

# **PLUi DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE MODIFICATION N°1**

## **ANNEXE N°1 DE LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION Réserves et recommandations de la commission d'enquête**

# SOMMAIRE

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>INTRODUCTION</b> | <b>P.3</b> |
|---------------------|------------|

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| <b>LES RÉSERVES</b> | <b>P. 4</b> |
|---------------------|-------------|

|                       |      |
|-----------------------|------|
| 1.1 Aspects généraux  | P. 5 |
| 1.2 Aspects communaux | P. 7 |
| 1.2.1 Aubagne         | P. 7 |
| 1.2.2 Belcodène       | P. 7 |
| 1.2.3 Peypin          | P. 7 |
| 1.2.4 Roquevaire      | P. 8 |

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| <b>LES RECOMMANDATIONS</b> | <b>P. 9</b> |
|----------------------------|-------------|

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 2.1 Aspects généraux        | P. 10 |
| 2.2 Aspects communaux       | P. 13 |
| 2.2.1 Aubagne               | P. 13 |
| 2.2.2 Auriol                | P. 14 |
| 2.2.3 Belcodène             | P. 15 |
| 2.2.4 Cadolive              | P. 16 |
| 2.2.5 Cuges-les-Pins        | P. 16 |
| 2.2.6 La Bouilladisse       | P. 17 |
| 2.2.7 La Destrousse         | P. 19 |
| 2.2.8 La Penne-sur-Huveaune | P. 19 |
| 2.2.9 Peypin                | P. 20 |
| 2.2.10 Roquevaire           | P. 21 |
| 2.2.11 Saint-Savournin      | P. 22 |
| 2.2.12 Saint-Zacharie       | P. 24 |



## INTRODUCTION

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 avril au 30 mai 2025 inclus, la commission d'enquête en charge du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a remis son rapport et ses conclusions motivées le 30 juin 2025.

Elle donne un avis favorable assorti de 9 réserves et 45 recommandations, en précisant que le nombre de réserves, liées pour la plupart à des cas particuliers, ne remet en cause ni l'équilibre du projet, ni l'avis favorable de la commission d'enquête.

La présente annexe a pour objet de présenter les réponses apportées par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Selon la méthodologie retenue par la commission, ces éléments sont classés par thématiques et par commune.

Les réserves et recommandations sont reprises in extenso et telles que présentées dans les documents remis par la commission d'enquête. Les réponses apportées par la Métropole Aix-Marseille-Provence sont écrites en vert pour une meilleure lisibilité de l'annexe.



## LES RÉSERVES

### LA PRISE EN COMPTE DES RÉSERVES

Sur les 9 réserves formulées par la commission d'enquête :

- 8 sont levées
- 1 est partiellement levée

# LES RÉSERVES

## 1.1 Aspects généraux

### Réserve n°1 :

#### **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.

L'enveloppe urbaine est un outil qui permet de calculer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle du PLUi. Elle n'a aucune valeur réglementaire et n'a pas vocation à apparaître sur les planches graphiques de zonage du PLUi dans le sens où elle en complexifierait la lecture.

La réserve n°1 est levée dans la mesure où les chiffres publics de la consommation d'espace seront indiqués et actualisés dans le rapport de présentation suite aux modifications graphiques de la modification n°1.

### Réserve n°2 :

#### **CARACTÉRISATION DU RISQUE RUISSELLEMENT ET RÉGLEMENTATION URBAINE ASSOCIÉE**

##### 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.

La réserve n°2 est déjà levée, les dispositions générales du règlement du PLUi n'interdisent pas la possibilité d'établir des études techniques de redéfinition des aléas.

Toutefois, il est important de souligner que la méthodologie utilisée par les services de la GEMAPI répond aux règles nationales et a été validée par la DDTM. L'intérêt de la démarche est d'appliquer un processus identique sur l'ensemble du territoire, avec pour objectif de prémunir la population contre des événements qui n'ont pas encore eu lieu, car exceptionnels.

