

Aix-Marseille-Provence-Métropole

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal
du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
Modification N° 1**

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 29 avril 2025 au 30 mai 2025

CONCLUSIONS MOTIVÉES
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Aix-en-Provence le 30 juin 2025

N° Dossier E24000116/13

Décision du Président
du Tribunal Administratif
de Marseille
du 27 janvier 2025

Commission d'enquête

Président : Alain Mailliat :
Membres : MM. Pascal Faucher,
Jean-Philippe Gendarme,
Gilles Labriaud, Julien Lagier

SOMMAIRE

1 LE PROJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi PAE.....	5
1.1 Les points principaux.....	5
1.2 Composition du dossier d'enquête.....	8
2 MODALITÉS ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	9
3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	11
3.1 Les permanences.....	11
3.2 Contributions déposées par le public.....	11
3.3 Synthèse et répartitions des requêtes par thèmes.....	14
3.4 Clôture de l'enquête.....	16
3.5 Remise du Procès-Verbal de synthèse.....	16
3.6 Remise du Mémoire en retour.....	16
3.7 Conclusions.....	16
4 COMMENTAIRES DE LA COMMISSION.....	17
4.1 Cohérence du territoire.....	17
4.2 Consommation des espaces NAF.....	17
4.3 Prise en compte du Ruissellement.....	17
4.4 Prise en compte du Risque Incendie.....	22
4.5 Classement des parcelles en UM.....	23
4.6 Pollution de l'Air et Nuisances.....	24
5 AVIS DE LA COMMISSION.....	25
5.1 Recommandations.....	25
5.2 Réserves.....	40
6 DIFFICULTÉS RENCONTRÉES.....	47
7 CONCLUSIONS.....	48

1 LE PROJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI PAE

Depuis le 1er juillet 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce l'autorité sur les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), à la suite de la disparition des Conseils de Territoire (réforme gouvernance – Loi n° 2022-217). Elle agit comme maître d'ouvrage pour toute décision en matière d'urbanisme, notamment sur les territoires communaux du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Ce territoire regroupe 12 communes : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie.

La modification n°1 du PLUi, prescrite par délibération du 12 octobre 2023 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, répond à la nécessité d'adapter ce document d'urbanisme aux évolutions réglementaires, aux dynamiques locales et aux premiers retours d'application du PLUi.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une **concertation préalable** a eu lieu entre janvier et mai 2024. Son bilan a révélé quatre préoccupations principales : risques de ruissellement et incendie, modification de zonage, des Emplacements Réservés (ER) et création d'un STECAL à Roquevaire.

Conformément au Code de l'Urbanisme (article L.104-3), une **évaluation environnementale** a également été réalisée pour mesurer l'impact de la modification n°1 sur l'environnement.

L'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique relative à la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne ont été prescrites par l'Arrêté n°25/140/CM du 6 mars 2025 de la Présidente de la Métropole.

1.1 LES POINTS PRINCIPAUX

La modification N°1 du Plui du Pays d'Aubagne et de l'Étoile concerne l'intégration des évolutions des estimations des risques associés au ruissellement et à l'incendie et leur traduction réglementaire, la création de nouveaux zonages, des clarifications réglementaires et des ajustements ponctuels.

Les principaux sujets abordés sont

LE RISQUE RUISSELLEMENT

- Le remplacement de l'estimation de zones affectées par le ruissellement à l'occasion d'un évènement centennal grâce à un outil de calcul amélioré permettant une approche plus précise et couvrant tout le territoire puisque les estimations faites pour le PLUi approuvé en juillet 2023 présentent de nombreux défauts.
- Une transcription réglementaire de ces nouvelles estimations en six classes dont le périmètre est identifié sur la planche eau regroupant les zones du PLUi permettant plus de souplesse pour définir les contraintes réglementaires associées à un même aléa.

LE RISQUE INCENDIE

- Un zonage adapté pour répondre aux exigences du Préfet des Bouches-du-Rhône. L'objectif global étant de réduire la vulnérabilité du territoire via la modification d'une trentaine d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- La mise à jour des zones rouges/bleues, en lien avec les niveaux d'aléas et les règles de constructibilité, notamment dans les zones naturelles (Ns/Nh) et urbaines (UD/UM).
- La mise à jour du Porter à Connaissance (PAC) Incendie du Var : application d'un zonage plus précis et impactant suite à une meilleure connaissance du risque.

LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLUI

- Insertion de nouvelles règles : exemples ruissellement, évolutions du Code de l'urbanisme.
- Clarifications rédactionnelles par exemples : articles 11 (stationnement), 13 (eaux pluviales).
- Nouvelles obligations dans certaines zones : exemples 70 % de surface végétalisée en zone Nh.
- Création d'un zonage spécifique UEm (mixité économique) sur Auriol (ZA du Pujol).

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

- Il s'agit soit de simples modifications du projet à la demande des communes ou de la DDTM : La Penne-sur-Huveaune (La Bourgade), Aubagne (Charrel-Tourtelle, Centre-ville), Pont de Joux (Le Soleillet).
- La création de nouvelles OAP : Auriol (Le Pujol), Cuges-les-Pins (OK Corral).
- Des suppressions : St Zacharie (Peygros), La Penne sur Huveaune (Cassar), Roquevaire (Pont de l'Étoile).

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Avec un objectif de meilleure lisibilité et une adaptation à l'instruction des permis de construire : Cycle de l'eau, Centres anciens (ACA), Qualité architecturale (QAFU), Trames verte et bleue.

DES MODIFICATIONS GRAPHIQUES

- Planches incendie : avec des ajustements sur plusieurs communes et un changement global à St-Zacharie.
- Planches eau : totalement modifiées pour y intégrer les estimations de la nouvelle étude sur le ruissellement.
- Planches de zonage : pour les mises à jour des projets, les ajouts et/ou suppressions d'emplacements réservés.

LE CAS PARTICULIER DE LA COMMUNE DE ROQUEVAIRE

Avec dans le secteur Nh du chemin de Laouvas, le projet de création d'un NSTEMCAL pour régulariser des constructions sans permis de construire.

1.2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête publique est composé de 7 parties à savoir :

Administration : actes réglementaires, délibérations, arrêtés, bilan de concertation, avis des autorités environnementales (MRAe, CDPENAF), réponses de la Métropole, notifications aux PPA et réponses en retour constituent ce chapitre.

Rapport de présentation : ce chapitre est composé du rapport de présentation, de son résumé non technique et de l'évaluation environnementale.

OAP (sectorielles et thématiques) :

Sectorielles : 39 OAP intercommunales et communales mises à jour, créées ou supprimées.

Thématiques : 4 OAP modifiées (Cycle de l'Eau, Ambitions Centres Anciens, Qualité Architecturale et Formes Urbaines, Trames Verte et Bleue).

Règlement écrit : sont abordés dans ce chapitre le règlement écrit, l'ensemble des fiches patrimoines ainsi que les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP).

Règlement graphique : 3 jeux de 64 planches couvrent la totalité du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en matière de zonage, de risque eau de ruissellement et de risque incendie.

Annexes : celles-ci prennent en compte les SUP (6 cartes), le classement sonore des infrastructures de transport terrestre des Bouches-du-Rhône et les Porter à Connaissance (PAC) des risques incendie du Var et celui des risques d'inondation de la commune de Saint-Zacharie

Dossier complémentaire : ce chapitre regroupe les 64 planches Eau avec indication des cotes Plus Hautes Eaux (PHE) et 6 planches en lien avec les OAP thématiques et les Zones de Bonne Desserte (ZDB).

2 MODALITÉS ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Désignation de la commission d'enquête et extension

Par décision n° E24000116/13 en date du 07/01/25 et sur demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 19/12/2024, Le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné une commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs dont un Président pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. À la suite du courrier adressé au Président du tribunal par le Président de la commission d'enquête le 15 janvier 2025, la décision n° E24000116/13 a été modifiée le 27 janvier 2025 par la désignation d'une commission constituée de 5 commissaires.

Arrêté d'ouverture et prolongation de l'enquête publique

L'arrêté de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête n° 25/140/CM a été signé le 6 mars 2025 pour la Présidente et par délégation par Pascal Montécot Vice-Président de la Métropole. (cf. Annexes page 150).

L'arrêté a été préparé par les services de la Métropole en concertation et en accord avec la commission d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 32 jours consécutifs, du 29 avril 2025 à 9h00 au 30 mai 2025 à 17h00 avec la tenue de 30 permanences sur les 13 lieux d'enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête et pendant celle-ci, la commission a rencontré les services de la Métropole à 4 occasions pour des réunions de 2 heures à 2 heures 30 les 4 février, 5 mars et 16 avril et les 16 et 24 avril et le 22 mai afin de préparer, dans les meilleures conditions possibles, l'enquête publique.

Des réunions avec chacun des Maires des 12 communes concernées ont également été organisées.

Mesures de publicité réglementaire et non réglementaire

La commission d'enquête a vérifié que la Métropole avait bien informé le public de l'organisation de cette enquête en suivant les prescriptions de l'article R123-11 du Code de l'environnement (publicité légale) mais aussi en prenant l'initiative de publicités complémentaires sur des réseaux sociaux (cf. annexes page 52).

En résumé

La commission considère que la préparation de l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, les services de la Métropole ayant répondu à ses questionnements et à ses attentes.

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 LES PERMANENCES

La commission d'enquête a assuré au total 30 permanences de 3 heures, 3 heures 30 ou 4 heures selon le cas dans 13 lieux.

Les visites préalables ont permis aux commissaires enquêteurs de demander quelques aménagements pour améliorer l'accueil du public dans les lieux des permanences. Des postes informatiques étaient à la disposition du public, conformément à l'article L123-12 du Code de l'Environnement : « Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public ».

L'enquête publique s'est déroulée dans une bonne ambiance et sans aucun incident, ceci dans tous les lieux de permanence. Tous les administrés qui se sont présentés aux permanences ont été reçus.

Les commissaires ont rencontré 162 administrés et 6 associations ou collectifs.

