur par la reconstitution d'un front bâti.</p>
<p>Levée de la servitude de mixité sociale et densité minimale sur le site de Campagne Roux</p>	<p>Levée de la servitude de mixité sociale et densité minimale sur le site de Campagne Roux : quelle est la situation de la commune d'Aubagne en termes de logements et de logements sociaux ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur les logements sociaux : (même réponse que ci-dessus)</li> </ul> <p>Le taux de LLS sur la commune d'Aubagne au 1er janvier 2018 est de 27.93% (nbre LLS:5 712 et nbre RP: 20 454).</p>
<p>Modification du règlement de la zone UE</p>	<p>Modification du règlement de la zone UE (zones économiques) : pourquoi interdire la construction de cinémas en UEem, dans la mesure où cette zone devient la seule où resteraient autorisées les commerces nouveaux (UEa, UEj et UEv n'autorisant désormais que des extensions ou des surfaces limitées) ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(même réponse que ci-dessus) :</li> </ul> <p>L'orientation politique du PLU est d'interdire l'extension du commerces en périphérie du centre ville. Cette orientation et stratégie est confirmée dans le PADD (Projet d'Aménagement et de développement durables) du futur PLUi du Pays d'Aubagne.</p> <p>L'axe 3 du PADD affirme le souhait de conforter le centre-ville d'Aubagne comme le pivot du territoire, et de redynamiser son centre, en terme d'appareil commercial, d'offre culturelle et événementielle, s'appuyant sur l'accessibilité et le développement du quartier de Gare.</p> <p>Aujourd'hui il existe 2 cinémas en centre-ville. Cette interdiction doit être maintenue.</p>

Remarques de forme	<p>Me confirmez-vous une erreur à la première phrase de la page 43 du rapport de présentation (Évolution dans le secteur de Napollon) : « Suite à la suppression des servitudes de mixité et densité... ». Faut-il bien lire en fait « Suite à la levée du périmètre d'attente » ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oui</li> </ul>
Remarques de forme	<p>Toujours à Napollon : la levée du périmètre d'attente est-elle partielle ou totale (uniquement partie est de la RD d'après la planche graphique du règlement modifié) ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle est bien partielle</li> </ul>



**TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC  
MODIFICATION N°3**

Propos préalable :

Le responsable du projet de plan local d'urbanisme souhaite rappeler :

- Que le dossier de modification du PLU n°3 soumis à enquête publique, et sa procédure réglementaire, doivent être bien distingués de ceux de la procédure d'aménagement du futur parc d'activité (régie par le code de l'environnement notamment, sur l'organisation d'une phase de concertation, de réunions publiques, d'établissement des dossiers loi sur l'eau, d'une évaluation environnementale du projet etc....).
- Que la présente modification a pour objet de prescrire des règles sur le secteur au travers de pièces du PLU complémentaires et toutes opposables : l'OAP, le règlement graphique et le règlement écrit. La lecture des règles doit se faire avec ces trois pièces ;
- Que le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a prescrit l'élaboration d'un PLUi pour ses douze communes, par une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en date du 28 février 2019.
- Qu'une note complémentaire à ce tableau est produite pour éclairer la rédaction du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

N°	Nom/Qualité	Thème(s) de l'observation	Réponses apportées par la personne chargée du projet de plan (art. R. 123-18 du code de l'environnement)
1	M. et Mme Sassounia, propriétaire au chemin du Camp de Sarlier, dans la future zone UEs2	<p style="text-align: center;"><b>OBSERVATIONS DÉFAVORABLES AU PROJET OU MANIFESTANT DE FORTES INQUIÉTUDES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquiets de l'aggravation du risque inondation (imperméabilisation des surfaces ; les parkings perméables ne seront que « encouragés »)</li> <li>• Inquiets de la possibilité de constructions en limite séparative de leur parcelle, en vis à vis de leur maison. Demandent l'extension de la marge de recul</li> <li>• Inquiets du risque de nuisances diverses liées aux activités qui s'implanteront (bruit, poussière, ...)</li> <li>• S'inquiète des possibilités d'accès des véhicules à la zone par le chemin de Camps de Sarlier</li> <li>• Tient à s'assurer que les nouvelles destinations autorisées l'autoriseraient à faire une extension ou nouvelle construction à usage d'activité professionnelle, sous réserve de respect du CFS de 15%</li> <li>• Demande quelle sera la distance imposée aux constructions par rapport à la conduite de gaz qui longe l'autoroute.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renvoi à la note complémentaire (ci-jointe) relative au schéma global de gestion des eaux pluviales ;</li> <li>• Non, la marge de recul ne peut être étendue. La gestion de la zone et les règles d'implantation ne peuvent être régies au cas par cas. Cohérence d'ensemble du projet ;</li> <li>• <u>Sur l'accès :</u> Le fonctionnement de la zone à vocation économique correspondra à la destination du secteur et sa fréquentation. La parcelle concernée en bout de chemin au droit de l'autoroute ne sera pas directement impactée par les traversées de zone ;</li> <li>• <u>Sur sa possibilité d'extension :</u> Se rapprocher des services instructeurs de la ville ;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demander de quelle façon sera clôturée la zone d'activité (ou les différentes parcelles occupant des activités) (<i>'l'inquiétude de Mme Sassonia porte ici sur le risque d'intrusions indésirables, elle évoque les berges de l'Huveaune qui ne seraient pas toujours bien fréquentées</i>).</li> <li>• La réglementation dispose que « l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU doit être motivée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées ». Or, le projet écarte (occulte ?) complètement l'existence de la ZAC des Gargues (actuellement en zone AU, fermée à l'urbanisation), qui constitue une réserve foncière (40ha) immédiatement limitrophe de Camp Sarlier. Il y a donc défaut d'information et de participation du public.</li> <li>• La modification aurait pu (du ?) être l'occasion de régulariser le PLU à la suite du jugement du TA du 15 mars 2018 annulant l'approbation du PLU en ce qu'il ferme à l'urbanisation la ZAC des Gargues.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sur la et sa sécurité de la zone d'activité</u> : Ne peut pas être régi par un document d'urbanisme. Éventuellement dossier de labellisation de la zone d'activité en cours.</li> <li>• Le secteur des Gargues ne fait pas l'objet de la modification n° 3 présentée à l'enquête publique. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Camp de Sarlier a bien été motivée et justifiée par une délibération du Conseil de Territoire visée dans le dossier de modification n°3. Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile a engagé une réflexion globale à l'échelle du territoire, et d'Aubagne sur le devenir des zones AU, au travers de son futur PLUj, et plus particulièrement dans son PADD (voir éléments de la concertation du PLUj).</li> <li>• Sur la régularisation suite à annulation partielle du PLU : Ne fait pas l'objet de la présente modification n°3 du PLU présentée à l'enquête publique. <i>(Pour information : une modification n°5 a été engagée conformément au code de l'urbanisme, afin d'établir de nouvelles règles sur les secteurs dont les dispositions du PLU ont été annulées : cette modification devrait être soumise à enquête publique au dernier trimestre 2019).</i></li> </ul>
2	SAPAG, Sté d'aménagement de la ZAC des Gargues		
3	Andreas Heuman, 319 chemin de la Louve, Aubagne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Défavorable à la création d'une nouvelle zone d'activités économiques, inutile et source d'une augmentation du trafic routier et émission de CO2, ce qui est en contradiction avec les préconisations du GIEC pour limiter le réchauffement climatique.</li> <li>• Aubagne a plutôt besoin d'un parc, ou d'une piscine.</li> </ul>	<p>La proposition d'implantation de cette zone d'activités est positionnée depuis l'ancien POS de 2 000 (Mme Heumann ex élue au Conseil de Territoire et à la ville d'Aubagne peut en attester).</p> <p>Les besoins quantifiés par les schémas stratégiques métropolitains en termes de fonciers économiques sont évalués à 50 000 hect sur le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, pour répondre aux attentes des acteurs économiques de développement. Le secteur de Camp de Sarlier en fait partie intégrante. Cet objectif est réaffirmé dans le PADD du futur PLUj (voir éléments de la concertation PLUj).</p> <p>Sur la vocation de la zone : elle est tertiaire et non pas commerciale ; Pas d'activités commerciales donc faible impact sur le trafic routier + BHNS à venir. La Trame verte et bleue est mise en valeur par le projet.</p>
4	Carmen Heuman, 319 chemin de la Louve, Aubagne	Idem ci-dessus	IDEM

