

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Annexe 1 – Réserves et recommandations de la commission d'enquête

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 septembre au 3 novembre 2022 inclus, la commission d'enquête en charge du projet de Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a remis son rapport et ses conclusions motivées le 25 janvier 2023.

Elle donne un avis favorable assorti de 85 réserves et 82 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.

Après analyse, certaines réserves et recommandations font l'objet de doublon ou de mauvaise classification.

Selon la méthodologie retenue par la commission, ces réserves et recommandations sont classées en thématiques générales et par commune.

Elles 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.

Sommaire

1- Réerves :

| | |
|--------------------------|------|
| a) Thèmes généraux | p.5 |
| b) Aubagne | p.8 |
| c) Auriol | p.13 |
| d) Belcodène | p.17 |
| e) Cadolive | p.18 |
| f) Cuges-Les-Pins | p.20 |
| g) La Bouilladisse | p.24 |
| h) La Destrousse | p.25 |
| i) La Penne-Sur-Huveaune | p.26 |
| j) Peypin | p.28 |
| k) Roquevaire | p.31 |
| l) Saint-Savournin | p.34 |
| m) Saint-Zacharie | p.35 |

2- Recommandations :

| | |
|--------------------|------|
| a) Thèmes généraux | p.39 |
| b) Aubagne | p.40 |
| c) Auriol | p.49 |
| d) Belcodène | p.52 |
| e) Cadolive | p.53 |
| f) Cuges-Les-Pins | p.54 |
| g) La Bouilladisse | p.55 |
| h) La Destrousse | p.57 |
| i) Peypin | p.58 |
| j) Roquevaire | p.60 |
| k) Saint-Savournin | p.62 |

RÉSERVES

LA PRISE EN COMPTE DES RÉSERVES :

Sur 81 réserves formulées par la commission d'enquête :

- 79 sont levées ;
- 1 est partiellement levée ;
- 1 ne pourra être levée.

1-a) THÈMES GÉNÉRAUX : 5 réserves

Réserve n°1 :

1) Etudes de ruissellement

La commission d'enquête fut informée oralement le 11/01/2023, à l'occasion d'une visio-conférence avec les services de la métropole, que les résultats de la nouvelle étude de ruissellement Huveaune * Ayalades ne seraient pas disponibles. Ceci en contradiction avec l'annonce dans le mémoire en retour du 29/11/2022, page 33, cf. plus haut, de leur intégration dans le PLUi avant son approbation programmée pour juin 2023.

La commission d'enquête a demandé à recevoir une confirmation écrite de cette non disponibilité. La réponse fournie par les services de la Métropole (courrier électronique le 18 janvier en annexe PVS) e permet pas de conclure quant à la disponibilité ou non disponibilité de l'étude. On retient, à ce sujet :

« Je vous réponds en vous livrant notre position technique sur le sujet du ruissellement. Après réflexion et échanges sur l'avancée des études il nous paraît important : De prendre le temps de travailler techniquement avec le Bureau d'Etudes la nouvelle étude ruissellement avec la connaissance fine des aléas, dont les côtes des plus hautes eaux et la vitesse. Ces données permettront pour les administrés de pouvoir développer leur projet avec la connaissance de tous les paramètres et d'adapter les projets en conséquence »

La commission d'enquête, eu égard au texte qu'elle souligne, en déduit que cette étude est engagée mais ne sera pas suffisamment aboutie avant juin 2023.

Ensuite, la commission d'enquête entend procéder en émettant des réserves susceptibles d'être levées aussi vite que raisonnablement afin de minimiser les conséquences pour les administrés du retard de ces études et, de surcroît, en accroître la visibilité et la transparence pour la population.

Réserve de la commission d'enquête

:La commission d'enquête, demande à la Métropole de s'engager par écrit lors de l'approbation du PLUi PAE, à ce que la nouvelle étude de ruissellement soit intégrée à la première modification du PLUi avec une enquête publique dont elle assurera la publicité à la hauteur des enjeux.

Il est proposé de lever la réserve n°1, en intégrant les résultats de l'étude ruissellement en cours de réalisation par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans une prochaine évolution du PLUi.

Réserve n°2

2) Loi Climat et Résilience - Consommation d'espace NAF

L'ensemble des éléments développés au chapitre E-II du présent document conduise la commission à faire la réserve suivante :

Réserve de la commission d'enquête

Le règlement des zones AU doit préciser clairement en matière d'artificialisation des sols :

- Les règles à respecter.
- Les limites à ne pas dépasser, limites précisées dans le tableau ci-après et qui seront indiquées dans chacune des OAP sectoriels concernés.