3.2 CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PAR LE PUBLIC

Le registre numérique a reçu 1252 visiteurs pour 2662 visites. Les documents disponibles ont été téléchargés 5706 fois et visualisés à 5167 occasions.

Les tables ci-dessous fournissent une vue statistique de la participation des administrés par le biais des différents moyens offerts pendant l'enquête publique et énumérés ci-dessus. La liste des requêtes est fournie dans les annexes page 4

Le public disposait de différentes possibilités pour déposer ses observations et requêtes.

Des registres papier disponibles sur les 13 lieux d'enquête. Chaque déclaration d'un administré consiste en une page unique du registre papier et d'éventuelles pièces jointes. Ces pages ont été numérisées pour être portées dans le registre numérique afin de rendre publiques ces contributions faites à l'occasion des permanences.

Les courriers papiers adressés aux commissaires dans les différents lieux d'enquête ont été traités de façon identique et étaient également accessibles au public via le registre numérique.

Les administrés pouvaient encore porter leur contribution directement sur le registre numérique.

Une adresse électronique unique pour l'enquête permettait aux administrés de soumettre par courriels (emails) leur contribution.

Les tables ci-contre et ci-dessous fournissent une vue statistique de la participation des administrés par le biais des différents moyens offerts pendant l'enquête publique et énumérés ci-dessus.

Requêtes portées aux 13 Registres Papier	
Communes	Nombre de contributions
Siège Enquête Publique	14
Aubagne	9
Auriol	12
Belcodène	4
Cadolive	3
Cuges Les Pins	4
La Bouilladisse	4
La Destrousse	5
La Penne sur Huveaune	1
Peypin	11
Roquevaire	0
Saint Savournin	6
Saint Zacharie	8
Total	81

Registre Numérique	
Contributions directes au registre	262
Contributions par courrier	4
Contributions via courriel	28

Nombre de requêtes : toutes provenances				
Les requêtes correspondent aux questions posées.				
Une contribution peut contenir plusieurs questions.				
Communes	Nombre et %		Populations et %	
Intercommunal	3	0,80		
Aubagne	157	41,87	47724	42,65
Auriol	27	7,20	12986	11,61
Belcodène	7	1,87	1978	1,77
Cadolive	3	0,80	2219	1,98
Cuges Les Pins	26	6,93	5949	5,32
La Bouilladisse	35	9,33	6447	5,76
La Destrousse	14	3,73	4214	3,77
La Penne sur Huveaune	6	1,60	6618	5,91
Peypin	39	10,40	5612	5,02
Roquevaire	27	7,20	8823	7,89
Saint Savournin	11	2,93	3449	3,08
Saint Zacharie	20	5,33	5877	5,25
Total	375	100	111 896	100

On pourra constater à partir des pourcentages des requêtes qu'elles sont sensiblement comparables aux pourcentages des populations, hormis trois cas notables. La Bouilladisse et Peypin : communes pour lesquelles les pourcentages sont deux fois supérieurs à ceux de la population. À l'inverse, la commune de la Penne sur Huveaune dont le pourcentage des requêtes est 4 fois moindre que celui de sa population.

Nature des requêtes	Nombres	Pourcentages
Demande Particulière	276	73,60
Demande d'ordre général	87	23,20
Hors champ PLUI	8	2,13
Non renseignée	5	1,07
Total	375	100

L'examen du registre numérique a permis de constater que les professionnels, collectifs ou associations et groupes assimilés ont déposé 62 requêtes soit 16,5 % du total. L'essentiel des déclarations sur les registres est donc le fait des particuliers (83,5 %) et leur objet est dans 3 cas sur 4 (73,6 %) l'intérêt propre à l'administré.

3.3 SYNTHÈSE ET RÉPARTITIONS DES REQUÊTES PAR THÈMES

Objet des requêtes	Nombres	Pourcentages
Annexes Emplacements réservés et servitudes	8	2,13
Demandes de renseignements	11	2,93
OAP sectorielle	72	19,20
Risques	78	20,80
Règlement	19	5,07
Zonages	182	48,53
Sans objet	5	1,33
total	375	100

Thème des requêtes	Nombres	Pourcentages
Agriculture	14	3,73
Autre ou sans thème	29	7,73
Économie, Activité, Commerce	6	1,60
Emplacements réservés et servitudes	21	5,60
Équipements hors voiries	5	1,33
Habitat, Mixité sociale	7	1,87
Modification zonage particulier	119	31,73
Modification zonage en général	25	6,67
Préservation, protection environnement, Eau, Nuisances, EBC, EVP, TCP...	34	9,07
Risque Incendie	20	5,33
Risque Ruissellement, inondation	60	16,00
Risques autres	4	1,07
Urbanisme orientation générale	19	5,07
Urbanisme Opérationnel (ZAC...)	7	1,87
Sans Thème	5	1,33
Total	375	100

La commission d'enquête du PLUi initial avait recueilli 1545 contributions, la modification N°1 conduit à un total de 375 requêtes, soit 4 fois moins.

Les deux tableaux ci-dessus permettent d'identifier les objets principaux de ces requêtes.

Zonages et risques représentent 60 % des demandes, les requêtes relatives à des questions de préservation, protection, environnement, eau et nuisances 9 %; celles propres à l'urbanisme 7 %.

Quant aux risques, les requêtes relatives au ruissellement représentent 75 % des demandes liées aux risques. Pour le risque incendie ce pourcentage des requêtes est de 24 %.

3.4 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été clôturée à l'occasion de la dernière permanence au siège le 30 mai à 17 heures.

Les commissaires enquêteurs se sont donc rendus le 2 juin dans les locaux de la Métropole à Aubagne pour la signature conjointe des registres papier et pour comptabiliser le nombre de contributions déposées sur les registres papier et contrôler les pièces jointes aux requêtes ainsi que les courriers reçus.

3.5 REMISE DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Le procès-verbal de synthèse a été remis par envoi électronique à la Métropole le 9 juin 2025. Une réunion s'est tenue le 10 juin au siège de l'enquête publique à Aubagne pour une présentation détaillée du document aux responsables de la Métropole. Le procès-verbal est disponible dans les annexes page 179. Un accusé de réception a été remis à la commission d'enquête.

3.6 REMISE DU MÉMOIRE EN RETOUR

La Métropole a remis son mémoire en réponse à la commission d'enquête le 24 juin 2025 sous la forme d'un courrier électronique et a procédé à l'envoi postal d'une version papier.

La commission a adressé un courrier électronique ce même jour pour accuser réception du mémoire en réponse.

La commission d'enquête a remis son rapport avec les annexes associées et ses conclusions motivées le 30 juin 2025 et a présenté ces documents à la Métropole le 2 juillet au siège de l'enquête.

3.7 CONCLUSIONS

La commission considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les services de la Métropole en ont facilité le bon déroulement

- Par le biais de son logiciel E.S.O.P permettant de faire des classements et des synthèses par thématique, de préparer les réponses à apporter et de faciliter la rédaction du rapport et des conclusions de la commission d'enquête.
- Grâce à la permanence, la rapidité et la qualité de ses échanges avec la commission d'enquête.

4 COMMENTAIRES DE LA COMMISSION

4.1 COHÉRENCE DU TERRITOIRE

Les périmètres des PLUi intercommunaux de MAMP correspondent à ceux des anciennes intercommunalités, ils ont été maintenus jusqu'à ce jour et MAMP n'a pas prévu à terme d'en changer.

La commission regrette cette position, l'absence de la commune de Gémenos au cœur du pays d'Aubagne et de l'Étoile fragilise l'homogénéité du projet de PLUi intercommunal.

4.2 CONSOMMATION DES ESPACES NAF

La méthode de calcul pour obtenir la consommation des espaces NAF présentée dans le rapport de présentation n'est pas explicitée. Cette absence de transparence méthodologique nuit à la compréhension des chiffres avancés et peut légitimement susciter des interrogations quant à leur fiabilité.

Cette méthode repose sur la notion d'enveloppe urbaine qui n'est pas représentée dans les documents graphiques. Cette absence empêche toute analyse contradictoire rigoureuse et ne permet pas de vérifier les périmètres concernés ni d'apprécier l'évolution réelle de l'urbanisation.

4.3 PRISE EN COMPTE DU RUISSELLEMENT

Il s'agit d'une des principales motivations de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour engager la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. En effet, lors de l'approbation du PLUi en 2023, la commission d'enquête avait émis une réserve sur la méthode d'appréciation de ce risque, et demandé à ce que les résultats de la nouvelle étude engagée par la Direction GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) soient intégrés à la première modification du PLUi.

Or, le nombre de requêtes relatives à la prise en compte du risque ruissellement (une cinquantaine) est presque équivalent à celui des requêtes émises sur le même thème lors de l'élaboration du PLUi : cela traduit, malgré l'amélioration de la précision des calculs, les difficultés rencontrées par les services de la Métropole pour passer d'un calcul d'aléas à une réglementation urbaine. Il paraît donc utile de revenir sur la méthodologie utilisée par la Métropole pour caractériser le risque et le traduire sur le plan réglementaire, avant de détailler les observations de la commission d'enquête.

L'étude conduite sous l'autorité de la Direction GEMAPI, dont le détail méthodologique figure dans le dossier d'enquête et sur lequel nous ne reviendrons pas, fournit des résultats beaucoup plus précis et réalistes que la précédente approche, en permettant une caractérisation plus fine des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement pour une crue de référence centennale (période de retour 100 ans), et en proposant une cartographie homogène sur l'ensemble du territoire (aléas et plus hautes eaux) en complément de l'aléa débordement pris en compte dans le Porter A Connaissance (PAC) Huveaune et les PPRi sur cinq communes (Aubagne, Auriol, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune et Roquevaire).