5	Mme Jean Paul Ville représentant aussi Mme Camille Ville, 210 et 220 ch. du Camp de Sarlier, en future zone UEs2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquiètes de la possibilité de construire à la limite séparative de leurs parcelles d'habitation et jusqu'à 15m de hauteur.</li> <li>• Étonnées de la largeur de l'ERi265 (15m, destiné à l'aménagement du ch. de Camp Sarlier), qui empiète sur une des parcelles et même sur son garage.</li> <li>• Fait état (<i>me l'a montré</i>) en appui de ses demandes d'un article de La Provence de novembre 2018 dans lequel le maire d'Aubagne s'engage à « respecter les personnes voulant continuer à résider dans le secteur »</li> </ul>	<p>Les dispositions de hauteur et d'implantation sont cohérentes pour une zone d'activités économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-hauteur des bâtiments cohérente</li> <li>-largeur de voie conforme aux normes de desserte interne</li> </ul>
6	M. Jean Reynaud  M. Jean Reynaud (suite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La procédure fait l'objet d'un vice de forme et doit être annulée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'évaluation environnementale est obligatoire pour les opérations de surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m2 (Code de l'Environnement). Or Camp Sarlier représente 45 000 m2 de surface de plancher, 62 000 m2 avec l'opération Alta Rocca.</li> <li>- Information insuffisante sur la concertation préalable au projet « Parc d'Activités de Camp de Sarlier »</li> </ul> </li> <li>• Approuve les observations de MM. Mathian et Bleyrat (<i>voir ci-dessous</i>)</li> <li>• Demande la levée de l'exception en UEs2 du remplacement des arbres de haute tige, et un état des lieux de tous ces arbres avant la décision finale</li> <li>• Demande la réintroduction en UEs2 de l'obligation de 20% d'espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sur la procédure :</b> Le présent dossier soumis à enquête publique, est le dossier de modification du PLU. Il faut le distinguer, ainsi que sa procédure réglementaire, du dossier d'aménagement de la zone. La MRAE était bien compétente pour statuer sur l'opportunité d'établir une évaluation environnementale du dossier de modification du PLU. L'évaluation environnementale du projet d'aménagement est une procédure distincte. Idem que pour les modalités de concertation préalable autour du projet : doivent être distincte des règles de publicité autour du dossier de modification n°3 du PLU. Ainsi, la rencontre du 9/07/19 était une réunion de concertation dans le cadre du volet opérationnel du projet, et non pas de la procédure de planification urbaine.</li> <li>• <b>Art 5-1 :</b> La gestion de la renaturation du cours d'eau est confiée au SMBVH, délégataire de la Métropole et habilité à traiter au mieux le cours d'eau. Le L.123.1.5.7 permet une requalification appropriée, le diagnostic préalable est inscrit dans le schéma directeur d'aménagement du cours d'eau. Les efforts sont concentrés autour de la Trame Verte et Bleue. Le remplacement par des arbres équivalents est une habitude réglementaire pas toujours pertinente, on peut travailler autrement sur la végétalisation.</li> <li>• <b>Art 5-2 : Sur les % d'espaces verts :</b> Compte tenu des études hydraulique préalable qui garantissent la gestion de la décennale à la parcelle, en toiture, la pleine terre n'a pas été imposée en %.</li> <li>• <b>Art. 4.3 :</b></li> </ul>