Si le pétitionnaire souhaite élaborer une étude de résilience hydraulique, la modélisation devra prendre en compte l'ensemble du bassin versant amont et les nouveaux ouvrages réalisés, ce qui représente une importante surface d'étude et donc une opération onéreuse.

### Réserve n°3 :

#### **CARACTÉRISATION DU RISQUE INCENDIE ET RÉGLEMENTATION URBAINE ASSOCIÉE**

##### 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'Étoile 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.

La réserve n°3 est levée. Une refonte globale de la méthodologie de traduction du Porter-à-Connaissance (PAC) de l'Etat, ainsi que du règlement associé, est prévue à l'échelle des 6 PLUi de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Les résultats seront intégrés dans une future évolution du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin de concerter la population et de soumettre cette nouvelle méthodologie à une enquête publique.



# LES RÉSERVES

## 1.2 Aspects communaux

### 1.2.1 Aubagne

#### Réserve n°4 :

##### **CARRIERE BORIE**

##### 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.

La réserve n°4 est levée. Le secteur de la carrière Borie sera classé en zone naturelle stricte Ns pour l'approbation de la modification n°1 du PLUi.

### 1.2.2 Belcodène

#### Réserve n°5 :

##### Réserve de la commission :

L'existence même de la zone UD1a faisant actuellement l'objet d'un recours de la Métropole contre le déferé 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 %.

La réserve n°5 est levée. La zone UD1a ne fera pas l'objet de modification quant à son emprise au sol autorisée. L'emprise au sol maximale sera maintenue à 10%.

#### Réserve n°6 :

##### 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.

La zone UD1a ne fera pas l'objet d'une nouvelle règle relative à la couverture des constructions puisque l'article 9.2 du PLUi encadre déjà cette règle. La réserve n°6 est donc levée.

### 1.2.3 Peypin

#### Réserve n°7 :

##### 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).

Il est proposé de lever partiellement la réserve n°7 en diminuant la programmation de création des

logements, le secteur Ouest est concerné uniquement par la création d'un petit collectif en respectant la hauteur de R+1.

La commune est carencée en logements sociaux, le zonage des parcelles doit rester en Up afin de suivre les orientations du document qui cadre le zonage l'OAP.

#### 1.2.4 Roquevaire

##### **Réserve n°8 :**

###### **1<sup>ère</sup> 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.

Le projet de création du zonage Nstecal 3 a été présenté en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers conformément à la législation en vigueur. Il est à noter que la CDPENAF est composée en partie des représentants de l'Etat. Le contrôle de légalité quant à lui, vérifie la conformité des actes pris par les collectivités territoriales et leurs établissements publics avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. La procédure ne prévoit pas de transmission au contrôle de légalité. La réserve n°8 est donc levée.

##### **Réserve n°9 :**

###### **2<sup>ème</sup> 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.

Il a été précisé dans la 1<sup>ère</sup> réserve que le contrôle de légalité n'a pas vocation à intervenir dans la procédure de création d'un Nstecal. En ce qui concerne les planches graphiques, les polygones représentés sont le résultat d'un travail de relevés sur le terrain ainsi que l'utilisation de photographies aériennes. Le cadastre n'a pas de valeur juridique, il s'agit d'un document administratif notamment pour établir les impositions foncières. Le choix de créer des polygones hachurés sur la cartographie a pour objectif de représenter la réalité du bâti sur le terrain.

De plus, le PLUi a pour vocation de déterminer les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, il ne peut régler les problèmes administratifs et techniques. La réserve n°9 est donc levée.





## LES RECOMMANDATIONS

### LA PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS

Sur 45 recommandations formulées par la commission d'enquête :

- 31 sont suivies ;
- 4 sont partiellement suivies ;
- 10 ne pourront être suivies.