Il est proposé de lever la réserve n°2 en complétant les OAP sectorielles et en affinant les périmètres des OAP.

Réserve n°2 bis :

Cette réserve est complétée par une réserve concernant l'abandon de zones urbaines à Auriol et Cuges-les-Pins.

Par courriers transmis au cours de l'enquête publique, les Maires d'Auriol et de Cuges-les-Pins ont décidé de maintenir en zone agricole les secteurs des Adrechs (0,975 ha) et des Lagets (0,81 ha) à Auriol, et de La Curasse (2,6 ha) à Cuges-les-Pins.

Ces trois secteurs étaient initialement prévus d'être basculés directement de zone agricole en zone urbaine dans le projet de PLUi. Ces décisions sont confirmées et reprises par la Métropole dans un tableau « La réduction des zonages à constructibilité » joint au mémoire en réponse au PV de synthèse.

Ces décisions conduisent la commission à faire la réserve suivante :

Réserve de la commission d'enquête

La commission demande à ce que les secteurs des Adrechs (0,975 ha) et des Lagets (0,81 ha) à Auriol, et de La Curasse (2,6 ha) à Cuges-les-Pins soient maintenus en zone agricole.

Il est proposé de lever la réserve n°2 bis en reclassant en zone A2 les 3 secteurs cités.

Réserve n°3 :

3) Nuisance sonore – qualité de l'air

L'ARS remarque que de nombreuses OAP sectorielles prévoient l'implantation de nouvelles populations (habitants, usagers, employés) le long d'axes routiers très fréquentés, donc dans des zones accusant une dégradation importante de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, les exposant ainsi à des risques sanitaires avérés.

La commission d'enquête note la difficulté d'allier densification urbaine, nuisance sonore et qualité de l'air. Dans ces conditions il est nécessaire que toutes les OAP et leurs zones à urbaniser associées soient plus précises et contraignantes sur ce sujet dans un chapitre dédié.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que toutes les OAP aient un chapitre dédié à la pollution de l'air et aux nuisances sonores.

Ce chapitre doit :

- Préciser les périmètres concernés,*
- Signaler les impacts sanitaires de la pollution de l'air et des nuisances sonores,*
- Recommander les marges de recul à prévoir,*
- Proposer les mesures de protection à prendre pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets.*

Il est proposé de lever la réserve n°3:

- en ajoutant dans un nouveau sous-chapitre, un texte spécifique et une carte contextualisée intégrant une meilleure prise en compte des nuisances sonores et de la pollution de l'air générées par la proximité des infrastructures de secteurs ;**
- en incluant ces éléments dans chaque OAP concernée par le sujet.**

Réserve n°4 :

4) Trame Verte et Bleue

Cette OAP, élaborée avant de l'approbation du PLUi pourra décliner :

- La traduction de la TVB et son croisement avec le zonage et les OAP ;
- Le rappel des différentes prescriptions permettant de préserver et renforcer les corridors écologiques et leur traduction réglementaire au sein des projets ;
- L'ajout d'orientations complémentaires afin de permettre la préservation - voire le développement - de la nature en ville, en complémentarité avec celle des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

L'objectif de cet outil supplémentaire sera de donner davantage de visibilité aux ambitions de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la préservation de l'environnement et du bien-être des habitants.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête note la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'élaboration du PLUi ainsi que l'accord de la Métropole à poursuivre cette démarche par une nouvelle OAP thématique TVB en lien étroit avec l'OAP Cycle de l'eau comme proposé par la Commission d'enquête.

La métropole lors de l'approbation du PLUi devra inclure l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Il est proposé de lever la réserve n°4 en regroupant les éléments et orientations, déjà inscrits dans le dossier d'arrêt, dans une OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

1-b) COMMUNE D'AUBAGNE : 15 réserves

La commission d'enquête a enregistré 22 réserves pour la commune.
Les réserves n°16 à n°22 étant des doublons, il ne sera comptabilisé que **15 réserves au total**.

Réserve n°1 :

1 - A l'ouest de l'OAP « Camp major », plusieurs propriétaires demandent un changement de zonage de UM vers UD.
Les services de la Métropole précisent que cette zone bénéficie de tous les réseaux et d'un accès direct à la route départementale et pourrait donc basculer en zonage UD2.