<p>• Art 4.3 : le règlement devrait imposer pour chaque unité foncière une rétention de 70l/m2 imperméabilisé</p>	<p>Cette option n'a pas été retenue du fait de la mutualisation du foncier de rétention des eaux de pluie sur l'espace public et de la création d'un parc urbain public disponible.</p> <p>Si le ratio proposé pour une pluie 30 ans = 70 l par m2 imperméabilisé : avec la mutualisation de la gestion de l'eau de pluie ce n'est pas le bon ratio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion de la pluie trentennale de l'espace public : travaux, gestion, entretien public : Oui</li> <li>• <u>Étude hydraulique</u> : Le Schéma global de gestion de l'eau a utilisé l'étude de la DDTM/ EGIS pour les lignes d'eau calculées à partir du débit modélisé par EGIS. La remarque ne prend pas en compte l'amont et l'aval de l'autoroute, Camp de Sarlier est à l'aval de l'autoroute et les mises en charge ne sont absolument pas les mêmes. Une étude hydraulique réalisée, qui sera complétée par un DLE ! La Police de l'eau, DDTM, sera alors consultée</li> <li>• <u>Classement en ZAP</u> : Cette zone est classée en zone future d'aménagement à vocation économique depuis le POS de 2 000. Pas prévu au PLU ni identifié de la sorte au SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.</li> <li>• <u>Sur les parkings souterrains</u> : Solution réglementaire non retenue : les études de sol nécessaires seront inscrites dans le dossier Loi sur l'eau à fournir auprès du service instructeur Selon expérience le stationnement souterrain peut être autorisé y compris en zone inondable sous accès hors d'eau.</li> <li>• <u>Chemineements doux</u> : Le schéma de desserte mode doux est dessiné dans le projet dès sa conception, le chemin de l'eau suit le chemin piéton : renaturation du cours d'eau avec une boucle de circulation piéton-cycle, un tracé sécurisé le long des voies internes en connexion aux plateformes du chronobus sur le RD2. Prévu (cf. article 3.2).</li> <li>• <u>Hauteur des bâtiments</u> : Avant travaux : précisé dans les dispositions particulières du PLU.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'organisation et le financement de l'entretien des caniveaux-noues doit être assuré</li> <li>• Une étude hydraulique sérieuse doit être réalisée : car au-delà du débit décennal la capacité de rétention du secteur sera insuffisante (prise en compte du débit centennal qui passe sous Auchan et l'autoroute)</li> <li>• Demande le classement en zone agricole protégée des terres cultivées de la famille Vercelonne entre la Maire et le chemin de ceinture.</li> <li>• Interdire tout parking en sous-sol (risque inondation et risque d'atteinte nappe phréatique)</li> <li>• Le projet ne prévoit pas de piste cyclable ni trottoir piéton : dispositions à introduire au règlement</li> <li>• Préciser dans le règlement si la hauteur des bâtiments se mesure par rapport au terrain avant ou après travaux (cf. Alta Rocca : remblais allant jusqu'à 5m), voire fixer une cote altimétrique.</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préciser davantage l'objectif de l'ERi 268 pour espace vert et aire de stationnement PL (786 m2 au règlement et 732 m2 au document graphique ?) qui conduirait à la suppression de la carrosserie Marikian</li> <li>• En UEs2, l'emprise au sol (variable) n'étant indiquée qu'à l'OAP elle est facilement modifiable : il est nécessaire de motiver et d'inscrire au règlement les % de CES et la vocation de chaque secteur.</li> <li>• Pour le financement et l'entretien des équipements (voirie, noues, ...) la maîtrise d'ouvrage doit être assurée par les opérateurs (Synd. de l'Huveaune restant maître d'œuvre)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ER</u> : Il y a deux prescriptions d'ER sur la planche graphique ; ainsi, l'emprise du cours d'eau recouvre une partie de l'emprise ER. L'une prend le dessus graphiquement mais pas d'erreur sur les surfaces reportées.</li> <li>• <u>Emprises au sol</u> : L'emprise au sol a été évaluée en fonction de la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert par sous bassin versant, avec une traduction par unité foncière. De plus, les emprises déterminées répondent aux besoins des typologies économiques des futurs bâtiments</li> <li>• <u>Entretien des équipements</u> : La gestion ne peut être autre que publique : Garantit le bon fonctionnement et la pérennité de la gestion du cours d'eau et des noues.</li> </ul>
<b>DEMANDES D'AMÉNAGEMENTS DU PROJET DE MODIFICATION</b>			
7	Nicolas Mathian	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Souhaite davantage de précisions dans la rédaction du règlement zone UE, notamment art 2.4, 3.2, 11.3 en vue d'augmenter les contraintes permettant de garantir une bonne prise en compte de l'environnement et de la lutte contre le changement climatique (« OBLIGER » au lieu de « privilégier », « autoriser » ou « encourager » : matériaux durables, dispositifs de production d'énergie renouvelables, cheminements piétons et cyclables, toitures végétalisées, ...)</li> <li>• Demande ajout de diverses obligations : création de douches pour le personnel des entreprises, labellisation des chantiers HQE, ombrières photovoltaïques sur stationnements VL, corridors dans les murs ou clôtures pour le déplacement de la petite faune.</li> </ul>	<p>La modification du PLU a pris en compte le volet gestion durable de l'eau de pluie. Les autres thématiques (production d'énergie renouvelable, ombrières photovoltaïques) n'ont pas été prescrites mais seront compatibles avec le projet de toiture végétalisée nécessaire au bon fonctionnement du Schéma global de l'eau inscrit au projet.</p> <p>Sur les cheminements : la desserte mode doux de la zone d'activités est prévue et inscrite dans le projet en connexion avec le Chronobus.</p> <p>Sur les toitures végétalisées : Non, toiture « rétention » : elles doivent répondre à cette demande de rétention, mais on n'impose pas un seul process (pas nécessairement des toitures végétalisées). De plus, pas facile dans notre région.</p> <p>Sur les espaces de douches : Pas réglementés dans un document d'urbanisme ;</p> <p>Labellisation : Non (Rappel de la labellisation Parc+) : Obtention d'une labellisation d'intention qui n'est possible qu'au démarrage du chantier ; l'objectif est d'aller vers une démarche durable, mais ne relève pas du PLU.</p>