# LES RECOMMANDATIONS

## 2.1 Aspects généraux

### Recommandation n°1 :

#### **PPA :**

#### **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.

La recommandation n°1 est suivie. L'évaluation environnementale a été complétée au regard des engagements pris dans le mémoire en réponse de la MRAe. En effet, celle-ci a été mise à jour de sorte à intégrer les évolutions de pièces (planches graphiques et OAP notamment) intervenues suite à l'enquête publique.

Aussi, les indicateurs de suivi ont pu être mis à jour, notamment pour ceux dont le recul était suffisant et pertinent.

Enfin, l'analyse a été complétée à l'aide des données du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume (PNR) notamment sur la problématique des zones de sauvegardes des eaux souterraines.

### Recommandation n°2 :

#### **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.

La recommandation n°2 est partiellement suivie. Les nuisances sonores et la pollution de l'air sont un enjeu primordial à prendre en compte afin de développer les territoires favorisant la cohérence « urbanisme-transport ». L'approfondissement du sujet sera développé à l'échelle métropolitaine. Au vue de l'ampleur du sujet, les résultats seront traduits dans une prochaine procédure de planification pour le Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

### Recommandation n°3 :

#### **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

La recommandation n°3 est suivie :

- Sur l'indication de la hauteur de submersion plutôt que la cote NGF sur les cartes des Plus Hautes Eaux (PHE) : il a été choisi par la GEMAPI d'utiliser la cote NGF atteinte par la crue de référence pour matérialiser les cotes des PHE (hauteur de submersion) à l'instar des cartes des PPRI qui affichent également ces données.
- Sur l'examen des requêtes des particuliers : après analyse, la méthodologie nationale de caractérisation des risques inondations interdit de prendre en compte les murs ou murets, car ces ouvrages, qui n'ont pas été conçus pour contenir les eaux, n'offrent aucune garantie pour résister à l'afflux d'eau d'événements exceptionnels. Les talwegs et fossés de 50 cm de large ont été pris en compte dans la modélisation, puisqu'ils apparaissent dans la donnée topographique de base. En revanche, les fossés moins larges, qui ont des capacités de stockage bien moindre que les flux rencontrés lors des événements de référence ne sont pas pris en compte.  
Les buses et canalisations enterrées ne sont effectivement pas intégrées dans le calcul. C'est pourquoi la Métropole a déployé une campagne d'identification des principaux ouvrages de ce type, ce qui représente environ 300 ouvrages pour le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Si certains ouvrages ont pu effectivement être oubliés, la Métropole s'engage à intégrer tous les ouvrages de diamètre 500 mm.
- Sur l'utilisation, lors d'une prochaine mise à jour des bases de données de l'IGN LIDAR HD : lorsque l'étude sur le risque ruissellement a démarré en 2023, les données issues du LIDAR HD n'étaient pas encore disponibles. Une nouvelle version de la carte pourra être élaborée sur la base du LIDAR HD lors d'une prochaine évolution du PLUi.

#### **Recommandation n°4 :**

##### **RISQUE INCENDIE**

##### **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

La recommandation n°4 est partiellement suivie. Concernant le zonage rouge inconstructible, une distinction du zonage induit par les aléas du Porter-à-Connaissance (PAC) de l'Etat de celui induit par le zonage naturel, viendrait complexifier la lecture de la méthodologie incendie.

L'ensemble des requêtes des administrés concernant le risque incendie a été analysé. Aussi, une refonte globale de la méthodologie de traduction du PAC de l'Etat, ainsi que du règlement associé, est prévue à l'échelle des 6 PLUi de la Métropole. Les résultats seront intégrés dans une future modification du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin de concerter la population et de soumettre cette nouvelle méthodologie à une enquête publique.

#### **Recommandation n°5 :**

##### **RECLASSEMENT DE PARCELLES EN ZONE UM**

##### **Recommandations de la commission :**

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

La recommandation n°5 est suivie. L'étude des zones UM doit être envisagée à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur, et non à la parcelle. De nombreuses études doivent être menées en vue d'apprécier les capacités des différents réseaux, les risques naturels, et les gabarits de voies notamment. Les modifications de zones UM seront intégrées dans une future évolution du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin de concerter la population et de soumettre ce nouveau zonage à une enquête publique.