Réserve de la commission d'enquête

Sous réserve de la vérification technique que la desserte réseau est satisfaisante et suffisante, la commission demande de basculer la zone en UD.

Il est proposé de lever la réserve n°1 en créant un secteur UD2 sur la zone initialement classée en zone UM.

Réserve n°2 :

2 - L'emplacement réservé pour voirie numéro ABG-117-6 ayant pour objet « Aménagement piste DFCI avec une emprise de 6.0 mètres et comme bénéficiaire AMP » empiète sur le bâti d'un administré qui souhaite que le tracé soit déplacé de l'autre côté non construit de la route.
Les services de la Métropole précisent qu'il est possible de modifier l'ER vers l'est afin d'éviter le bâti, la mairie y est favorable.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande de tenir compte de l'observation.

Il est proposé de lever la réserve n°2 en modifiant l'ER d'aménagement de piste DFCI.

Réserve n°3

3 - L'ASL « le Clos Cinsault – les Solans » souhaite que les chênes situés à l'ouest du lotissement soient classés.
Les services de la Métropole précisent qu'une protection paysagère est déjà en place sur l'interface Nord du lotissement pour protéger des chênes. Cette protection peut être prolongée sur la partie Ouest.
La Mairie y est favorable.

Réserve de la commission d'enquête

La commission demande de prolonger l'EVP au nord-ouest.

Il est proposé de lever la réserve n°3 en prolongeant la protection « Espace Vert Protégé » située au Nord du Clos Cinsault, en direction du Nord-Ouest.

Réserve n°4 :

4 - Le Collectif citoyen " Les solans- Longuelance- Durande- Arnauds" et L'ASL « le Clos Cinsault – les Solans » demandent de protéger la parcelle BD0228 en EBC ou EVP.
Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'un terrain à vocation d'agrément de l'ASL des Solans. Le foncier appartient à la ville d'Aubagne. Vu la vocation récréative et paysagère du site une protection peut être envisagée mais au lieu de l'EBC, une protection de type "espace vert protégé" semblerait plus adéquat.

Réserve de la commission d'enquête

La commission demande de classer cette parcelle en EVP.

Il est proposé de lever la réserve n°4 en positionnant un Espace Vert Protégé sur la parcelle.

Réserve n°5 :

5 - Le propriétaire des parcelles CN2590-2027-2029-2031-2591 Chemin de Lascourt. demande la suppression l'EVP inscrit sur son terrain car il n'y a pas de chênes.
Les services de la Métropole précisent qu'en effet, la partie Nord de l'EVP semble inopportune, dans la mesure il ne semble pas y avoir de chênes. Cet EVP pourrait être nettoyé. La Mairie y est favorable.

Réserve de la commission d'enquête

La commission demande de-supprimer cet EVP pour tenir compte de la réalité du terrain.

Il est proposé de lever la réserve n°5 en réduisant l'Espace Boisé Classé (et non un EVP comme inscrit dans la réserve), afin de tenir compte du terrain et des espaces effectivement boisés.

Réserve n°6 :

6 - Un administré voisin de la résidence « Campagne Négrel » souhaite l'ajout d'un EBC sur la parcelle BR0404 dans le but de protéger un chêne multi-centenaire.
Les services de la Métropole précisent que la parcelle est l'espace de loisir de la copropriété, la mise en place d'un EBC pourrait bloquer l'entretien du site.

Réserve de la commission d'enquête

La commission demande à la Métropole de classer le chêne multi-centenaire « *Arbre protégé ponctuel* »

Il est proposé de lever la réserve n°6 en délimitant une protection de type « arbre protégé ponctuel » sur le chêne multi-centenaire.

Réserve n°7 :

7 - Plusieurs administrés font remarquer que l'emplacement réservé pour voirie numéro ABG-7-12 ayant pour objet Aménagement de la RD 43 B (Les Aubes) avec une emprise de 12.0 mètres et comme bénéficiaire la commune, impacte un platane bicentenaire.
Les services de la Métropole précisent qu'il faudra être vigilant sur la présence d'un platane bicentenaire.

Réserve de la commission d'enquête

La commission demande que le tracé de l'ER évite le platane.

Il est proposé de lever la réserve n°7 en modifiant le tracé de l'ER afin de préserver le platane bicentenaire présent au sein de son ancienne emprise.