			<p><u>Places stationnement</u> : Non : sont plutôt privilégiés des dispositifs végétaux (nature en ville, lutte contre les îlots de chaleur...) ; Les ombrières sont consommatrices de droits à bâtir ;</p> <p>Le schéma global d'intention propose une répartition des questions de gestion de l'eau et du positionnement des espaces végétalisés en les mutualisant sur les espaces publics, le diagnostic se fait à l'échelle de l'opération d'ensemble. Garantissant ainsi une gestion pérenne ;</p> <p>Sur la création de corridors permettant le déplacement de la petite faune locale : la renaturation du cours d'eau favorisera cette préoccupation non obligatoire : prévu à l'OAP et règlement (clôtures ajourées le long du cours d'eau).</p> <p>Pour information : le PADD du futur PLUi s'est prononcé en faveur d'orientations fortes relatives à la transition énergétique (production d'énergies renouvelables, urbanisme bioclimatique, nature en ville etc... voir documents de la concertation).</p>
8	Rémi ? (anonyme)	<p>Demande un renforcement de la rédaction du règlement de la zone UE en matière d'obligations imposées aux constructions en matière de performance énergétique et environnementale (Art 2.4) : orientation des bâtiments propice à la ventilation naturelle ; protections architecturales fixes limitant les apports solaires sur les parois vitrées ; choix des végétaux pour lutter contre les îlots de chaleur ; matériaux durables privilégiant les matériaux biosourcés ; retirer la pompe à chaleur de la liste des procédés de production d'énergie renouvelable ; étendre le § relatif aux éclairages des parkings aux bâtiments et à la voirie afin de réduire les nuisances lumineuses en respect de l'arrêté du 27 décembre 2018 (norme applicable) ; imposer dispositifs d'ombrage sur les aires de stationnement.</p>	<p>Sur les dispositions en faveur de l'environnement / transition énergétique : <u>Même réponse que précédemment + Pour information : le PADD du futur PLUi s'est prononcé en faveur d'orientations fortes relatives à la transition énergétique (production d'énergies renouvelables, urbanisme bioclimatique, nature en ville etc... voir documents de la concertation).</u></p> <p>Sur les parkings : ils devront permettre l'infiltration des eaux de pluies, les espaces plantés bénéficieront du recueil des eaux et du goutte à goutte afin de favoriser la végétalisation des lots privés et publics.</p> <p>Sur les dispositifs d'ombrage : Prévu (cf. article 5 : ) 1 arbre pour 4 places ;</p>
9	Blaise Périson, architecte	<p>Propose une adaptation de la façon de considérer la hauteur maximale des constructions, afin d'éviter la mise en place de garde-corps disgracieux en toiture terrasse ou toiture de faible pente (à remplacer par des acrotères non pris en compte dans la hauteur ; ou hauteur max. calculée à l'égout)</p>	<p>La Hauteur de l'acrotère permet soit le positionnement de panneaux photovoltaïques soit la lisibilité du dispositif de rétention en toiture. De plus, risque d'augmenter visuellement la hauteur du bâti ;</p>

10	SEM Façoneo, propriétaire de parcelles dans l'ER destiné au pôle de mobilité Chronobus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande que soit appliqué à ces parcelles un CES de 50% (identique à celui de l'actuelle zone UEs) et de ramener l'obligation de recul des constructions par rapport aux zones U de 10 à 5m.</li> <li>• OAP : demande la suppression au document graphique de la pastille Pr (parking relais) et de compléter la légende relative au pôle de mobilité (en précisant par exemple « parking-relais et bureaux »).</li> </ul>	<p>L'emprise au sol a été évaluée en fonction de la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert par sous bassin versant, avec une traduction par unité foncière, (de plus, en cohérence avec le pré-projet fourni par FACONEO.)</p> <p><b>Réponse négative : le % d'emprise ne sera pas modifié.</b></p> <p><u>Sur le recul des constructions :</u> Il s'agit en effet d'un oubli de prévoir une disposition spécifique à la zone UEs2 où seul le projet de Façonéo est concerné par une contiguïté à une zone pavillonnaire : <b>réponse positive : modification de l'article 7.3 et prévoir une exception pour la zone UEs2, où cette distance est de 5m.</b></p> <p>Le maintien de l'ER est obligatoire (inscription au PLU) et aucune demande de retrait n'est intervenu de la direction mobilité de la Métropole, au contraire, le maintien d'un P+R a été confirmé. Il vise seulement cet objet. La procédure de consultation du projet de CHRONOBUS traitera à son échéance le projet de construction proposé.</p> <p><i>(Façonéo a toujours la possibilité de mettre en œuvre la procédure de délaissement auprès de la Métropole).</i></p>
11	M. Rambaud, propriétaire de 2 parcelles à Camp Sarlier BK13 et BK14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP : considère injuste les différences d'emprise au sol selon les parcelles et demande une augmentation du CES autorisé sur ses parcelles.</li> <li>• Demande que l'ER266 (houes) présent sur sa propriété reste sa propriété (même avec une noue) ou en tout cas que cette surface reste prise en compte dans le calcul des possibilités de construction.</li> </ul>	<p>L'emprise au sol a été évaluée en fonction de la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert par sous bassin versant, avec une traduction par unité foncière. Compte tenu du résultat des études préalables menées par la métropole pour obtenir un plan masse qualitatif du point de vue architecturale et environnementale, le choix a au contraire été fait de préciser la règle pour encadrer les futures constructions et garantir le respect du schéma.</p> <p><b>Réponse négative : les % d'emprise au sol ne seront pas modifiés.</b></p> <p>La noue de collecte des eaux de pluie vient collecter le bassin versant concerné de manière identique au secteur longeant le cours d'eau. De plus, l'ER d'emprise du CHRONOBUS est à prendre en compte. Le calcul des possibilités de construction est indépendant de l'emprise de l'ER tant qu'elle est encore de sa propriété.</p>
12	M. Montaldo, propr. de la	Demande une (légère) relocalisation de l'ER265 positionnée sur sa parcelle : le positionner à la limite exacte de sa parcelle, afin de ne pas perdre inutilement l'usage d'une bande de terrain résiduelle.	<p>Cette emprise de l'ER répond à une contrainte technique liée au positionnement de la voirie et des piles du Pont permettant la giration des</p>