# LES RECOMMANDATIONS

## 2.2 Aspects communaux

### 2.2.1 Aubagne

#### **Recommandation n°6 :**

##### **OAP Pin-Vert**

##### **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.

La recommandation n°6 peut être suivie partiellement. L'OAP a été travaillée en amont avec les services de l'État de manière à traduire les divers enjeux du secteur, notamment le risque feu. Le maillage viaire a été défini afin de réaliser le moins possible de voies en impasse et ainsi permettre la bonne défendabilité des futurs habitants. En cohérence avec l'urbanisation existante et les boisements présents dans le site, l'accès depuis la RD44e est l'unique solution pour desservir le secteur Est de l'OAP.

Concernant les nuisances sonores et la pollution de l'air, elles sont un enjeu primordial pour le territoire et leur approfondissement sera développé à l'échelle métropolitaine. Au vu de l'ampleur du sujet, les résultats seront traduits dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

#### **Recommandation n°7 :**

##### **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.

La modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile prévoit déjà une évolution de la méthodologie incendie et celle-ci a été présentée à l'enquête publique. Les parcelles situées en zone U constructible, non soumises aux aléas les plus élevés selon le PAC incendie, et ne se situant pas en zone naturelle, ont pu faire l'objet d'une modification du zonage incendie.

La recommandation n°7 est suivie. Après analyse, les parcelles BE0646 et BE0648 répondent à ces critères et sont modifiées en zonage bleu constructible avec prescriptions, contrairement à la parcelle BY0527 qui est maintenue en zonage rouge inconstructible.

#### **Recommandation n°8 :**

##### **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.

La recommandation n°8 ne peut être suivie. Conformément aux demandes exprimées par le Préfet dans son déféré, les parcelles situées à Beaudinard et aux Aubes ayant fait l'objet d'un déclassement

de zone agricole vers zone urbaine à l'approbation du PLUi en 2023, retrouveront leur zonage agricole à l'approbation de la modification n°1. Il n'est pas envisagé de déclasser d'autres parcelles agricoles. Aussi, il est important de rappeler l'article 153-31 du Code de l'Urbanisme indique que : "Le plan local d'urbanisme (PLU) est révisé lorsque l'EPCI ou la commune décide de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière." Ainsi, la modification n°1 du PLUi ne permet pas d'effectuer la modification de zonage souhaitée par l'administré. Une révision du document d'urbanisme est nécessaire pour réduire une zone agricole.

#### **Recommandation n°9 :**

**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 ».

La recommandation n°9 ne peut être suivie. Le secteur étant classé en partie en zone 2AUH, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Louve pourrait se faire dans une modification ultérieure du PLUi, après réalisation des études de programmation, d'insertion, de gestion des accès, des risques et analyses environnementales.

#### **Recommandation n°10 :**

**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.

La recommandation n°10 ne peut être suivie. Le raccordement des parcelles aux différents réseaux, notamment d'eau potable et d'assainissement ne sont pas des compétences du PLUi.

De plus, l'article 153-31 du Code de l'Urbanisme indique que : "Le plan local d'urbanisme (PLU) est révisé lorsque l'EPCI ou la commune décide de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière." Ainsi, une révision du document d'urbanisme est nécessaire pour retirer un EBC. Aussi, la présence d'un Espace Boisé Classé (EBC) ne remet pas en question les démarches devant être entreprises dans le cadre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

## 2.2.2 Auriol

#### **Recommandation n°11 :**

**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.

La recommandation n°11 est suivie. Les requêtes de la commune d'Auriol ont fait l'objet d'une analyse en coordination avec le service urbanisme communal.



#### **Recommandation n°12 :**

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.