Réserve n°8 :

8 - OAP de composition urbaine « Centre-Ville – Gare » d'Aubagne et OAP Le Charrel/La Tourtelle
Comme demandé par la DDTM, la Métropole propose d'affecter un zonage Up au site des Lignièrès (foncier Etat) de l'OAP Le Charrel/La Tourtelle, permettant de disposer de règles adaptées selon les besoins du projet en cours de définition.

Réserve de la commission d'enquête

Compte-tenu de ces éléments, la commission d'enquête demande que le site des Lignièrès de l'OAP Le Charrel/La Tourtelle soit affecté d'un zonage Up dans l'OAP et le plan zone correspondant.

Il est proposé de lever la réserve n°8 en reclassant en zonage UP le secteur des Lignièrès, initialement classé en zone UEb2.

Nota bene : À noter que le secteur des Lignièrès se situe au sein de l'OAP Centre-Ville Gare et non de l'OAP Le Charrel / La Tourtelle comme évoqué dans la réserve.

Réserve n°9 :

9 - OAP Pin Vert

Les règles définies dans le PAC préfectoral interdisent les ERP sensibles.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que cette interdiction soit précisée dans l'OAP Pin Vert.

Il est proposé de lever la réserve n°9 en intégrant dans le texte de l'OAP que « les ERP sensibles sont interdits à l'intérieur de l'ensemble du périmètre de l'OAP ».

Réserve n°10 :

10 - OAP Camp-Major

La Métropole prévoit que les bâtiments à vocation économique à construire le long de la RD2 seront implantés en retrait et perpendiculaire à la voie, la hauteur réduite pour préserver les perspectives sur Garlaban. Ces bâtiments seront donc en R+2.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que tous ces éléments soient précisés dans l'OAP Camp-Major d'Aubagne.

Il est proposé de lever la réserve n°10 en intégrant les éléments demandés à l'OAP Camp Major.

Réserve n°11 :

11 - OAP Camp-Major

La commission d'enquête note que la partie nord de la zone 2AUM de l'OAP Camp-Major prévoit une « forme d'habitat mixte » alors que le projet présenté par le collectif des propriétaires abandonne toutes formes d'habitat et tout déboisement sur ce secteur.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que la zone NS de l'OAP Camp-Major au nord de la zone 2AUM soit étendue à la partie nord de la zone 2AUM pour l'essentiel la parcelle DR0030.

Il est proposé de lever la réserve n°11 :

- en adaptant l'OAP pour correspondre au zonage modifié, passage de 2AUM vers Ns ;**
- en réduisant le périmètre de l'OAP, seul le zonage 2AUM est inclus.**

Réserve n°12 :

12 - NStecal 1 – Emplacement de l'ancienne maison de retraite Kallisté
La commission d'enquête prend note des nouvelles dispositions prises par la Métropole telles que proposées dans le courrier du Maire d'Aubagne en date du 3 novembre 2022 concernant la zone NStecal1.

Réserve de la commission d'enquête

L'ensemble de ces dispositions devront se traduire clairement dans le règlement et la planche de zonage n°45. En particulier la réduction du polygone d'implantation des constructions conformément au schéma joint au courrier et la limitation des constructions nouvelles à R+2.

Il est proposé de lever la réserve n°12 :

- en réduisant le polygone de constructibilité ;
- en précisant dans le règlement écrit que la hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 10 mètres.

Réserve n°13 :

13 - NStecal 1 – Emplacement de l'ancienne maison de retraite Kallisté
Pour ce qui concerne l'amélioration des conditions d'accès et l'aménagement de l'ER ABG/161, la commission d'enquête note que son tracé sera modifié pour tenir compte et donc éviter les constructions existantes et que sa largeur initialement de 8m sera réduite moyennant l'aménagement d'aires de croisement (Cf courrier du Maire d'Aubagne en date du 3 novembre 2022).

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que ces éléments soient être pris en compte dans le règlement (servitude d'urbanisme) et la planche de zonage n°45.

Il est proposé de lever la réserve n°13 en limitant la largeur de l'ER n°161.