Cette nouvelle méthode, élaborée à partir d'un croisement des hauteurs de submersion et des vitesses d'écoulement, permet d'appréhender le risque à partir de quatre zones de ruissellement traduites en cinq classes d'aléas :

- Aléas résiduels : hauteurs de submersion inférieures à 5 cm quelle que soit la vitesse
- Aléas faibles : ruissellement diffus ($H < 0,25$ m et $V < 1$ m/s ou $H < 0,5$ m et $V < 0,5$ m/s)
- Aléas moyens : ruissellement concentré ($0,25 < H < 0,5$ m et $0,5 < V < 1$ m/s ou $H < 0,25$ m et $V > 1$ m/s)
- Aléas moyens forte hauteur : zones d'accumulation 1 ($0,5 < H < 1$ m et $V < 0,5$ m/s)
- Aléas très forts : zones d'accumulation 2 ($H > 1$ m et $V < 0,5$ m/s) et axes d'écoulement ($H > 0,5$ m et $V > 0,5$ m/s ou $H > 0,25$ m et $V > 1$ m/s).

Un travail d'échanges avec les services de l'État a permis de traduire les résultats de cette étude en règlement d'urbanisme, en identifiant six classes de territoire qui ont pu être croisées avec les cinq aléas précédemment caractérisés.

Deux points principaux ressortent de l'analyse tant des avis des Personnes Publiques Associées que des observations reçues durant l'Enquête Publique.

4.3.1 LES RÉSULTATS DU MODÈLE DOIVENT ÊTRE PRIS AVEC PRÉCAUTION

L'amélioration du modèle de prévision est saluée, tant par les Personnes Publiques Associées dans leurs avis que par les administrés dans leurs requêtes, mais elle génère une exigence plus forte, elle-même source d'insatisfactions : plus le modèle s'améliore en précision, plus on attend de lui qu'il soit infaillible. Or, de nombreuses requêtes contestent localement le calcul des zones d'aléas ruissellement, qui ne prendraient pas en compte de manière suffisamment détaillée les ouvrages présents sur le terrain (murets, tuyaux, canaux, etc.).

Premier point : à titre d'exemple (mais de nombreux cas de figure analogues pourraient être rapportés), le calcul de l'aléa ruissellement sur la parcelle A3288 de St-Zacharie a été fait en considérant que cette parcelle était non bâtie, alors que plusieurs bâtiments de logements collectifs y ont été construits : à l'évidence, le calcul est erroné pour cette parcelle, mais certainement aussi pour toutes les parcelles situées en aval.

Deuxième point : certaines parcelles sont couvertes par plusieurs couches juxtaposées représentant plusieurs catégories de risques. Mais les limites entre ces différentes zones doivent-elles être prises de manière rigoureuse, si bien qu'un architecte devrait en tenir compte pour concevoir le projet de l'administré ? Les services de la Métropole, interrogés à ce sujet, répondent affirmativement ; les administrés, qui connaissent bien leur terrain et ont pu assister à différents événements pluvieux, contestent parfois, et même souvent, les limites ainsi définies. Dès lors, comment arbitrer ?

Troisième point : la question de la cote des plus hautes eaux (PHE) fait également partie de cette problématique ; leur définition nécessite la prise en compte d'un référentiel précis et indiscutable.

La réponse à ces questions, évidemment fondamentale pour le propriétaire de la parcelle concernée, doit être analysée à l'aune du degré de précision du modèle utilisé pour définir les zones d'aléas de ruissellement. Consciente de l'importance de cet enjeu non pas à l'échelle macroscopique (là où le modèle donne des ordres de grandeur probablement très vraisemblables) mais à l'échelle de la parcelle, avec toutes les conséquences patrimoniales et, in fine, financières pour les propriétaires, la commission d'enquête s'est rapprochée de l'IGN, fournisseur des données topographiques ayant permis de construire le Modèle Numérique de Terrain sur lequel s'est appuyé le logiciel de calcul des aléas ruissellement.

La réponse apportée par l'IGN (par mail en date du 3 juin 2025), est très claire :

« Le repère de nivellement correspond à une mesure de terrain réalisée par l'IGN selon des méthodes de géodésie de haute précision. Il constitue la référence altimétrique la plus fiable et la plus précise en un point donné, exprimée en NGF-IGN69.

*L'altitude affichée dynamiquement sur le Géoportail, lorsque le curseur est positionné sur un point, est issue d'un modèle numérique de terrain (MNT). Plus précisément, cette donnée provient du RGE ALTI®, un produit altimétrique interpolé à partir de données topographiques. **Ce modèle présente une précision variable selon la résolution disponible (1 m, 5 m, etc.), et peut donc présenter des écarts de l'ordre de 1 à 2 mètres par rapport aux repères de nivellement.***

Vous pouvez consulter la documentation technique du RGE ALTI ici : <https://geoservices.ign.fr/documentation/donnees/alti/rgealti>

Un nouveau modèle de référence altimétrique, basé sur les données issues de la campagne LiDAR HD, est actuellement en cours de production. Ce modèle offrira une précision altimétrique bien supérieure, notamment en milieu urbain et forestier, grâce à des acquisitions par télédétection laser à haute densité.

Pour en savoir plus : <https://geoservices.ign.fr/lidarhd>

En résumé, la valeur de référence la plus précise reste celle du repère de nivellement. L'altitude affichée dynamiquement est une estimation issue d'un modèle numérique, utile pour la visualisation générale mais sujette à des écarts ponctuels. »

Il semble donc que la précision « millimétrique » du modèle n'est qu'une illusion, et que la prise en compte des périmètres des zones d'aléas doit se faire avec prudence et laisser la place à des adaptations nécessaires, issues d'observations locales du contexte intégrant les caractéristiques physiques et techniques des terrains concernés. **On ne peut pas appliquer un règlement graphique rigoureux à partir d'un modèle dont les résultats sont très imprécis.**

4.3.2 LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU RISQUE RUISSELLEMENT EST TROP COMPLEXE

La lecture des tableaux de croisement des aléas et des classes urbaines présentés dans le règlement est jugée très complexe par de nombreux administrés, rendant l'analyse de la constructibilité difficile pour un profane : ces tableaux s'étalent sur pas moins de 23 pages des « dispositions générales et particulières » du règlement écrit. Par ailleurs, le règlement écrit a fait l'objet de plusieurs requêtes qui paraissent parfaitement légitimes (ex. distinction entre extension « en surface » et extension « en hauteur » ; possibilité offerte aux administrés de produire leur propre étude de ruissellement pour valider un projet de construction ; etc.).

De plus, les superpositions de dispositifs réglementaires perturbent les administrés : six communes sont concernées par un PPRi ; or, la définition de l'aléa sur les PPRi diffère de celle prise en compte dans le PLUi (cf. exemple d'Auriol ci-dessous). Dès lors, les administrés ne comprennent plus très bien quelle réglementation s'applique : le PLUi « écrase »-t-il les PPRi ? Les PPRi continuent-ils à s'appliquer malgré le PLUi ? Pourquoi la traduction réglementaire d'un même aléa (vitesse/hauteur d'eau) pour un même type de zone est-elle différente entre le PPRi et le PLUi ?

De même, la superposition sur les planches graphiques des aléas ruissellement et de l'emprise du PAC Huveaune (même s'il ne s'agit pas du même risque) génère une certaine incompréhension chez les administrés.

Commentaires de la commission d'enquête sur la question générale du risque ruissellement

Les requêtes déposées, qui traduisent l'incompréhension, voire la méfiance, des administrés vis-à-vis du modèle utilisé pour le calcul des aléas ruissellement, sont à prendre en considération à

la hauteur des impacts patrimoniaux et financiers pour les personnes concernées. Elles rendent nécessaire une certaine souplesse dans l'analyse du risque, souplesse d'autant plus indispensable que la marge d'erreur du modèle apparaît assez élevée.

Vis-à-vis des contestations ponctuelles relatives au tracé des aléas, ou au calcul des hauteurs de submersion, la marge d'erreur du modèle utilisé est telle que la commission d'enquête suggère que chaque cas litigieux recensé puisse faire l'objet d'une étude locale approfondie et contradictoire (c'est-à-dire menée en toute transparence et dialogue avec le ou les administrés concernés), recalculant les paramètres des aléas (tracé en plan, vitesse, hauteur), et en déduisant les critères de constructibilité à l'échelle de la parcelle. Le modèle gagnera ainsi en crédibilité, et la Métropole en responsabilité.

Avis de la commission

Le Mémoire en Réponse de la Métropole, adressé à la commission d'enquête le 24/06/2025, ne fait malheureusement que répéter le contenu du dossier et notamment de son annexe décrivant le modèle utilisé pour le calcul du risque ruissellement, sans tenir compte des observations que la commission d'enquête a formulées et argumentées. Ce faisant, il n'explique pas les nombreuses incongruités relevées, et n'offre aucune ouverture vers une remise en question de ses résultats, en employant une formule définitive dès la deuxième phrase : « La procédure de PLUi traduit un aléa qui ne peut être remis en cause dans la procédure. » ! Ce manque de modestie, voire cette arrogance, ne peut être que le signe autocratique d'un manque de confiance dans un outil qui n'est, comme le sait toute personne ayant étudié un tant soit peu ce type de modélisation, qu'une grossière approximation d'un phénomène statistique. Manque de confiance au demeurant bien légitime puisque le « substrat » du modèle, c'est-à-dire les bases de données topographiques utilisées, est lui-même entaché d'une grande imprécision, comme le reconnaît lui-même le fournisseur de ces données, l'IGN. Mais pourquoi ne pas le reconnaître, et faire preuve ainsi d'un peu de la souplesse nécessaire pour aboutir, in fine, à un document accepté par tous ?

Et pourquoi ne pas permettre aux administrés de procéder, à leurs frais, à des études locales qui viendraient préciser le risque, mieux en appréhender les conséquences et définir ainsi la juste réglementation urbaine ? Là encore, la réponse de la Métropole est péremptoire : « L'objectif de cette méthodologie est d'éviter une multiplication d'études hydrauliques sur de petites parcelles grâce au modèle numérique de terrain. » En d'autres termes, on préfère imposer d'en haut une méthode unique, même imparfaite, plutôt que de laisser se développer de petites réflexions locales susceptibles de remettre en cause les résultats du modèle métropolitain.