La recommandation n°12 est suivie. Le règlement de la zone UD1 permet une surélévation du bâti jusqu'à 6.5 mètres de hauteur de façade. La construction pourrait donc bénéficier d'une extension à condition de respecter les limites d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 du PLUi) et par rapport aux limites séparatives (article 7 du PLUi).

### 2.2.3 Belcodène

#### **Recommandation n°13 :**

##### **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 recommandation n°13 est suivie. Le zonage incendie du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile consiste en une traduction du Porter-à-Connaissance (PAC), au moyen d'une méthodologie validée par les services de l'Etat. Celle-ci est à retrouver dans le tome D3 du document.

Une refonte globale de la méthodologie de traduction du PAC de l'Etat, ainsi que du règlement associé, est prévue à l'échelle des 6 PLUi de la Métropole. Les résultats seront intégrés dans une future modification du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin de concerter la population et de soumettre cette nouvelle méthodologie à une enquête publique.

#### **Recommandation n°14 :**

##### **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 déferé 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 recommandation n°14 est suivie. L'Espace Boisé Classé (EBC) situé sur les parcelles E0160 et E0161 est réintroduit dans la version d'approbation de la modification n°1.

#### **Recommandation n°15 :**

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.

Il est proposé de suivre la recommandation n°15. L'OAP est modifiée dans ce sens.

## 2.2.4 Cadolive

### **Recommandation n°16 :**

#### **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.

Sur la méthodologie du risque ruissellement élaborée par la GEMAPI, l'intérêt de la démarche est d'établir un processus identique sur l'ensemble du territoire. Des réunions seront programmées avec l'ensemble des communes dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi et d'une mise à jour de l'étude. La recommandation n°16 est donc suivie.

## 2.2.5 Cuges-les-Pins

### **Recommandation n°17 :**

#### **OAP Pôle de santé**

#### **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.

La recommandation n°17 ne peut être suivie. Le Tribunal Administratif de Marseille, dans son jugement du 2 juillet 2025, a annulé l'OAP du fait qu'il s'agit d'un secteur très boisé, non urbanisé, peu desservi et soumis à des aléas moyen à exceptionnel. Suite à cette décision, l'OAP est supprimée et le zonage bascule en zone Ns.

### **Recommandation n°18 :**

#### **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

La recommandation n°18 est déjà suivie. Le règlement ne mentionne pas d'interdiction concernant la possibilité d'établir une étude de résilience hydraulique par le pétitionnaire. Il est à noter que la nouvelle étude de caractérisation de l'aléa confirme l'aléa décrit dans le PLUi approuvé le 29/06/2023 (risque très fort). Si le pétitionnaire souhaite élaborer une nouvelle modélisation du risque, il devra prendre en compte l'ensemble du bassin versant amont ainsi que les nouveaux ouvrages réalisés.

### **Recommandation n°19 :**

#### **OAP OK Corral**

#### **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.

La recommandation n°19 ne peut être suivie. L'accroissement de l'activité à laquelle la commission



d'enquête se réfère, concerne la création de l'hébergement touristique. Les services de l'État ainsi que la Métropole Aix-Marseille-Provence sont fortement opposés à la possibilité de cette vocation à cause des enjeux majeurs du risque feu du secteur.

### 2.2.6 La Bouilladisse

#### **Recommandation n°20 :**

**-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.

La recommandation n°20 sera suivie et un contact sera pris avec l'administré. Les deux emplacements réservés ont vocation à être maintenus.

#### **Recommandation n°21 :**

**-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.

La recommandation n°21 est partiellement suivie. La parcelle BK0525 est une parcelle communale dont la vocation en espace vert n'est pas remise en cause. Le classement de la parcelle en EVP n'est donc pas nécessaire.

#### **Recommandation n°22 :**

**-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.

La recommandation n°22 ne peut être suivie. Après réexamen et étant donné la situation de carence de logements sociaux, ainsi qu'à la très faible disponibilité du foncier de la commune, le classement en zone 2AUH est opportun.