Réserve n°14 :

14 - Zones militaires Quartier Viénot et Camp Carpiagne

La métropole précise que :

- Le règlement et le zonage affectés aux activités militaires peuvent être harmonisés (NG) pour une meilleure gestion des 2 sites.
- Si accord de la DDTM, les Servitudes d'Utilité Publique doivent être corrigées.
- Le règlement pourra être complété pour permettre l'installation d'ICPE et d'équipements d'intérêt collectif.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que ces 3 éléments soit pris en compte dans le règlement et les plans de zones correspondants.

Il est proposé de lever la réserve n°14 :

- les SUP intégrées dans les annexes du PLUi sont la dernière version transmise par la DDTM en début d'année 2023 ;
- le règlement est complété afin de permettre l'installation d'ICPE et d'équipements d'intérêt collectif ;

-en reclassant la majorité du site en zone naturelle Ng (Carpagne), le zonage Ng n'étant pas approprié pour le quartier Viénot, situé en centre-ville.

Réserve n°15 :

15 - Carrière du Vallon de l'Escargot – AUBAGNE

La Métropole propose d'adapter le zonage avec une zone Ne pour permettre le stockage et la valorisation des déchets inertes du BTP, notamment dans la perspective de son aménagement en fin d'exploitation.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande de classer le périmètre d'exploitation de la carrière du vallon de l'Escargot en zone Ne.

Il est proposé de lever la réserve n°15 en créant une zone Ne sur le secteur du Vallon de l'Escargot.

Réserve n°16 : doublon réserve n°1

Réserve n°17 : doublon réserve n°2

Réserve n°18 : doublon réserve n°3

Réserve n°19 : doublon réserve n°4

Réserve n°20 : doublon réserve n°5

Réserve n°21 : doublon réserve n°6

Réserve n°22 : doublon réserve n°7

1-b) COMMUNE D'AURIOL : 11 réserves

Réserve n°1 :

1 - OAP des Adrechs.

Plusieurs personnes se sont déclarées opposées à toutes formes de constructions dans la zone des "Adrechs" et demandent de confirmer le retrait de cette OAP conformément à la demande de Mme le Maire. Les parcelles sanctuarisées au SCOT devraient être basculées en zone A2. L'ensemble des friches agricoles des Adrechs pourraient être ciblées par l'ER ARL-16 qui permettra à la commune de développer un projet agricole. Adaptation de la mixité sociale au regard de la suppression de l'OAP des Adrechs.

La Métropole indique que Mme le Maire d'Auriol s'est engagée à supprimer l'OAP des Adrechs. La partie en UT rebasculera en zone A2 et sera incluse au sein de l'emplacement réservé agricole A59. Le schéma de voirie sera adapté en fonction du nouveau projet. La servitude de logements sociaux sera réduite à 30%.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête acte le choix de la ville et de la métropole de supprimer cette OAP, et d'apporter les modifications décrites ci-dessus. Ceci sera retranscrit dans le PLU.

Il est proposé de lever la réserve n°1 :

- en supprimant l'OAP des Adrechs ;
- en reclassant en partie la zone UT1 en zone A2 et en l'incluant dans l'ER agricole A59 ;
- en adaptant le schéma de voirie en fonction de la disparition de la partie du projet d'aménagement ;
- en redessinant l'ER voirie ARL16 ;
- en réduisant la servitude de logements sociaux à 30% en raison de la baisse de la constructibilité du secteur.

Réserve n°2 :

2 - OAP Raton

De nombreux administrés (ex. L'Association des Propriétaires du chemin de Bon Vallon), souhaitent le retrait de l'OAP "Raton" qui impacte fortement leur propriété et demande la confirmation du retrait de cette OAP conformément à la demande de Mme le Maire. Le secteur à urbaniser en 1AUH devrait être basculé en zone naturelle (Ns)

La Métropole indique que Mme le Maire d'Auriol s'est engagée à supprimer l'OAP Raton. Les zones 1AUH seront supprimées pour être classées en Ns. L'ER voirie ARL77 sera conservé mais à destination d'une piste DFCl afin de sécuriser les quartiers de Raton et de Bonvallon.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête acte le choix de la ville et de la métropole de supprimer cette OAP, et d'apporter les modifications décrites ci-dessus. Ceci sera retranscrit dans le PLU.

Il est proposé de lever la réserve n°2 :

- en supprimant l'OAP Raton ;
- en supprimant le zonage 1AUH en 2 secteurs d'urbanisation au profit d'une zone Ns de protection stricte ;
- en modifiant l'objet de l'ER ARL77 à destination d'une piste DFCl afin de contribuer à la sécurisation de l'ensemble des quartiers de La Bardeline et de Raton.