La commission d'enquête ne peut que regretter l'intransigeance de la Métropole sur cette question, et son dédain pour toute critique allant dans le sens d'une amélioration de la méthode.

4.4 PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

C'est, avec le risque inondation, le principal risque naturel auquel le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile doit faire face. Toutefois, contrairement au risque inondation, peu d'évolutions sont à signaler dans le cadre de la modification n°1 ; ainsi, le rapport de présentation ne signale que 13 modifications significatives sur les planches graphiques (pages 27 à 31).

Un grand nombre d'observations (plus d'une trentaine) sont relatives à la méthode de caractérisation du risque incendie, et sa traduction sur les plans en zone bleue (constructible avec prescriptions) ou rouge (inconstructible), à partir d'un croisement entre le niveau d'aléa et l'inscription ou non à l'intérieur de la tache urbaine ; en particulier, la pixellisation en carreaux de 30 m x 30 m conduit à des incongruités. Cette méthode, et surtout les résultats auxquels elle conduit, ont suscité de nombreuses observations sur le caractère par trop arbitraire du zonage résultant, et sur le trop faible niveau de détail retenu, ainsi que l'absence de prise en compte de données de terrain sur le caractère « incendiable » ou non des parcelles. Il est à noter que ces observations trouvent un écho dans les avis que les Personnes Publiques Associées ont transmis à la Métropole lors de la phase de consultation préalable à l'Enquête Publique.

Commentaires de la commission d'enquête

A l'instar du risque ruissellement qui a fait l'objet entre la version initiale du PLUi et la présente modification n°1, la Commission demande à la Métropole et aux services de l'État de procéder à une refonte totale de la méthode de caractérisation du risque incendie et de sa traduction réglementaire.

De la même manière que pour le risque ruissellement, vis-à-vis des contestations ponctuelles relatives au tracé des aléas incendie, la commission d'enquête suggère que chaque cas litigieux recensé puisse faire l'objet d'une étude locale approfondie et contradictoire (c'est-à-dire menée en toute transparence et dialogue avec le ou les administrés concernés), réévaluant l'importance du risque en fonction des caractéristiques du terrain (couvert végétal, équipements assurant la défendabilité, etc.), et en déduisant les critères de constructibilité à l'échelle de la parcelle.

Avis de la commission

Autant la réponse de la Métropole sur le risque ruissellement est en tous points verbuse et décevante, autant sa réponse sur le risque incendie est concise et positive. Dès sa première phrase, elle indique en effet que « Une refonte totale de la méthodologie incendie est envisagée dans le cadre d'une future modification du PLUi. », ce qui est précisément la demande formulée par la commission d'enquête, même si cette refonte ne saurait intervenir « avant l'approbation de la

modification n°1 du PLUi », ce qui est très compréhensible compte tenu de la nécessaire collaboration des services de l'Etat (rappelons que la Métropole n'est pas compétente en la matière).

La commission d'enquête salue la volonté de la Métropole d'engager la démarche partenariale indispensable pour faire aboutir à une réévaluation complète du risque incendie.

4.5 CLASSEMENT DES PARCELLES EN UM

Une vingtaine de requêtes concernent le classement en zones UM de parcelles qui, pourtant, ne satisfont pas les critères de ce classement.

Pour mémoire, le règlement écrit indique : « *Les zones UM sont des zones urbaines, car déjà bâties, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels, ...) et du fait d'un déficit de réseaux et d'équipements (voirie notamment).* » Dans ces zones, « *les constructions nouvelles d'habitations ne sont pas autorisées, mais (...) les extensions limitées sont admises.* »

Les requêtes contestent ce classement pour deux raisons principales :

- Les propriétaires possèdent une grande parcelle, condition pour être bâtie dans les versions antérieures des documents d'urbanisme. Les règlements d'urbanisme ont évolué, permettant de construire sur de plus petites parcelles, ce qui a occasionné une densification contre l'extension de laquelle le zonage UM a été prescrit. Si bien que les propriétaires des grandes parcelles se trouvent aujourd'hui pénalisés, ce qui leur apparaît d'autant plus injustes qu'ils se considèrent comme de « bons élèves » de l'urbanisme, ayant strictement obéi aux réglementations successives (plusieurs requêtes de ce type dans le périmètre de l'OAP Pont de Joux à Auriol)
- Les propriétaires se situent en frange de l'urbanisation, et font état d'un raccordement aux réseaux qui pourrait justifier un classement en UD (plusieurs requêtes de ce type à St-Zacharie, en frange de l'OAP Secteur Nord de l'École)

Commentaires de la commission d'enquête

Dans les deux cas, les requêtes examinées sont considérées par la commission d'enquête comme recevables dans le cadre de la présente modification, sans qu'il soit nécessaire d'attendre une modification ultérieure comme le laissent entendre les services de la Métropole.

Dans son mémoire en Réponse La Métropole indique sa réelle volonté de revoir le classement en zone UM de certaines parties du territoire, mais avoue ne pas pouvoir engager cette procédure dans un délai compatible avec l'approbation de la modification n°1 du PLUi.

Avis de la commission

La commission d'enquête consciente de ces difficultés, consent à ce que ces évolutions soient apportées lors de la prochaine modification du PLUi.

4.6 POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES

4.6.1 POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Le PLUi affiche la démarche métropolitaine de Métropole pour une meilleure prise en compte des nuisances sonores et de la pollution de l'air en élargissant la zone d'impact des voies de circulation de 150 à 300 m. Cette démarche sera traitée concrètement dans une future modification du PLUi.

En attendant les mesures proposées dans chacune des OAP concernées restent indicatives et non contraignantes.

Les projets d'aménagement et de logements des OAP 1AU sont déjà bien avancés et identifiés. MAMP devrait engager sans attendre les études permettant de définir les aménagements efficaces (mur anti-bruit, composition urbaine adaptée, plantation de végétaux, etc..) à mettre en œuvre pour limiter l'exposition des futurs habitants de ces OAP aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

4.6.2 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La méthodologie d'évaluation environnementale, notamment l'impact sur les zones Natura 2000, fait l'objet de critiques tant de la part du Préfet des Bouches-du-Rhône, de la MRAe que du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume :

Avis de la commission

La Métropole prend sur ces questions une posture intransigeante, en indiquant que toutes les évaluations nécessaires ont été conduites dans les règles de l'art, et qu'elle n'entend pas engager d'études supplémentaires.

La commission d'enquête regrette cette position mais, comme elle n'a fait que relayer les avis des Personnes Publiques Associées, laisse à ces dernières le soin d'engager les démarches nécessaires à la prise en compte de leurs observations.

5 AVIS DE LA COMMISSION

Notes au lecteur

Note 0 : Les requêtes pour lesquelles la demande du particulier a été approuvée par la commission et a obtenu l'accord de la Métropole n'apparaissent que dans le rapport d'enquête.

Note 1 : La présente modification N° 1 du PLUi ne permet pas le reclassement de parcelles situées en zone A ou N, en application de l'article 153-31 du Code de l'urbanisme. Un tel reclassement nécessite une révision du PLUi non programmée à ce jour. Les requêtes correspondantes ne sont pas développées dans le PV de synthèse.

Note 2 : Les demandes de reclassement en zonage constructible de parcelles actuellement inconstructibles en raison du risque incendie ou ruissellement dans le règlement graphique ne sont pas développées dans le PV de synthèse, hormis celles qui peuvent faire l'objet d'un examen spécifique.

Note 3 : Les demandes de reclassement en zonage constructible de parcelles actuellement en zone UM inconstructibles ne sont pas développées dans le PV de synthèse, hormis celles qui peuvent faire l'objet d'un examen spécifique.

5.1 RECOMMANDATIONS

5.1.1 ASPECTS GÉNÉRAUX

PPA :

La Métropole a formulé des réponses détaillées et concrètes sur toutes les questions soulevées par la MRAe sur la modification numéro 1 du PLUi d'Aubagne-Pays de l'Étoile.

Recommandations de la commission :

La Commission recommande que soient repris tous les engagements de la Métropole dans sa réponse au mémoire de la MRAe, dans la Modification n°1 du PLUi avant son approbation.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Recommandations de la commission :

La commission recommande, pour les OAP 1AU, que soit étudiés et définis, avant l'approbation du PLUi indice1, les aménagements adaptés et efficaces permettant de limiter l'exposition des futurs habitants de ces OAP aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

RISQUE RUISSELLEMENT

La commission d'enquête, suite aux constats effectués d'erreurs manifestes de calcul de l'aléa ruissellement, aux conséquences parfois importantes sur le patrimoine des administrés, **émet la recommandation suivante :**

Recommandations de la commission :

- **indiquer la hauteur de submersion** plutôt que la cote NGF sur les cartes des Plus Hautes Eaux à intégrer au projet de modification n°1 avant son approbation
- **examiner les requêtes de particuliers** qui demandent la prise en compte d'ouvrages (canalisations, talwegs, murets, constructions diverses) apparemment ignorés par le modèle actuel
- **utiliser**, lors d'une prochaine mise à jour du modèle utilisé pour l'évaluation du risque ruissellement, **les bases de données de l'IGN LiDAR HD**, beaucoup plus précises et détaillées, pour une amélioration de la connaissance du risque

RISQUE INCENDIE

La commission d'enquête constate et regrette, comme de nombreuses Personnes Publiques Associées et de nombreux administrés, la trop grande imprécision et le caractère arbitraire de la définition du risque incendie ; cela conduit dans de nombreux cas à des décisions « à l'emporte-pièce », qui ne se justifie que par une application stricte et sans réflexion d'un niveau de risque défini il y a de nombreuses années et sur un maillage très grossier du territoire. Outre la réserve développée au § 5.2.1 ci-après, **la Commission émet donc les recommandations suivantes :**

Recommandations de la commission :

- **distinguer**, dans les zones rouges, **ce qui relève de la stricte prise en compte du risque incendie de ce qui relève du zonage en zone naturelle** (actuellement, zone rouge incendie et zone classée N sont uniformément classées en zone rouge sur les planches incendie, ce qui

entraîne des confusions dommageables) – **cette recommandation devra être prise en compte avant l’approbation du projet de modification n°1**

- **examiner les requêtes de particuliers** qui demandent la prise en compte de considérations locales (couvert végétal ayant évolué, présence d’équipements de défense contre l’incendie à proximité, etc.) apparemment ignorées par les règles actuelles

RECLASSEMENT DE PARCELLES EN ZONE UM

La commission d'enquête a comptabilisé de nombreuses requêtes d’administrés demandant le reclassement de leurs parcelles actuellement situées en zone UM, vers un classement en zone UDX (x valant 1, 2 ou 3 selon l’environnement urbain) ; la plupart de ces requêtes ont été jugées recevables.