#### **Recommandation n°23 :**

**-Parcelle AC 0168** (4, chemin du boudrome), 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.

La recommandation n°23 ne peut être suivie. Mauvaise identification de la parcelle dans les conclusions motivées de la commission d'enquête, il s'agit en réalité de la parcelle AN0175.

Conformément à la méthodologie applicable au risque incendie PLUi et validée par les services de la Préfecture, sont classés en zone rouge inconstructible les aléas très forts et exceptionnels au titre du du Porter-à-Connaissance (PAC) de l'Etat.

Aussi, une refonte globale de la méthodologie de traduction du PAC de l'Etat, ainsi que du règlement associé, est prévue à l'échelle des 6 PLUi de la Métropole. Les résultats seront intégrés dans une future modification du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin de concerter la population et de soumettre cette nouvelle méthodologie à une enquête publique.

#### **Recommandation n°24 :**

**-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.**

La recommandation n°24 ne peut être suivie. En effet, l'ER B110 a été mis en place suite à l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune et inscrit au règlement du PLU de La Bouilladisse approuvé le 28 décembre 2017. Par la suite, il a été reconduit dans le règlement du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dès sa première élaboration.

Les études du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, réalisées par un bureau d'études, mettent en évidence les dysfonctionnements sur le réseau pluvial en amont de l'avenue de la Gare et la nécessité d'implanter un bassin de rétention avant la traversée de la plateforme ferroviaire qui accueillera le Val'Tram.

L'ER est correctement implanté puisque situé au point bas et contigu du réseau pluvial.

Cet emplacement réservé étant justifié d'un point de vue hydraulique et pertinemment implanté, le service gestionnaire de l'eau pluviale est défavorable à la modification de l'ER B110.

L'emplacement réservé sera maintenu en l'état.

#### **Recommandation n°25 :**

##### **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 400m<sup>2</sup> 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 recommandation n°25 est suivie :

Concernant les deux premières demandes, les emplacements réservés LBD 69 et LBD 85 sont supprimés. En effet, ils ne seront pas mobilisés par la commune.

Concernant les demandes de modification d'emplacement réservé, les ER LBD 56 et LBD 22 sont modifiés dans leur emprise afin de faciliter leur mise en œuvre technique et opérationnelle.

Le demande d'ajout d'une servitude de mixité sociale est prise en compte dans la modification n°1 du PLUi.

Enfin, la demande de modification du règlement écrit afin d'imposer 25% de logements sociaux pour toute opération supérieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ne peut aboutir. En effet, après analyse, cette disposition, si elle est ajoutée dans les dispositions générales, s'appliquerait à toutes les communes. D'autres outils existent et peuvent être mobilisés au niveau communal et de manière sectorisée, c'est le cas des servitudes de mixité sociale, comme traité précédemment.

#### **Recommandation n°26 :**

**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.

La recommandation n°26 est suivie. Une refonte globale de la méthodologie de traduction du PAC de l'Etat, ainsi que du règlement associé, est prévue à l'échelle des 6 PLUi de la Métropole. Les résultats seront intégrés dans une future modification du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin de concerter la population et de soumettre cette nouvelle méthodologie à une enquête publique.

### 2.2.7 La Destrousse

#### **Recommandation n°27 :**

##### **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

La recommandation n°27 est suivie. L'emprise de la polarité commerciale de secteur est réduite aux seules parcelles AC0037 et AC0040.

#### **Recommandation n°28 :**

##### **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.

La recommandation n°28 est suivie. Au vu des contestations exprimées par le voisinage, la parcelle AA0343 retrouve son zonage Ns et l'EBC.

### 2.2.8 La Penne-sur-Huveaune

#### **Recommandation n°29 :**

##### **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 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.

Il est proposé de suivre la recommandation n°29 en prenant en compte les enjeux sur les nuisances sonores et la pollution de l'air dans une prochaine modification du PLUi.