Réserve n°3 :

3 - Consommation zone agricole secteurs des Adrechs et des Lagets
Association Terres Fertiles - Le collectif remet en question le PLUi sur la consommation des zones agricoles dans divers secteurs sur la commune d'Auriol notamment aux Adrechs aux Lagets et s'appuie sur les directives de sanctuarisation du foncier agricole émit lors de l'ancien SCOT. L'association demande la mise en place d'une CAR (Convention d'Aménagement Rural) comme cela a été fait sur le périmètre du CT1.
La Métropole indique que les secteurs des Adrechs et les parcelles plantées situées aux Lagets seront intégrées au zonage agricole (comme vu ci-dessus). La commune d'Auriol a fait un travail fin d'analyse et de protection de l'ensemble des espaces agricoles.
La mise en place d'une Convention d'Aménagement Rural est un outil hors champs du PLUi mais d'animation foncière. Ce processus sera réfléchi et pourra être mis en place par les élus et services compétents après l'approbation du PLUi.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins la commission d'enquête inscrit les modifications relatives aux secteurs des Adrechs et des Lagets (classements en zone agricole) comme réserves pour s'assurer de leur mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°3 :

- en reclassant la parcelle CS0116 en A2 (Les Lagets) ;
- en reclassant le secteur des Adrechs en A2.

Réserve n°4 :

4 - Parcelle LV333.
Une administrée d'Auriol, demande la modification de zonage de sa parcelle en vue de construire (NH—UD1). Demande de modification avec positionnement de la limite devant éviter une implantation de nombreux lots à bâtir.
La Métropole indique que la parcelle LV333 est en limite avec la zone urbaine et à proximité de raccordement de l'ensemble des réseaux. Le zonage sera modifié afin de favoriser l'implantation d'une maison en UD1 mais pas sur l'ensemble de la parcelle, compte-tenu de sa superficie et des accès contraints, la densité sera adaptée.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°4 en reclassant en UD1 la parcelle LV0333, initialement classée en zone Nh.

Réserve n°5 :

5 - Parcelle CS 0116- ER X46
L'administrée demande le retrait de sa parcelle CS116 de la zone UQp ainsi que celui de l'ER.
Retrait de la zone UQp actuellement exploitée mais maintien de l'ER
La Métropole indique que le PLUi évoluera sur ce secteur, concernant la parcelle CS0116, elle sera zonée en A2. En effet celle-ci a été plantée avec de la vigne après l'élaboration du projet de PLUi.
L'emplacement X46 concernant un pôle d'échanges et la relocalisation des services techniques n'a plus lieu d'être, vu sa capacité foncière amputée. Il sera donc supprimé.
La zone UQP à l'Est du chemin des Lagets n'a également plus lieu d'être, elle sera basculée en zone UEa1 comme le secteur voisin afin d'accueillir des entreprises en cohérence avec la continuité de la zone d'activités du Pujol et le besoin des entreprises.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°5 :

- en reclassant en A2 la parcelle CS0116, initialement classée en zone UQp ;
- en supprimant l'ERX46 ;
- en maintenant les parcelles DO003/004/005 en zone UQp ;
- en reclassant les parcelles DO002/0109 en zone UEc1 afin d'assurer une cohérence avec la ZA du Pujol.

Réserve n°6 :

6 - Parcelles LH0034, LH0039 Demande de maintenir les parcelles, le secteur en zone boisée protégée et non en Nh. Maintien des zones en zones naturelles Ns au lieu de Nh. La Métropole indique que sur ce secteur la problématique relève de la protection de la zone boisée. Un EBC sera positionné sur le boisement identifié sur plusieurs parcelles, sur la base de l'EBC existant au PLU d'Auriol et en cohérence avec les boisements existants de grande qualité sur ce site.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°6 en créant sur la parcelle LH0034 un EBC.

Réserve n°7 :

7 - Parcelle LD 25

L'administré demande le changement de zonage - Passage de Ns en Nh de la parcelle LD25. Les constructions existantes y compris les voisins directs pourraient être classés en zone Nh afin de pouvoir gérer les extensions de leur construction. La Métropole indique qu'une zone Nh sera dessinée pour la version approuvée en cohérence avec les bâtiments existants de façon à ne pas les figer et permettre des évolutions très mesurées.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°7 en reclassant en Nh, plusieurs maisons individuelles existantes situées route de la Ste-Baume, initialement classées en zone Ns.