13	parcelle BK266 à Camp Sarlier M. Stasia, propriétaire dans la future zone UD2, au nord de la RD2	(CE : le tracé actuel de l'ER n'est en effet pas très justifié en l'absence de contrainte technique) • Inquiet des possibilités de construction au niveau des parcelles « Chronobus » : imperméabilisation aggravant le risque de débordement de l'Huveaune • Souhaite que soit installé (ou autorisé) un portail isolant la zone d'habitation de la zone Chronobus	poids lourds en amont. L'emprise peut donc être élargie jusqu'à la voie, mais non pas décalée. Les ER chronobus 234 et 236 sont à destination de la création d'un parking. Les prescriptions du PPRI s'appliquent sur la parcelle 312 grevée par cet ER, donc pas de possibilité de construire seulement la possibilité de création d'un parking. La parcelle 238 n'est pas en zone rouge. Les mêmes prescriptions en termes de limitation d'imperméabilisation s'appliquent à cette parcelle aussi. Toute installation est soumise aux mêmes règles que la zone. <b>Sur le portail</b> : Pas la compétence du PLU : ne prévoit pas d'aménagement de voirie.
14	M. ? (nom non noté par le CE) Résidant future zone UD2, côté Huveaune	• Inquiet des possibilités de construction au niveau des parcelles « Chronobus » : imperméabilisation aggravant le risque de débordement de l'Huveaune • Semble rassuré par le maintien au règlement du recul de 10m que devront respecter les éventuelles constructions autour du pôle de mobilité.	Sur l'aggravation du risque : Même réponse que précédemment.
15	M. Bouquet, résidant les 4 personnes de sa famille propr. à Camp Sarlier	Demande l'augmentation à 40% de l'emprise des parcelles BK1,141,13 et 14	L'emprise au sol a été évaluée en fonction de la gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert par sous bassin versant, avec une traduction par unité foncière. Compte tenu du résultat des études préalables menées par la métropole pour obtenir un plan masse qualitatif du point de vue architecturale et environnementale, le choix a au contraire été fait de préciser la règle pour encadrer les futures constructions et garantir le respect du schéma. <b>Réponse négative : les % d'emprise au sol ne seront pas modifiés.</b>
16	Anonyme, résidant Impasse Ste Baume, en bordure de l'Huveaune (obs. déposée au registre numérique de la modification n°2, mais semble	Plusieurs demandes relatives à l'aménagement de la zone dans laquelle résident : • que l'urbanisation de cette zone inondable/zone rouge ne mette pas en danger son habitation (évacuée lors de la crue de 2009) • que les travaux d'aménagement de l'impasse Ste Baume ne mettent pas en péril les habitations attenantes aux berges • préserver/améliorer les voies d'évacuation des eaux de pluies et eaux de crue de l'Huveaune	Mêmes réponses que précédemment.



	plutôt concerner la modification 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• en cas de construction sur parcelle Nastasi, prévoir le décaissement des cuves de stockage d'essence (ancienne station-service) : risque de pollution de l'Huveaune</li> <li>• éviter le tout goudron pour les parkings</li> <li>• rétrocession de la voie publique pour création d'une impasse privée permettant de garantir la tranquillité des résidents.</li> </ul>	
<b>OBSERVATION FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION</b>			
17	M. Gaillard, Sté SarlierAménagement, propriétaire à Camp Sarlier	Très favorable, car envisage la construction de locaux d'activité sur le secteur	
<b>REMARQUE DE FORME</b>			
18	M. Rémi Bleynat	A rencontré des difficultés pour consulter le dossier électronique CE : J'ai répondu à cette personne. Mais en effet, sur la page d'accueil de chaque modification se trouve un onglet « En savoir plus » qui ne mène à rien, et peut être trompeur. Je vous suggère de l'ôter pour de prochaines enquêtes publiques.	Bien noté. Lié à un renvoi automatique de la plateforme de registre dématérialisé. On a demandé la rectification.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES  
MODIFICATION N°3**

CONTRIBUTEUR	CONTRIBUTIONS	REPOSES
<p><b>Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)</b> En date du 4/07/2019</p>	<p>Le secteur comporte des habitations et admet des logements de fonction : exiger des mesures adéquates de protection afin de diminuer les risques d'atteinte à la santé des résidents au stade des permis de construire.</p> <p>-Rajouter la nouvelle marge de recul à 40m de l'axe de l'A52 présente au document graphique et pas dans l'OAP et un plan faisant apparaître le parcellaire.</p>	<p>N'est pas de la compétence d'un document d'urbanisme. Il s'agit de la responsabilité des constructeurs au moment de la mise en œuvre du projet.</p> <p>- Rappel : les pièces du PLU doivent se lire de manière complémentaire : (OAP – règlement écrit – règlement graphique) : L'OAP n'a pas pour objet ni pour vocation de synthétiser et reprendre l'ensemble des prescriptions, elle synthétise les principes d'aménagement du secteur. Aussi pour assurer sa meilleure lisibilité et ne pas créer de confusion entre les vocations des documents, la marge de recul ne sera pas reportée sur l'OAP, elle doit figurer uniquement sur la planche graphique.</p>

**Compléments apportés aux demandes du commissaire enquêteur :  
MODIFICATION N°3**

Plusieurs des interrogations complémentaires du commissaire enquêteur font l'objet de réponses apportées :

- Au travers des éléments relatés dans les tableaux ci-dessus
- Dans la note complémentaire ci-jointe
- Dans les propos introductifs du présent document
- Par les échanges ayant eu lieu lors de la rencontre de remise du PV de synthèse

Notamment :

- Sur la vocation et la force réglementaire de l'OAP
  - Sur son articulation complémentaire avec les autres pièces du PLU
  - Sur l'élaboration d'orientations au PADD du PLUi
- ...