Recommandations de la commission :

Que ces demandes soient examinées dès le prochain projet de modification du PLUi.

5.1.2 ASPECTS COMMUNAUX

5.1.2.1 Aubagne

OAP Pin-Vert

Ce projet majeur pour la commune d’Aubagne compte tenu de son positionnement géographique permet d’étendre et développer la structure urbaine de la ville au-delà de l’autoroute et de répondre aux besoins de logements. La commission considère qu’elle répond aux préoccupations environnementales.

Recommandations de la commission :

La commission émet 2 recommandations à prendre en compte avant l’approbation du PLUi indice1 :

- MAMP et CD13 doivent trouver une solution technique acceptable et adaptée concernant l’accès de l’OAP depuis la RD44e. Sans cet accès, l’OAP telle que présentée ne semble pas viable.
- MAMP doit étudier et définir les aménagements adaptés et efficaces permettant de limiter les nuisances sonores et la pollution de l’air de l’A501 auxquelles pourraient être exposés les futurs habitants de cette OAP.

Parcelles BE 0646 et 0648 et Parcelle BY0527

Recommandation de la commission :

La commission recommande que MAMP et la commune d'Aubagne examinent la situation particulière de ces parcelles qui bénéficient chacune d'une Déclaration Préalable de travaux en vue de bâtir alors qu'elles se situent en zone UM.

Parcelles CR0142, CR0143, CR0607

Recommandation de la commission :

La commission recommande de classer ces parcelles en zone UD2 comme ses voisines, ces parcelles n'ayant aucune vocation agricole.

Parcelles AZ0043, AZ0044

Recommandation de la commission :

La commission recommande qu'une concertation soit engagée sans délai entre les Restos du Cœur, la commune d'Aubagne et la MAMP, afin d'examiner les dispositions réglementaires à mettre en œuvre avant l'approbation du PLUi indice1 pour permettre de réhabiliter et agrandir les bâtiments « Vogue la Galère ».

Parcelles CP0116, 0117, 0118, 0121, 0122

Recommandations de la commission :

La commission recommande de raccorder au réseau d'eau potable la parcelle habitée sans attendre l'étude et la réalisation de l'OAP St-Pierre-les-Aubagne.

La commission recommande de vérifier si l'abattage des arbres pour limiter les risques incendie a bien été réalisé à la demande de MAMP et si oui, retirer l'EBP qui couvre les parcelles.

5.1.2.2 Auriol

Requête de la Commune : la Commune d'Auriol souhaite l'organisation d'une réunion avec les services de la Métropole pour examiner divers sujets techniques regroupés en trois thèmes (OAP, risque ruissellement, divers).

Réponse AMP :

la Métropole indique que ces requêtes seront analysées et le cas échéant intégrées avec la règle appropriée dans le document final pour approbation.

Recommandation de la commission : afin de faciliter l'instruction de ces demandes, la tenue d'une réunion de travail entre les services de la Métropole et ceux de la Commune est recommandée.

Requête sur parcelle KH0042 : l'administré souhaite une autorisation pour étendre sa construction en hauteur.

Réponse AMP : aucune.

Recommandation de la commission : la requête est recevable, et la Commission recommande à la Métropole d'y répondre favorablement.

Plusieurs requêtes sont relatives à un changement de zonage de UM en UD ; ce point est traité au § 5.1.1. plus haut.

5.1.2.3 Belcodène

Le propriétaire des parcelles **AC0109 – AC0110 – AC0111** situées en zone Nh conteste leur classement en risque incendie fort (zone rouge) et demande un ajustement du niveau d'aléa en fonction du contexte réel local (faible couverture boisée, urbanisation progressive le long du chemin de la Grande Gorgue et défense incendie de la zone).

Les services de la Métropole précisent que le zonage incendie de la commune de Belcodène résulte d'une traduction du PAC de l'Etat. Par ailleurs, les zones naturelles sont automatiquement classées en zonage rouge incendie de par leur caractère inconstructible afin d'améliorer la clarté et la compréhension de la règle.

Il est également mentionné le fait que le PPRIF de Belcodène est en cours d'élaboration sous l'autorité de la DDTM. L'approbation du PPRIF, prévue en 2026, fera préalablement l'objet d'une enquête publique qui permettra ainsi à la population et à la future commission d'enquête de se positionner sur le nouveau projet de zonage.

Recommandations de la commission :

La commission d'enquête constate que le classement systématique en risque incendie fort (zone rouge) des zones Nh, même si cette mesure est prévue par le PAC incendie des Bouches-du-Rhône, n'est pas pertinent car cela ne permet pas de tenir compte du niveau réel de risque eu égard aux spécificités locales en matière de prévention et de moyens d'intervention.

Par ailleurs, cette mesure n'est pas comprise par l'administré qui sait bien faire la différence entre une inconstructibilité pour cause de zonage Nh et une inconstructibilité pour cause de risque incendie réel.

C'est pourquoi, la commission d'enquête recommande que le niveau du risque incendie de la parcelle soit réévalué à l'occasion de l'instruction en cours du PPRIF.

La Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM) considère que la proposition de suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) présent sur les parcelles **E0160 et E0161** (pour tenir compte du zonage UD1a et donc de la possibilité de construction) doit être supprimée eu égard au déféré du Préfet demandant l'interdiction de toute nouvelle construction sur des parcelles non raccordées à un système collectif d'assainissement (cas des parcelles situées en zone UD1a).

Les services de la Métropole précisent que l'existence de la zone UD1a est en effet un sujet pointé par le Préfet dans son déféré. Celui-ci est actuellement mis en délibéré au Tribunal Administratif de Marseille. Le jugement est attendu prochainement.

Recommandation de la commission :

La suppression de l'EBC sur les parcelles E160 et E161 étant une conséquence directe du désaccord entre la Métropole et les services de l'Etat ayant conduit la Métropole à poser un recours auprès du Tribunal Administratif de Marseille suite au déféré du Préfet des Bouches-du-Rhône, la commission d'enquête recommande d'attendre le rendu du jugement du Tribunal Administratif de Marseille avant de statuer définitivement.

La DDTM considère que les prescriptions relatives au risque feu de forêt de **l'OAP de composition urbaine « entrée de ville »** ont été revues à la baisse et demande donc à ce qu'elles soient remises en place.

Les services de la Métropole précisent que les éléments manquants seront intégrés suite à l'enquête publique en vue de l'approbation de la modification n°1.

Recommandation de la commission :

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante.

5.1.2.4 Cadolive

La **Mairie de Cadolive** s'interroge sur le niveau d'aléa ruissellement de plusieurs zones ou quartiers de la commune et souhaite pouvoir en discuter avec les services compétents de la Métropole. S'agissant de l'aléa incendie, la méthodologie appliquée pour établir la cartographie questionne. La construction « en escalier », principalement en centre urbain, surprend. Il est demandé une révision complète du zonage incendie.

Les services de la Métropole précisent que depuis 2019 (phase de lancement des travaux PLUi), des séminaires ont été organisés afin d'informer, de communiquer et de former les techniciens communaux sur tous les aspects de ce nouveau document d'urbanisme. Des temps de formation sur les nouvelles règles d'urbanisme ont été organisés avant l'approbation du PLUi (29 juin 2023) afin de faciliter l'instruction des permis par les services instructeurs. Le nouveau zonage ruissellement ainsi

que le règlement associé ont également fait l'objet de plusieurs séminaires spécifiques afin de faire connaître la méthode, les aléas et les nouvelles contraintes qui s'imposent aux pétitionnaires.

Recommandation de la commission :

Compte-tenu du nombre important de quartiers et de secteurs impactés par le risque ruissellement dont souhaite discuter la commune, la commission d'enquête recommande l'organisation d'une réunion technique de travail entre la Mairie de Cadolive et le service GEMAPI de la Métropole au cours de laquelle seront passés en revue les zones concernées et leur niveau d'aléa en fonction des spécificités locales. Concernant l'aléa incendie, se reporter à la recommandation d'ordre général portant sur le même sujet.

5.1.2.5 Cuges Les Pins

OAP Pôle de santé

Des propriétaires et la SCI *blast* dont les parcelles couvrent l'OAP Pôle de Santé et des terrains qui l'entourent se sont présentés accompagnés par un promoteur. Ils sont demandeurs du reclassement de l'OAP en 1AU et proposent un projet de golf autour de celle-ci.

Recommandation de la commission :

La recommandation ne concerne que l'OAP définie dans le Plui Modification 1. La commission recommande le maintien en 2AU avec une étude de faisabilité-coût pour la réhabilitation des terrains et la présence des moyens d'approvisionnement en eau via le forage de 2023 de Puyricard, et/ou d'autres forages directement sur le site.

Parcelles AH156- 158-159

Trois propriétaires ont reçu la parcelle AH003 (aujourd'hui AH003 divisée en 3 lots depuis 2024 AH156, 158, 159 zonage UD1 - classe P : Inondation aléa très fort). Les administrés souhaitent ouvrir des droits à bâtir pour leur parcelle et s'appuient sur une étude hydrologique en PJ à leur requête.