Au sujet du risque d'inondation, le secteur est soumis au PPRi ainsi qu'à la traduction dans le PLUi du risque lié au ruissellement. Il est classifié en tant que « secteur de projet », permettant ainsi aux porteurs de projets de réaliser une étude de résilience hydraulique.

Concernant le sujet du conflit d'usage, il sera traité dans le cadre de l'instruction des permis de construction.

## 2.2.9 Peypin

### **Recommandation n°30 :**

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. La recommandation n°30 est suivie. Le zonage incendie provient d'une traduction du Porter-à-Connaissance (PAC) de l'Etat selon une méthodologie validée par les services de la DDTM. Cette méthodologie indique que les aléas moyens et forts, qui sont présents sur les parcelles concernées, sont traduits en zonage bleu constructible avec prescription dès lors qu'ils sont situés à l'intérieur de la tâche urbaine. Après analyse, ce zonage bleu ne permet pas l'implantation d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) sensible avec local à sommeil.

Aussi, une refonte globale de la méthodologie de traduction du PAC de l'Etat, ainsi que du règlement associé, est prévue à l'échelle des 6 PLUi de la Métropole. Les résultats seront intégrés dans une future modification du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin de concerter la population et de soumettre cette nouvelle méthodologie à une enquête publique.

### **Recommandation n°31 :**

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.

La recommandation n°31 est suivie. Les emplacements réservés V-142 et PPN-16 sont supprimés. En effet, ils ne seront pas mobilisés par la commune.

### **Recommandation n°32 :**

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.).

La recommandation n°32 est levée. Concernant la parcelle AX0104, le zonage incendie provient d'une traduction du Porter-à-Connaissance (PAC) de l'Etat selon une méthodologie validée par les services de la DDTM. Cette méthodologie indique que les aléas très forts et exceptionnels, qui sont présents sur la parcelle concernée, sont traduits en zonage rouge inconstructible.

Cependant, la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile prévoit tout de même une évolution de la méthodologie incendie et celle-ci a été présentée à l'enquête publique. Les parcelles situées en zone U constructible, non soumises aux aléas les plus élevés selon le PAC incendie, et ne se situant pas en zone naturelle, ont pu faire l'objet d'une modification du zonage incendie. Après



analyse, la parcelle AP0077 répond à ces critères. Le zonage est modifié en zone bleue constructible avec prescriptions.

Aussi, une refonte globale de la méthodologie de traduction du PAC de l'Etat, ainsi que du règlement associé, est prévue à l'échelle des 6 PLUi de la Métropole. Les résultats seront intégrés dans une future modification du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin de concerter la population et de soumettre cette nouvelle méthodologie à une enquête publique.

## 2.2.10 Roquevaire

### **Recommandation n°33 :**

**-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.

La recommandation n°33 est levée. L'emplacement réservé E-146 est supprimé. En effet, il ne sera pas mobilisé par la commune.

### **Recommandation n°34 :**

**-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.

La recommandation n°34 ne peut être suivie. Le zonage ne se définit pas à la parcelle mais à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur. Une modification de l'emprise au sol du quartier de UD2 vers UD3 entraînerait une densification importante de la zone incompatible avec les problématiques d'artificialisation du sol et de consommation d'espace. Le choix se porte sur un maintien en zonage UD2.

### **Recommandation n°35 :**

**-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 réglementaire exclusivement. Une rencontre avec l'administré est souhaitée pour traiter cette requête.

La parcelle est aujourd'hui classée en zone naturelle. L'article 153-31 du Code de l'Urbanisme indique que : "Le plan local d'urbanisme (PLU) est révisé lorsque l'EPCI ou la commune décide de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière." Ainsi, la modification n°1 du PLUi ne permet pas d'effectuer la modification de zonage souhaitée par l'administré. Une révision du document d'urbanisme est nécessaire pour réduire une zone naturelle. Sur le plan réglementaire, la recommandation n°35 est suivie.