Réserve n°8 :

8 - Parcelle LD0025

Demande de passer de Ns à Nh. Cohérence de la demande.

La Métropole indique qu'une zone Nh sera dessinée pour la version approuvée en cohérence avec les bâtiments existants de façon à ne pas les figer et permettre des évolutions très mesurées.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°8 en reclassant en Nh, plusieurs maisons individuelles existantes situées route de la Ste-Baume, initialement classées en zone Ns.

Réserve n°9 :

9 - Parcelle KW111.

L'administré souhaite passer de zonage UT2 à UA2 au motif de conserver la forme architecturale historique. La maison serait déjà inscrite au cadastre Napoléonien de 1830. Meilleur classement pour conserver la forme architecturale historique.

La Métropole indique que ce secteur en entrée de ville de Moulin de Redon est stratégique pour l'aménagement de l'entrée du hameau. Un projet urbain pourra être couplé avec l'emplacement réservé pour stationnement.

Le passage en UA2 est accepté, il permettra d'envisager un projet ou une réhabilitation en respectant les caractéristiques patrimoniales prescrites par le règlement et l'OAP Ambition Centres Anciens en introduisant une qualité architecturale renforcée sur cet urbanisme de type «maisons de village».

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°9 :

-en reclassant en UA2 la parcelle, initialement classée en zone UT2 ;

-en l'intégrant à l'OAP ACA, afin de la reconnaître comme contribuant au patrimoine du hameau de Moulin de Redon.

Nota bene : La réserve comporte une erreur : la parcelle KW0111 n'héberge pas de construction. L'immeuble d'habitation de forme architecturale historique concerne la parcelle KW0108.

Réserve n°10 :

10 - ER ARL 71

Demande de suppression de l'ER ARL71 Demande relayée par l'ASL et l'ensemble des propriétaires. Cohérence de la demande.

La Métropole indique que l'emplacement réservé sera totalement supprimé.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°10 en supprimant l'ER ARL71.

Réserve n°11 :

11 - ER ARL 62

Interrogations sur l'emplacement réservé ARL62 à Moulin de Redon interrompu brusquement devant une parcelle privée alors que la voie existante en impasse est à quelques mètres.

La métropole renvoie à l'aménagement du pôle d'échanges et stationnement décrit au sein de l'OAP entrée de ville – Confluence, ce qui n'a rien à voir (erreur) mais indique oralement qu'elle est prête à modifier l'emplacement réservé comme indiqué (prolongation au droit de la parcelle privée).

Réserve de la commission d'enquête

La réponse orale de la Métropole qui a indiqué une erreur et prendre en compte la demande en prolongeant l'emplacement réservé sur la parcelle concernée est satisfaisante. Celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°11 en créant une extension de l'ER ARL24.

Nota Bene : Mauvaise numérotation de l'ER de la part de la commission d'enquête.

1-d) COMMUNE DE BELCODÈNE : 2 réserves

Réserve n°1 :

1 - Le propriétaire des parcelles AC 304/305, route de Peynier exprime ses craintes sur le maintien de ses droits à bâtir sur ses parcelles. Celles-ci sont proposées en zone UD1a, où sont autorisées les constructions sous assainissement autonome.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles en UD1a où sont autorisées les constructions sous assainissement autonome. Cependant, visiblement la parcelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif ce qui pourrait justifier un passage en zone UD3, sous réserve de l'acceptation de la commune.

Les services de la commune indiquent que l'assainissement collectif existant sur la parcelle, cela justifie le passage en zone UD3,

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°1 en reclassant en UD3 les deux parcelles concernées, initialement classées en zone UD1a.

Réserve n°2 :

2 - La propriétaire des parcelles C0126, C0123, C0222, C0273, et C0274 situées à la Pomme, demande un changement de zone de Ns en Nh.

Les services de la Métropole précisent que ce choix est renvoyé à la commune pour délimitation d'une zone Nh en face de la zone d'activités, pour permettre des extensions limitées des habitations existantes (+30% de SDP supplémentaire sans dépasser les 200m² max).

La commune est d'accord pour une extension des zones Nh à l'ensemble des zones Ns occupées par des constructions légalement édifiées pour en permettre une extension mesurée. Cette disposition est déjà existante dans le PLU de la Commune.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°2 en reclassant en Nh les parcelles bâties, initialement classées en Ns.