**NOTE D'OPPORTUNITÉ TECHNIQUE  
PLU AUBAGNE - MODIFICATION N°3 - CAMP DE SARLIER**

Le projet consiste en la création d'une zone d'activités de 8.67 ha sur une zone déjà urbanisée de 20 hectares réservée au PLU d'Aubagne, approuvé en novembre 2016, comme ZAUE d'ouverture future à l'urbanisation à vocation économique.

**1- Description globale du projet d'intention :**

La démarche de modification du PLU s'inscrit dans un espace construit en partie, majoritairement occupé par des activités existantes (artisanales, commerciales, ...) avec quelques maisons individuelles et des parcelles de cultures fourragères ou accueillants un potager, sans plan d'organisation d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone traduit l'aboutissement d'une démarche collaborative partagée avec différents propriétaires ou opérateurs, afin de formaliser un projet d'intention porté par les acteurs privés, la ville d'Aubagne et la Métropole Aix-Marseille-Provence qui gèrera l'ensemble des futurs espaces publics.

L'ambition de cette opération est d'une part le développement d'une zone d'activités économiques productive, en conformité avec l'OAP du PLU, proche du pôle économique majeur d'Aubagne et bien desservie par les infrastructures routières et autoroutières. D'autre part, c'est l'intégration dès la conception des préconisations permettant une approche globale durable des questions d'eau et de paysage dans l'acte d'aménager et de construire : **considérer l'eau et le cours d'eau, non pas comme une contrainte, mais une composante du territoire à valoriser, actuellement la zone n'est pas équipée d'un système de gestion des eaux pluviales.**

Les enjeux étant de conforter le cadre de vie agréable, le bien être des riverains et futurs usagers, un bioclimatisme local et un support de plus forte biodiversité du secteur en favorisant une gestion à ciel ouvert de l'eau de pluie, en déconnectant les eaux pluviales selon les occurrences des différents niveaux de pluie et en répondant aux objectifs Métropolitains d'offre complémentaire de foncier à vocation économique.

**2- Description globale de la démarche :**

Pour mémoire le secteur d'étude est inscrit dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 24 février 2017 et annexé au PLU d'Aubagne : la zone est essentiellement située dans la zone d'aléa résiduelle (zone violette), en plus du lit mineur du Fauge-Maire et de l'Huveaune, deux zones de faible superficie sont situées en zone rouge d'aléa fort au Nord Ouest du projet.

Le projet n'est inscrit dans aucun périmètre de ZNIEFF, ZICO, ZPS, Réseau Natura 2000, zones humides, arrêté de biotope, monument historique ou vestige archéologique connu, hors de zone de captage AEP de protection des forages. Les parcelles d'implantation se trouvent hors périmètres de protection et à plus de 1.6 km de toute zone d'intérêt faunistique ou floristique.

Le secteur sera desservi au nord du secteur, route de Gémenos, par un transport en commun en site propre : le CHRONOBUS, qui connectera la gare d'Aubagne, en Centre-Ville, à la zone d'activités commerciale de La Martelle, et aux zones productives des Paluds jusqu'à La Plaine de Jouques à Gémenos.

L'opération intègre comme données d'entrée à la conception du projet : le cours d'eau « le Fauge-la Maire », affluent de l'Huveaune, ainsi que la mise en place d'une gestion durable des eaux de pluie et du paysage. Le parti-pris d'aménagement traduit une volonté de concevoir une zone d'activités de nouvelle génération dans le respect de **principes de développement durable : prise en compte du site, de sa valorisation, préservation et valorisation du patrimoine naturel, production d'espaces publics de qualité, itinéraires piétons-cycles traversant en corrélation avec les axes structurants, gestion durable des bâtiments (basse consommation, gestion économe de l'eau,...)**.

Un schéma global d'organisation a été défini pour la réalisation de cette opération. C'est à dire que les constructions pour les lots privés pourront être adaptées en phase des permis de construire, néanmoins les principes de gestion des eaux pluviales retenus dans ce dossier devront être respectés. Actuellement le site n'est pas équipé d'un dispositif de compensation de l'imperméabilisation des sols. Le projet de parc d'activités comportera des lots privés et des espaces publics permettant d'assurer la desserte et la circulation interne de la zone.

### 3- Gouvernance du projet :

L'objectif est de faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement, permettant d'accueillir des activités économiques et de réaliser des équipements publics, sans utiliser une procédure lourde et contractuelle de ZAC mais en proposant de réaliser un partenariat public-privé au travers d'un Projet Urbain Partenarial. Le PUP est un financement contractualisé, qui assure le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention. Les équipements publics financés par les constructeurs sont ceux qui, non seulement sont rendus nécessaires par les opérations de construction ou d'aménagement initiées par ces derniers, mais répondent aussi aux besoins des futurs habitants ou usagers du projet.

Cette opération d'initiative privée est encadrée par les collectivités publiques. La Ville d'Aubagne a impulsé l'opération dans le PLU de 2016 et la Métropole Aix-Marseille-Provence la poursuit, elle est maintenant compétente sur les volets administratifs de modification des documents de planification en urbanisme et le volet opérationnel de mise en œuvre.