#### **Recommandation n°36 :**

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

##### **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.

Il est proposé de suivre la recommandation n°36 :

- En prenant en compte que les nuisances sonores et la pollution de l'air sont un enjeu primordial pour le territoire. Son approfondissement sera développé à l'échelle métropolitaine. Au vu de l'ampleur du sujet, les résultats seront traduits dans une prochaine procédure de planification pour le Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;
- En développant, dans l'Évaluation Environnementale, la démarche ERC sur le secteur.

### 2.2.11 Saint-Savournin

#### **Recommandation n°37 :**

La commune de Saint-Savournin propose la création d'une 5<sup>ème</sup> 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.

##### **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.

La recommandation n°37 est suivie. Après analyse et discussion avec la commune, celle-ci souhaite finalement se prononcer lors d'une prochaine évolution du PLUi.

#### **Recommandation n°38 :**

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.

##### **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 (900m<sup>2</sup>) 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 recommandation n°38 est suivie. Le zonage incendie provient d'une traduction du Porter-à-Connaissance (PAC) de l'Etat selon une méthodologie validée par les services de la DDTM. Cette méthodologie indique que les aléas très forts et exceptionnels, qui sont présents sur la parcelle AK0012, sont traduits en zonage rouge inconstructible.

Aussi, une refonte globale de la méthodologie de traduction du PAC de l'Etat, ainsi que du règlement associé, est prévue à l'échelle des 6 PLUi de la Métropole. Les résultats seront intégrés dans une future

modification du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin de concerter la population et de soumettre cette nouvelle méthodologie à une enquête publique.

#### **Recommandation n°39 :**

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.

#### **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.

La méthodologie utilisée par le service GEMAPI et appliquée à l'aléa ruissellement, est conforme aux attentes des services de l'Etat et validée. L'axe de ruissellement représenté dans le PLUi approuvé en 2023 est confirmé par la nouvelle étude GEMAPI, il se traduit par un aléa très fort.

Aussi, un relevé sera établi prochainement par la GEMAPI pour les ouvrages non encore répertoriés de diamètre 500 mm ( buses et canalisations) dans le cadre d'une mise à jour de l'étude. La recommandation n°39 est donc suivie.

#### **Recommandation n°40 :**

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...).

Il est proposé de suivre la recommandation n°40 en prenant en compte l'analyse du foncier disponible en intensification à l'échelle du périmètre du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en association avec les communes.



## 2.2.12 Saint-Zacharie

### **Recommandation n°41 :**

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.

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.

Il est proposé de suivre la recommandation n°41 en prenant en compte la modification de zonage du secteur en 2AUM.

### **Recommandation n°42 :**

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

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.

La recommandation n°42 est suivie. Après consultation du service GEMAPI, l'emplacement réservé R-187 est supprimé.

### **Recommandation n°43 :**

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.

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.

Il est proposé de suivre la recommandation n°43 en prenant en compte la demande de l'administré dans la future évolution du document.

### **Recommandation n°44 :**

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.

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.

La recommandation n°44 ne peut être suivie. Par définition, une extension au sens du PLUi peut être horizontale et/ou verticale. Toutefois la philosophie du règlement ne permet pas de construire ou d'étendre en aléa moyen forte hauteur et très fort. Il existe un principe général d'inconstructibilité sur ces aléas, excepté en classe « Renouveler et Intensifier ».

### **Recommandation n°45 :**

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.

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

La méthodologie utilisée par le service GEMAPI et appliquée à l'aléa ruissellement, est conforme aux attentes des services de l'Etat et validée. Il est à noter qu'un relevé sera établi prochainement par la



GEMAPI pour les ouvrages non encore répertoriés de diamètre 500 mm ( buses et canalisations) dans le cadre d'une mise à jour de l'étude. La recommandation n°45 est donc suivie.