Recommandation de la commission :

Que chacune de ces trois parcelles soit regardée comme une dent creuse puisque chacune, de taille limitée, est entourée à l'est comme à l'ouest par des parcelles bâties et que les administrés puissent faire réaliser des études de résilience

OAP OK Corral

La Commission note ainsi que tous les secteurs concernés par les développements et les aménagements sont dans des zones clôturées et arborées, déjà occupées depuis plusieurs décennies par des activités de la même sorte et pourvues des moyens de lutte incendie adaptés. Les modifications envisagées -de par leur nature identique à l'existant et du fait du faible accroissement d'activité qu'elles produiront- ne devraient pas constituer de changement majeur en matière de risque incendie.

Recommandation de la commission :

Que les développements prévus pour cette OAP soient réalisés qui -de par leur nature identique à l'existant et du fait du faible accroissement d'activité- ne devraient pas constituer de changement majeur en matière de risque incendie.

5.1.2.6 La Bouilladisse

-Parcelle BKL 586 - Contestation servitude ER - Il y a un problème de communication et de compréhension, le propriétaire déclare ne pas avoir de servitude au bénéfice de la commune.

Recommandation de la commission : Prendre rendez-vous avec le propriétaire pour dénouer cette difficulté, cette incompréhension, chacun présentant ses arguments.

-Parcelle BK0525, Demande du classement en EVP , cette demande permet de maintenir des arbres de qualité très anciens dans l'environnement et de ne pas désimperméabiliser les sols.

Recommandation de la commission : Prendre en compte cette demande bénéfique pour l'environnement et qui évitera l'imperméabilisation du sol.

-Parcelle AK 0039 – Zonage 2AUH -Le propriétaire et ses enfants refusent que cette parcelle en lisière de l'OAP du Pigeonnier y soit intégrée et le père souhaite réaliser un détachement pour ses trois enfants ce qui semble légitime.

Recommandation de la commission : Répondre favorablement à cette demande sans en reporter l'examen lors d'une autre modification.

-Parcelle AC 0168 (4, chemin du boulodrome), elle est traversée par une petite zone isolée rouge incendie entourée d'une zone bleue et d'une zone blanche.

Recommandation de la commission : Ne pas attendre la refonte totale de la méthodologie incendie évoquée par la Métropole pour régler ce problème ponctuel qui est de toute évidence une anomalie.

-Parcelle BK 101 : Elle est « frappée » par un espace réservé ER B110 pour créer un bassin de rétention qui réduit fortement le terrain, les propriétaires souhaitent répartir la gêne sur la parcelle mitoyenne, la parcelle BK640 en faisant pivoter cet Espace Réservé de 90 degrés et en le déplaçant de la moitié de sa longueur sur la parcelle voisine.

Recommandation de la commission : La Commission soutient vivement la demande de l'administrée qui est pertinente , équitable et techniquement validée et opérationnelle pour faire un bassin de rétention des eaux de pluie : **même lieu, même volume, même efficacité.**

-Parcelles AC 341/AC 36 ; BM 95-BM131-BM135 ; AM 128 ; AB 0024 ; Lotissement Les Nymphes **AC 0036, AC 0037, AC 0038...** Beaucoup de contestations sur la modélisation du risque ruissellement, sur les plans du cadastre pas toujours à jour et qui faussent la modélisation, sur les évacuations des eaux pluviales pas ou peu entretenues, sur l'artificialisation des sols...qui se poursuit ...

Recommandations de la Commission : Elles se trouvent dans les chapitres 4 et 5 relatifs au ruissellement.

LES SIX REQUETES DE MONSIEUR LE MAIRE DE LA BOUILLADISSE :

- Demande la suppression de l'espace réservé ER LBD 69
- Demande la suppression de l'espace réservé ER LBD 85
- Demande la modification de l'emplacement réservé LBD 56 mal matérialisé , parcelle BI 50
- Demande la modification de l'espace réservé LBD 22 afin de se conformer au tracé d'un chemin privé.
- Demande l'ajout d'un secteur de mixité sociale (60%), parcelles AC 31-32-36-37-38-39-40-41 zonage UD2/Aléa moyen à résiduel/incendie bleu et rouge. Cette demande rejoint celle d'une administrée.
- Demande dans les dispositions générales du PLUi d'imposer à la commune 25% de logements sociaux pour toute opération supérieure à 400m² de surface de plancher.

Recommandations de la Commission : La Commission recommande de prendre en compte les quatre premières requêtes dans la modification n°1 avant publication et recommande à la Métropole d'étudier la faisabilité des deux dernières dans cette modification ou au plus tard dans la prochaine.

-La **DDTM 13** considère que les modifications apportées au secteur du Pigeonnier assouplissent le zonage en le complexifiant sans justification par rapport au risque incendie de forêt. Elle demande de revoir ce secteur pour le risque incendie.

Recommandation de la commission : La Commission rejoint l'avis de la DDTM13 et recommande que dans la réflexion annoncée par la Métropole sur la refonte totale de la méthodologie incendie, ce problème soit examiné et pris en compte.

5.1.2.7 La Destrousse

Nouvelle polarité commerciale de La Destrousse

Recommandation de la commission :

La commission recommande de limiter la polarité commerciale aux parcelles des seuls garage et santonnier actuellement installés sur le site

Parcelle AA0343

Recommandation de la commission :

La commission recommande de confirmer la nécessité de classer la parcelle en zone Ns avec reprise de l'EBC.

5.1.2.8 La Penne sur Huveaune

-La **DDTM 13** fait deux remarques sur l'**ŌAP La Bourgade** : Aucune mixité sociale de prévue, zone impactée par pollution de l'air et nuisances sonores.

- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Région PACA** (CMA PACA) rappelle que le PLUi prévoit de renforcer la fonction résidentielle de part et d'autre du boulevard Voltaire et de renforcer la fonction économique de la partie Nord. La gestion du risque inondation ainsi que la prévention des conflits d'usage entre activités productives et zones d'habitations devront être anticipés et accompagnés sur ce secteur.

Recommandations de la Commission :

-La Métropole doit étudier et définir les aménagements adaptés et efficaces permettant de limiter les nuisances sonores et la pollution de l'air auxquelles pourraient être exposés les futurs habitants de l'ŌAP La Bourgade.

-Le risque inondation tel que décrit par la CMA PACA doit être pris en compte par des études complémentaires hydrauliques.

-Gérer en amont les conflits d'usage entre activités productives et zones d'habitations.

5.1.2.9 Peypin

Requête de la Commune : la Commune de Peypin souhaite que soit revue la classification du risque incendie sur les parcelles BB0108 & 0109, sur lesquelles elle a le projet de démolition-reconstruction d'une crèche municipale.

Réponse AMP : aucune.

Recommandation de la commission : la question de la définition du risque incendie fait l'objet d'une réserve exposée au § 5.2.1. ci-après. Toutefois, dans l'attente d'une refonte complète de la méthodologie de caractérisation du risque incendie, et compte tenu du caractère particulièrement arbitraire de l'application automatique du règlement sur ce secteur, la Commission recommande une analyse plus fine du projet et du risque auquel il est soumis, tenant compte des caractéristiques locales (couvert végétal, défendabilité, etc.) et de l'intégration du projet dans un bâti déjà constitué.

Requête sur parcelles AP0028 & AO0153 : l'administré souhaite la suppression des emplacements réservés grevant ces deux parcelles.

Réponse AMP : accord.

Recommandation de la commission : la Commune, bénéficiaire des deux emplacements réservés, étant favorable à leur suppression, la Commission recommande à la Métropole d'y répondre favorablement.

Requête sur parcelles AP0077 & AX0104 : les administrés demandent la redéfinition du risque incendie sur tout ou partie de leurs parcelles classées en zone UD1.

Réponse AMP : aucune.

Recommandation de la commission : la question de la définition du risque incendie fait l'objet d'une réserve exposée au § 5.2.1. ci-après. Toutefois, dans l'attente d'une refonte complète de la méthodologie de caractérisation du risque incendie, la Commission recommande un examen particulier de ces deux requêtes, à partir d'une analyse plus fine du contexte local (couvert végétal, défendabilité, etc.).

5.1.2.10 Roquevaire

-Parcelle BK 633 : Demande de suppression de l'ER 146 sur parcelle BK 633, la commune n'ayant plus d'utilité de cette ER.

Recommandation de la commission : Nous recommandons cette suppression avec l'accord de la commune.

-Parcelles E 1009 et AS 0003 : Demande de changement de zonage avec passage de UD2 à UD3. Les deux administrés ont une petite parcelle et souhaitent agrandir leur maison ce qui nécessite cette petite modification légitime.

Recommandation de la commission : La Commission recommande de prendre en compte cette modification mineure permettant aux deux administrés d'agrandir leur construction dans cette modification.

-Parcelle DP0057 divisée en deux : DP0072 et DP0073 avec dépôt et obtention d'un permis de construire avant le classement en zonage en Nh. Terrain devenu inconstructible après obtention du permis.

Recommandation de la commission : La commission demande un examen sur ce dossier particulier avant de répondre, en se plaçant sur un plan règlementaire exclusivement. Une rencontre avec l'administré est souhaitée pour traiter cette requête.

-L'OAP Pont de Joux (Auriol-Roquevaire) :

La MRAe recommande de justifier la prise en compte de la pollution de l'air et du bruit ; elle recommande de procéder à l'analyse des incidences du secteur Pont de Joux sur la biodiversité et sur le site Natura 2000 situé à proximité immédiate.

La DDTM 13 s'interroge sur le choix de logements dans ce secteur en contradiction avec les recommandations en termes de nuisances , souhaite la présentation de mesures de réduction des nuisances. Considérant que les enjeux environnementaux sont forts, elle demande d'indiquer et d'appliquer la démarche Eviter, Réduire, Compenser.

Recommandations de la Commission :

La Métropole doit étudier et définir les aménagements adaptés et efficaces permettant de limiter les nuisances sonores et la pollution de l'air auxquelles pourraient être exposés les futurs habitants de l'OAP Pont de Joux.