Les opérateurs privés développent leurs projets d'investissement dans le respect des préconisations proposées sur les aspects aménagement – environnement, mais aussi sur les « produits économiques » proposées, afin de structurer une zone d'activités qui réponde aux orientations et offres des attendus de la stratégie économique métropolitaine.

#### 4- Contenu technique du projet :

Le secteur appartient au bassin versant de l'Huveaune, la zone d'implantation a été découpée en 7 bassins versants principaux. La topographie des terrains est relativement plane et permet de favoriser une infiltration partielle au niveau des dépressions naturelles du secteur. Les flux des écoulements sont ensuite recueillis par le ruisseau Fauge-Maire, comme exutoire principal de la zone. Les rejets des parcelles au nord sont dirigés vers l'Huveaune via un réseau pluvial sous la RD2. L'objectif du schéma et du cheminement des eaux de pluie à ciel ouvert est de renforcer la cohérence paysagère entre le cours d'eau et l'opération d'aménagement. Ici l'eau est utilisée comme une ressource, au moins pour les faibles pluies.

Un schéma de gestion des eaux de pluie et du paysage propose un aménagement paysager du secteur. Les préconisations techniques du fonctionnement hydraulique et hydrologique attendus reposent sur une implantation des dispositifs de collectes et de rétention « à ciel ouvert », par sous bassins versants, visant à ralentir et stocker temporairement les eaux de pluie avant restitution au réseau d'EP existant ou rejet dans le cours d'eau à débit régulé. Le schéma de gestion des EP est présenté ci-joint Plan Masse, les espaces publics sont représentés en bleu, les espaces privés en vert, il prend en compte : les capacités et volumes de rétention, les cotes des Plus hautes Eaux (NPHE) en fonction des périodes de retour, la localisation des fils d'eau, l'altimétrie, la pente des talus des ouvrages de stockage à ciel ouvert, l'alimentation des dispositifs de gestion des eaux de pluie, les surverses et exutoires.

L'analyse des écoulements à l'état actuel montre que le bassin versant du projet pourra être découpé en plusieurs sous bassins versants de caractéristiques homogènes et de petites tailles.

#### Concernant les aménagements projetés :

- L'espace public comprend les voiries communes de desserte interne et de connexion de la zone avec les abords, des espaces verts communs, une voie verte pour piéton et cycle, un parc urbain en boucle de promenade le long du ruisseau Fauge-Maire,
- Le long du cours d'eau :
  - Deux ponts et une passerelle piétonne, les fondations et piles des ouvrages seront implantés hors de l'emprise du cours d'eau afin de préserver les berges et la ripisylve,
  - Adoucissement des berges sur certains secteurs avec renouvellement des plantations, sur 98 ml afin de stabiliser les berges en partie dégradées, les travaux seront accompagnés de reconstitution du fond du cours d'eau impacté et des berges reprofilées pour limiter au maximum l'impact sur les continuités de la vie aquatique du cours d'eau,
  - Création d'une zone de stockage intégrée dans les espaces verts de part et d'autre du ruisseau (bassin de rétention à ciel ouvert), intégrant une liaison douce.

Le périmètre du bassin versant est décrit sur le Plan Masse, d'après les surfaces projetées du parc d'activités. Le calcul des coefficients de ruissellement et d'imperméabilisation du bassin versant du projet a été réalisé en tenant compte des parcelles en amont.

Les surfaces imperméabilisées pour chaque lot privé ont été estimées en considérant une imperméabilisation fixée à 80% pour chaque lot (soit la surface maximale potentiellement imperméabilisée). Ce taux est la valeur retenue dans le dimensionnement des volumes de rétention. Le plan masse reprend la description des surfaces liées à la totalité du projet par sous bassin versant et par lot.

L'assainissement des eaux pluviales est basé sur une gestion d'ensemble de la surface aménagée : les eaux pluviales des lots publics et privés sont gérées par un réseau de collecte et d'évacuation commun. L'ensemble des ruissellements des surfaces imperméabilisées et semi-imperméabilisées seront collectés en favorisant une collecte à ciel ouvert, par des noues paysagères, des réseaux superficiels peu profonds (caniveaux à grille et caniveaux à fente). Les dispositifs de rétention prévus pour les lots privés sont connectés aux bassins de rétention prévus au niveau des espaces publics en aval : cette configuration permet au système d'assainissement pluvial de fonctionner comme un dispositif unique de rétention composé de plusieurs compartiments de stockage afin de diminuer le nombre de rejets pluviaux aux cours d'eau (5 au maximum). Le lot dans le coin Ouest de l'opération sera équipé d'un dispositif spécifique, indépendant du reste de la zone.

Les lots privés seront équipés de dispositifs de rétention permettant de gérer **l'occurrence décennale**, sans débordement. Les rejets EP, ainsi que les flux de surverses des lots privés se dirigeront vers le réseau pluvial public, qui canalisera les rejets vers les 5 bassins de rétention aménagés sur les espaces publics. Ils seront dimensionnés pour recevoir les rejets et flux de débordement provenant des lots ainsi que les débits de pointes générés par les surfaces publiques pour une **pluie d'occurrence 30 ans**.

Ce principe de fonctionnement, défini à partir des caractéristiques surfaciques de chaque sous bassin versant, permet de répondre au mieux à ces contraintes liées à la gestion des EP de l'ensemble du parc.

Le débit de fuite imposé par la DDTM 13 est le débit biennal naturel dans la limite de **20 L/s/ha**.

Le volume à stocker pour compenser les imperméabilisations de l'ensemble des zones privées du projet pour une pluie d'occurrence 10 ans est de 2 495 m<sup>3</sup>. Quant au volume prévu sur les espaces publics, il est de 1 786 m<sup>3</sup>. Le volume global (privé + public) de 4 281 m<sup>3</sup> offre ainsi une protection trentennale à l'ensemble du parc.