La Métropole doit prendre en compte les incidences du secteur Pont de Joux sur la biodiversité, sur les enjeux environnementaux sans oublier la démarche E.R.C.

5.1.2.11 Saint Savournin

La **commune de Saint-Savournin** propose la création d'une 5^{ème} règle alternative à incorporer dans l'article 4 « emprise au sol des constructions » afin de pouvoir mieux utiliser le foncier disponible en zone UA lorsque la profondeur des parcelles par rapport à une voie ou une emprise publique est supérieure à 35m.

Les services de la Métropole rappellent que la règle proposée par la commune de Saint-Savournin n'est pas compatible avec l'article 6a du PLUi (les constructions doivent être implantées en limite de voie ou des emprises publiques existantes ou futures) ni avec le règlement de l'OAP thématique Ambition Centre Ancien qui complète le règlement de la zone UA (éviter la banalisation du paysage urbain grâce à un agencement harmonieux des bâtiments).

Recommandation de la commission :

La commission d'enquête confirme que la requête n'est pas conforme à l'article 4 du règlement des zones UA1, UA2 et UA4. En revanche, ce même article prévoit la possibilité de déroger à cette règle en cas de présence d'un polygone de construction. Ainsi, une seconde construction, en arrière-plan par rapport à la façade en bordure de voirie, pourrait donc être édifiée sans nuire à l'agencement harmonieux des bâtiments puisque non visible depuis la voirie. La commission d'enquête recommande donc de considérer la notion de polygones constructibles afin de pouvoir satisfaire à la requête.

Le propriétaire de la parcelle **AK0012** demande à ce que l'extrémité sud de sa parcelle située en zone UD2 mais frappée d'un risque incendie fort (zone rouge) voit son niveau de risque abaissé pour tenir compte du risque incendie limité selon l'administré d'une part et de l'autorisation récente de constructions sur des zones similaires d'autre part.

Les services de la Métropole rappellent que les données incendies proviennent du plan de connaissance (PAC) de l'Etat qui positionne un aléa très fort ou exceptionnel (le risque le plus élevé) sur une partie de la parcelle et que la procédure de modification n°1 permet, sous certaines conditions, de revoir le zonage. La parcelle étant située en zone naturelle (Ns), elle ne satisfait pas aux conditions précédemment évoquées.

Recommandations de la commission :

Compte-tenu de la faible couverture d'arbres de hautes tiges, de l'intégration de la parcelle au cœur d'une zone UD2 principalement en zone d'aléa incendie moyen (zone bleue) et de la superficie trop importante des pixels (900m²) issus de PAC incendie des Bouches-du-Rhône, la commission

d'enquête recommande une révision du zonage dès que possible. Se reporter également à la recommandation d'ordre général portant sur le même sujet.

La parcelle **AE 0122** est exposée à un aléa ruissellement très fort rendant impossible toute extension ou construction. La présence en partie basse de la parcelle d'un canal d'évacuation des eaux d'exhaure d'une ancienne mine prolongé par un collecteur enterré a toujours permis l'évacuation des eaux de ruissellement sans phénomène constaté d'inondation de la zone selon l'administré. Il est demandé une révision du niveau d'aléa prenant en considération les caractéristiques locales d'écoulement.

Les services de la Métropole n'ont pas apporté de réponse dans son mémoire de réponse.

Recommandations de la commission :

Une actualisation de la simulation intégrant les spécificités locales d'écoulement doit être faite par le service GEMAPI afin d'ajuster le niveau d'aléa le cas échéant.

L'OAP de composition urbaine « entrée de ville nord – le château » fait l'objet de remarques similaires de la DDTM et de la MRAe relatives au non-respect des prescriptions devant permettre de protéger les futurs riverains contre la pollution de l'air et l'exposition aux nuisances sonores puisque la construction de logements dans la bande d'exposition le long de la RD7 (partie nord) est planifiée.

Les services de la Métropole précisent que les nuisances sonores et la pollution de l'air sont des enjeux primordiaux à considérer afin de développer les territoires en favorisant la cohérence «urbanisme-transport». L'approfondissement du sujet sera développé à l'échelle métropolitaine. Les résultats seront traduits dans une prochaine procédure de planification pour le Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Recommandations de la commission :

La commission d'enquête recommande l'association des communes à l'élaboration de la prochaine procédure de planification pour permettre la prise en compte de l'ensemble des contraintes, parfois contradictoires, liées au développement du territoire (raréfaction des terrains constructibles dans le cadre de la démarche Zéro Artificialisation Nette [ZAN], obligation de construire de nouveaux logements pour faire face aux prévisions d'accroissement démographique...).

5.1.2.12 Saint Zacharie

Requête de la Commune : la Commune de St-Zacharie souhaite le classement des parcelles A2750 & 2757 en zone 2AUM, afin d'engager des études pour la redéfinition d'une OAP sur le secteur Peygros.

Réponse AMP : aucune.

Recommandation de la commission : la nécessité pour la Commune de développer son parc de logements, notamment sociaux, rend recevable cette requête visant à abandonner le classement en zone A2 proposé dans la modification, et le remplacer par un classement 2AUM permettant de redéfinir une OAP en tenant un compte particulier du risque incendie sur ce secteur.

Requête sur parcelle C0211 : l'administré souhaite la redéfinition de l'emplacement réservé ER187 grevant sa parcelle.

Réponse AMP : aucune.

Recommandation de la commission : le service GEMAPI, bénéficiaire de l'emplacement réservé, étant favorable à sa redéfinition, la Commission recommande à la Métropole d'y répondre favorablement.

Requête sur parcelle A2372 : l'administré souhaite qu'une haie végétale soit prévue pour assurer une protection visuelle des futures constructions sur une future OAP Peygros.

Réponse AMP : aucune.

Recommandation de la commission : cette requête semble prématurée, l'OAP ayant été supprimée du PLUi et pas encore réintroduite (cf. requête de la Commune ci-dessus) ; toutefois, la Commission recommande d'en tenir compte dans les études à venir pour la redéfinition d'une OAP sur ce secteur.

Requête sur parcelle C0955 : l'administré souhaite une modification du règlement lui permettant d'effectuer une extension « en hauteur » de sa construction concernée par le risque ruissellement.

Réponse AMP :

La Métropole ne fait que répéter le règlement, sans prise en compte réelle de la demande exprimée.

Recommandation de la commission : la Commission recommande une évolution du règlement prenant en compte le simple bon sens : une extension en hauteur (construction d'un étage supplémentaire) n'aggrave pas le ruissellement et offre aux résidents un refuge en cas de montée des eaux ; elle doit donc pouvoir être autorisée, après analyse fine du projet architectural.

Requête sur parcelles B0050 & B0051 : l'administré demande le recalcul de l'aléa ruissellement sur sa parcelle, qui tient davantage compte des ouvrages présents sur la parcelle et en bordure.

Réponse AMP : aucune.

Recommandation de la commission : la Commission recommande un examen particulier de cette requête, à partir d'une analyse plus fine du contexte local.

5.2 RÉSERVES

5.2.1 ASPECTS GÉNÉRAUX

CONSOMMATION DES ESPACES NAF

Réserve de la commission :

L'enveloppe urbaine qui permet de définir la consommation des espaces NAF, doit être précisément délimitée et clairement identifiée dans les documents graphiques du PLUi.

CARACTÉRISATION DU RISQUE RUISSELLEMENT ET RÉGLEMENTATION URBAINE ASSOCIÉE

La caractérisation du risque ruissellement a fait l'objet de nettes améliorations par rapport à la situation antérieure, et a permis une définition plus fine des aléas. Mais l'effet pervers de cette plus grande finesse est qu'elle a conduit les services de la Métropole à adopter une croyance aveugle dans les résultats produits, et à appliquer une réglementation « au mètre près » alors même que la cartographie du risque présente de nombreuses incohérences induites par plusieurs facteurs, le moindre n'étant pas le caractère imprécis du « substrat » du modèle, à savoir les bases de données cartographiques dont l'IGN lui-même reconnaît les marges d'erreur parfois importantes. Malgré des demandes répétées et argumentées de la Commission d'enquête, la Métropole s'est toujours retranchée dans une position quelque peu autocratique, n'hésitant pas à affirmer : « La procédure de PLUi traduit un aléa qui ne peut être remis en cause dans la procédure. »

Par ailleurs, le règlement proposé dans le projet de modification n°1 du PLUi prévoit qu'une étude de résilience hydraulique puisse être effectuée dans les périmètres de secteurs de projet, à l'appui d'une demande d'autorisation d'urbanisme, dans le respect d'un cahier des charges élaboré par le service de la GEMAPI.

De nombreuses requêtes ont été déposées durant l'enquête publique réclamant qu'une telle étude puisse être réalisée quel que soit le secteur dans lequel on se trouve, et à l'initiative d'un administré ou d'un groupement d'administrés.

Réserve de la Commission :

Le règlement du projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile doit offrir aux particuliers (ou regroupements de particuliers) la possibilité d'engager, à leurs frais, des études techniques approfondies de redéfinition des aléas ruissellement sur leurs parcelles, lorsqu'ils contestent la classification des risques établie par la Métropole. Ces études devront être réalisées par des prestataires reconnus par le service GEMAPI et respecter le cahier des charges élaboré par ce service.

CARACTÉRISATION DU RISQUE INCENDIE ET RÉGLEMENTATION URBAINE ASSOCIÉE

La caractérisation du risque incendie résulte du croisement d'une carte d'aléa produite par les services de l'Etat en 2014 (révisée en 2017) sur un maillage 30 x 30 m avec la carte de la « tache urbaine » produite par les services de la Métropole. Ce croisement a conduit la plupart des Personnes Publiques Associées et de nombreux administrés à critiquer tant la méthode que les résultats auxquels elle aboutit, jugés le plus souvent arbitraires et ne tenant pas compte du contexte environnemental (couvert végétal, nature des essences, etc.) et urbain (constructions, présence d'équipements de lutte contre les incendies, etc.).

Réserve de la commission :

La commission d'enquête demande à la Métropole de s'engager par écrit lors de l'approbation de la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile à ce qu'une nouvelle caractérisation du risque incendie soit définie en concertation avec les services de l'Etat et les communes, tenant compte des exigences posées par la commission d'enquête (pixellisation plus fine, lissage à l'échelle du quartier, prise en compte de la défendabilité, prise en compte du couvert végétal existant et des constructions récentes, etc.), ainsi qu'un nouveau règlement d'urbanisme relatif à la prise en compte de ce risque, soient intégrés à la première des prochaines modifications du PLUi avec une enquête publique dont elle assurera la publicité à la hauteur des enjeux.

5.2.2 ASPECTS COMMUNAUX

5.2.2.1 Aubagne

CARRIERE BORIE

Le projet de PLUi indice1 propose un classement en zone Ne de la carrière Borie expliquant la nécessité sur le territoire de disposer d'une carrière de stockage de déchets sans définir les dispositions prises pour l'exploitation potentielle du site abandonné depuis des décennies et à proximité de zones habitées (UM et UD1).

La commission note que MAMP, dans son mémoire en réponse, a décidé de modifier le zonage de la carrière Borie afin de basculer le secteur en zone naturelle stricte (Ns).

Réserve de la commission :

La commission émet une réserve confirmant la nécessité de classer le secteur de la carrière Borie en zone naturelle stricte Ns.

5.2.2.2 Auriol

Pas de réserves pour cette commune

5.2.2.3 Belcodène

Le propriétaire de la **parcelle AB0066** située en zone UD1a demande à ce que le coefficient d'emprise foncière puisse être augmenté de 10 % à 20 % au même titre que celui des parcelles situées en zone UD2.

Les services de la Métropole précisent que l'existence de la zone UD1a est en effet un sujet pointé par le Préfet dans son déféré. Celui-ci est actuellement mis en délibéré au Tribunal Administratif de Marseille. Le jugement est attendu prochainement.

Réserve de la commission :

L'existence même de la zone UD1a faisant actuellement l'objet d'un recours de la Métropole contre le déféré de l'État devant le tribunal administratif de Marseille, la

commission d'enquête émet une réserve quant à la possibilité d'augmenter l'emprise foncière en zone UD1a à 20 %.

Ajout d'une nouvelle règle pour la couverture des constructions spécifique à la zone UD1a (article 9.2.e – couverture réalisée en tuiles selon une pente entre 25 et 35 % sur un minimum de 50 % de la totalité de la toiture. Les 50 % restants peuvent faire l'objet d'un traitement en toiture plate ou sous forme de terrasse tropézienne)

Réserve de la commission :

La zone UD1a est spécifique à la commune de Belcodène et a été créée pour permettre la constructibilité de terrain non raccordés au réseau d'assainissement collectif de la commune. La nouvelle proposition n'ayant aucun lien avec la problématique d'assainissement précédemment mentionnée, la commission d'enquête ne voit pas l'intérêt d'une telle règle si ce n'est une complexification réglementaire inutile puisqu'une règle relative aux toitures existe déjà (9.2.c) pour l'ensemble des zones UD.

5.2.2.4 Cadolive

Pas de réserves pour cette commune.

5.2.2.5 Cuges Les Pins

Pas de réserves pour cette commune

5.2.2.6 La Bouilladisse

Pas de réserves pour cette commune.

5.2.2.7 La Destrousse

Pas de réserves pour cette commune

5.2.2.8 La Penne sur Huveaune

Pas de réserves pour cette commune.

5.2.2.9 Peypin

L'OAP Terme Nord, sur la commune de Peypin, a fait l'objet de très nombreuses requêtes de particuliers riverains de l'opération, mais aussi d'associations ; les observations portent sur le programme, notamment sur les parcelles inscrites en zone Up, le tracé de la voie de maillage, la présence d'un corridor écologique identifié au SRCE, la présence d'un fort risque incendie, etc. La commission d'enquête, après s'être rendue sur site, considère que le programme envisagé, notamment la présence d'immeubles R+2 dans un environnement de villas, risque de créer un déséquilibre dommageable au paysage urbain le long de la RD7.

Réserve de la commission

En conséquence, la commission d'enquête émet la réserve suivante sur l'OAP Terme Nord : revoir la programmation de l'OAP (notamment les collectifs en R+2), l'organisation spatiale (notamment le tracé de la voie de bouclage) et le zonage des parcelles prévues en Up (à reclasser par exemple en UD1).

5.2.2.10 Roquevaire

NSTECAL3 – Chemin de Laouvas

Un petit hameau de onze maisons sans permis de construire en zone devenue Nh (ex-Ns) lors de l'approbation du PLUi zéro, est niché dans un vallon paysager, en bordure du chemin de Laouvas (tronçon située sur Roquevaire) lequel a son origine sur la commune de La Destrousse. Un héritage du passé où des cabanons sans autorisation ont été soit agrandis, soit démolis suivis d'une reconstruction, au pied de restanques et de collines très arborées (cf, photos page 119 du rapport d'enquête). C'est une zone Nh Rouge dans le PPRN de Roquevaire qui interdit toute nouvelle construction, elle est traversée par des eaux de ruissellement avec aléas allant de très fort à résiduel, c'est une zone de sauvegarde des eaux souterraines priorité 1. Un propriétaire ayant fait ces dernières années une extension de sa maison sans autorisation a fait l'objet d'une action en justice par sa voisine et a été condamné à la détruire en 2023 avec astreinte financière, le pourvoi en cassation a été rejeté, affaire en attente à ce jour.

Il est proposé dans la modification n°1 du PLUi un NSTECAL3 « contraint » interdisant toute construction à l'extérieur des polygones limitant les onze constructions au droit des murs extérieurs. Nous avons recueilli un double avis défavorable du Préfet des Bouches du Rhône (CDPNEAF et DDTM13), un avis favorable des Maires de Roquevaire et de La Destrousse, sur 16 requêtes de particuliers 13

sont favorables et 4 défavorables dont un administré qui envisagerait une action contentieuse sur des travaux en cours, **certains administrés évoquent que ce serait une injustice de valider des constructions illégales alors que d'autres respectent scrupuleusement la loi.**

La commission d'enquête constate que la situation des administrés de parcelles et de constructions associées sans autorisation est fragile et compliquée à gérer. Il s'est établi un mode de fonctionnement non réglementaire au fil des ans.

Le dossier est très complexe à gérer sur le plan juridique : Zone à Risque incendie rouge dans le PPRN, risque ruissellement traversant, aléa fort à faible, zone de sauvegarde des eaux souterraines niveau 1, jugement avec condamnation d'un administré pour une extension, voie contentieuse envisagée par un autre administré mise en application des lois Grenelle et Alur sur les NSTECAL et exclusivement sur des constructions existantes sans permis de construire.

Le dossier est aussi très complexe sur le plan de sa définition, qu'est-ce qu'un NSTECAL3 « contraint » au sens de la loi Alur ? La loi l'emporte-t-elle sur le règlement du PLUi? De plus, le cadastre n'est pas à jour du tout, les polygones prévus ne sont pas ceux du cadastre, ils ne se superposent pas, ils sont décalés sur les planches graphiques qui l'emportent sur le règlement, la délimitation des polygones est floue. La rédaction du règlement dans le dossier prête à confusion. Le problème des réseaux et des équipements publics n'est pas traité, absent du dossier.

Réponse AMP :

En réponse aux questions posées, la Métropole fait un rappel des lois Grenelle, Alur et Elan et indique que le cadastre n'a aucune valeur juridique.

1^{ère} Réserve de la commission :

La commission d'enquête publique demande impérativement **avant la validation de la modification n°1 du PLUi** et de ce fait avant son entrée en vigueur, que le projet de NSTECAL3 soit soumis au Contrôle de légalité en prenant en compte toutes les composantes susvisées du dossier, détaillées de façon plus large dans le Rapport, avec demande adressée à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône.

2^{ème} Réserve de la commission :

Si le résultat du Contrôle de légalité est favorable, la commission d'enquête demande à la Métropole de reprendre la rédaction du règlement et les planches graphiques avec l'intervention d'un géomètre pour régler les différences cadastre-réalité du terrain-bâti-polygones hachurés respectant les murs actuels des constructions de façon très précise. La commission considère que ces hachures sont approximatives et sujettes à contestation. D'autre part elle demande aussi de régler les problèmes administratifs et techniques subséquents à cette décision et notamment les réseaux et les différents équipements des services publics.

5.2.2.11 Saint Savournin

Pas de réserves pour cette commune.

5.2.2.12 Saint Zacharie

Pas de réserves pour cette commune.

6 DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

La commission considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Nous tenons à remercier les Maires des communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile tout comme les personnels de leurs services municipaux qui ont toujours facilité les travaux des commissaires et qui ont contribué à l'accueil du public dans d'excellentes conditions.

La commission remercie également les services de la Métropole qui ont facilité le déroulement de cette enquête.

Par le biais de son logiciel E.S.O.P permettant de faire des classements et des synthèses par thématique, de préparer les réponses à apporter et de faciliter la rédaction du rapport et des conclusions de la commission d'enquête.

Grâce à la permanence, la rapidité et la qualité des échanges de ses personnels avec la commission d'enquête.

7 CONCLUSIONS

La commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile Modification N°1.

À la condition, dans la mesure du possible, de prendre en compte les recommandations consignées au chapitre : **5.1 Recommandations,**

et

à la condition, de prendre en compte dans la rédaction définitive de la Modification N°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile les réserves et leurs échéances consignées au chapitre : **5.2 Réserves.**

Le nombre important de réserves, liées pour la plupart à des cas particuliers, ne remet en cause ni l'équilibre général du projet ni l'avis favorable de la commission d'enquête.

Toutes les recommandations et réserves ont été prises à l'unanimité de la commission.

Fait à Aix-en-Provence le 30 juin 2025

La commission d'enquête

Alain Mailliat Président

Pascal Faucher

Jean-Philippe Gendarme

Gilles Labriaud

Julien Lagier