Il est prévu de mettre en place :

- Sur les **lots privés** pour une pluie décennale : des toitures stockantes, des noues de rétention paysagères intégrées aux espaces verts des lots, des réservoirs alvéolaires ou similaires,...Les dispositifs devront être visitables, entretenus, curables et facilement accessibles (**T10 ans**). Les volumes utiles de rétention et les débits de fuite maxima à respecter devront respecter les indications du schéma plan masse par lot et seront affiné lors de la phase « permis de construire ».
- Sur les **espaces publics**, un réseau de collecte majoritairement à ciel ouvert permettant de gérer les flux d'occurrence trentennale (**T30 ans**),
- **Le schéma pluvial du projet permettra d'offrir à l'ensemble de la zone un degré de protection d'occurrence 30 ans**,
- Les eaux de pluie collectées seront traitées avant rejet au niveau des ouvrages de rétention, des martelières de fermeture permettront d'intervenir en cas de pollution accidentelle.

L'opération prévoit l'intégration du Fauge-Maire avec création d'un parc urbain paysager afin de conforter l'aspect paysager du site. Les chemins de l'eau se superposent aux chemins piétons-cycles, l'entretien sera et en majorité géré par la collectivité publique, afin de sécuriser et de pérenniser les prédéfini dispositifs et les usages.

**Direction Financière & Juridique****Service Foncier**

B.P 1350 - 13784 Aubagne Cedex  
Tél : 04 42 01 62 52 - Fax 04 42 01 62 73

**Maître Bernard BERTHON**

Notaire associé  
Quartier Saint-Esprit

83560 RIANES

Aubagne, le **28 AOUT 2017**

Courrier R/AR

**Objet : A52 - Commune d'Aubagne**

Dossier : Mise en demeure d'acquiescer de Monsieur Raymond BON  
N/Réf. : DFJ/SF/IP/LL 2017-275

Maître,

Par courrier en date du 21 septembre 2016, adressé à Monsieur le Maire d'Aubagne, vous faisiez part de la mise en demeure d'acquiescer exercée par votre client Monsieur Raymond BON, concernant sa propriété sise à Aubagne Lieu-dit « Les Gargues » cadastrée Section BL n° 214, 240, 241, 243, 306, 420, 421 et 431 ; ces parcelles étant grevées d'une inscription en emplacement réservé (ER n°11) au PLU de ladite commune.

A ce jour, et en l'absence de projet nécessitant l'acquisition des terrains en cause, l'emplacement réservé inscrit sur la propriété de votre client peut être abandonné.

Aussi, nous vous indiquons que nous avons entrepris les démarches nécessaires auprès de la Mairie d'Aubagne afin de faire supprimer l'inscription de cette réserve.

Mes services demeurent à cet effet à votre disposition pour tout complément.

Nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Blaise RAPIOR   
Directeur de la Concession et chargé de la prospective

Société des autoroutes Estérel, Côte d'Azur, Provence, Alpes

432, avenue de Cannes - BP 41 - 06211 Mandelieu cedex

Tél. : +33 (0)4 93 48 50 00 - Fax : +33 (0)4 93 48 50 10 - www.escota.com

Société anonyme à conseil d'administration au capital de 131 544 945 euros

RCS Cannes 562 041 525 - APE 5221Z - ID. TVA FR 68 562 041 525



Copie :

- Service Urbanisme d'Aubagne
- Service Urbanisme Métropole AMP

**Société des autoroutes Estérel, Côte d'Azur, Provence, Alpes**

432, avenue de Cannes - BP 41 - 06211 Mandelieu cedex

Tél : +33 (0)4 93 48 50 00 - Fax : +33 (0)4 93 48 50 10 - [www.escota.com](http://www.escota.com)

Société anonyme à conseil d'administration au capital de 131 544 945 euros

RCS Cannes 562 041 525 - APE 5221Z - ID. TVA FR 63 562 041 525





**Direction Financière et Juridique  
Service Foncier**

BP 1350- 13784 Aubagne CEDEX  
Téléphone : 04.42.01.62.52 Télécopie : 04.42.01.62.73

Monsieur le Maire d'Aubagne  
Hôtel de Ville  
7, boulevard Jean-Jaurès

13400 AUBAGNE

Aubagne, le 18 MAI 2017

Objet : A52 – Commune d'Aubagne  
Mise en demeure d'acquérir de M. Raymond BON  
N/Réf. : DFJ/SF/IP/LL 2017-160

Monsieur le Maire,

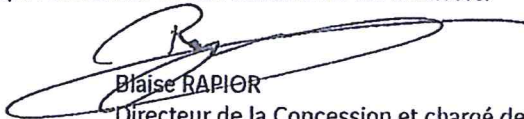
Par courrier du 21 septembre 2016, votre commune était saisie d'une mise en demeure d'acquérir de la part de Monsieur Raymond BON, concernant sa propriété sise à Aubagne au lieu-dit «Les Gargues», laquelle est inscrite en emplacement réservé au document d'urbanisme de la Commune, dans le cadre d'un éventuel complément d'échangeur.

Nous avons bien reçu votre courrier du 29 septembre 2016 concernant ce dossier, qui nous a également été transmis par la DDTM des Bouches du Rhône le 8 décembre dernier.

Comme nous l'indiquons au Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône ainsi qu'à la Métropole Aix-Marseille-Provence (copies ci-jointes), cet aménagement qui a fait partie d'un projet de réaménagement global du système d'échange de la zone, en concertation avec les différents gestionnaires (Etat/Conseil Départemental/Commune d'Aubagne/ESCOTA) n'est aujourd'hui plus d'actualité.

Nous avons donc sollicité la Métropole et le Département afin de savoir si l'acquisition de ces parcelles serait susceptible de les intéresser.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



Blaise RAPIOR

Directeur de la Concession et chargé de la prospective