1-e) COMMUNE DE CADOLIVE : 3 réserves

Réserve n°1 :

1 - L'administré demande le retrait de l'Emplacement Réservé pour voirie numéro CDL-5-5 ayant pour objet Élargissement et création de voie chemin de l'oliveraie avec une emprise de 5.0 mètres et comme bénéficiaire Commune.

Le profil accidenté et la présence d'un talus sur leur terrain (coupes et relevé altimétriques joints) montrent la difficulté de pouvoir réaliser une telle voie.

La Métropole et la Commune sont favorables à la suppression de cet ER.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre.

Il est proposé de lever la réserve n°1 en supprimant l'ER CDL-5.

Nota Bene : Mauvaise numérotation de l'ER de la part de la commission d'enquête.

Réserve n°2 :

2 - L'administré, propriétaire de la parcelle OC0032, chemin de l'Argelas, demande le changement de zonage - Passage de Ns en zone agricole. Pour justification, l'administré indique qu'il exploite des oliviers sur la parcelle et possède un moulin à huile. Aussi il demande logiquement que ses parcelles passent en zone agricole.

Les services de la Métropole précisent qu'un zonage A3 pourrait être apposé sur le secteur. Il s'agit d'un zonage agricole permettant la reconquête des espaces agricoles au sein ou en frange des massifs (notamment les restanques).

Dans ces secteurs la constructibilité est très fortement limitée. Aucune construction en dur, mais seulement du démontable

La métropole et la commune sont favorables et proposent de passer en zone A3, sans construction en dur ni hangar.

Réserve de la commission d'enquête

Dans la mesure où cette demande est logique et que les avis de la Métropole et de la Commune sont favorables, la commission d'enquête suit ces avis et propose le passage de Ns à A3.

Il est proposé de lever la réserve n°2 en reclassant en A3 la parcelle C33, initialement classée en Ns.

Nota Bene : Mauvaise numérotation de la parcelle de la part de la commission d'enquête, la requête concerne la parcelle C33 et non la OC32.

Réserve n°3 :

3 - Requêtes de la commune

- Demande de suppression de l'EBC couvrant les parcelles AM87 et AM89 (vignes)
- Demande de suppression des EBC sur le secteur du Pâté Ok pour suppression des EBC sur le secteur, bloquant le projet et notamment la création de voirie pour bouclage avec la commune de Saint-Savournin.
- Demande de suppression de l'emplacement réservé n°CDL-6 pour création de voirie. Ok pour suppression de l'ER CDL-6 pour voirie, celui-ci ne sera pas mobilisé par la commune.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable aux suppressions des ER proposés par le Commune..

Il est proposé de lever la réserve n°3 en supprimant l'ER CDL-5

Nota bene : Mauvaise numérotation de l'ER par la commission d'enquête, il s'agit de l'ER CDL-5, puisque le CDL-6 n'existe pas.

1-f) COMMUNE DE CUGES-LES-PINS : 13 réserves

La réserve n°13 de la présente annexe apparaît dans le rapport de la commission d'enquête mais n'a pas été reprise dans ses conclusions motivées. Il a toutefois été décidé d'y apporter une réponse dans ce chapitre.

Réserve n°1 :

1 - Zone UEa1

Décision de la Mairie, sera classée en zone agricole.

Réserve de la commission d'enquête

La zone sera classée en zone agricole

Il est proposé de lever la réserve n°1 en reclassant en A2 la zone, initialement classée en zone UEa1.

Réserve n°2 :

2 - Suppression de l'ER Z – 86 d'environ 10 000 m²

OAP Pôle Santé Vie Provence (PSVP)

Le Maire courrier en date du 29 octobre 2022, souhaite conserver cette OAP PSVP qui est une grande infrastructure et qui parallèlement pourrait être le déclencheur pour l'arrivée d'eau du canal de Provence.

Dans ce même courrier la Mairie confirme que la surface consommée passerait de 17 ha à 10 ha voir 8 ha (Annexe Courriers reçus de la part des élus)

Réserve de la commission d'enquête

A retranscrire dans l'OAP

Il est proposé de lever la réserve n°2 en réduisant le périmètre de la zone 2AU à 11.4 ha.
Nota bene : une erreur est constatée dans le titre de la réserve n°2 qui concerne l'OAP Pôle Santé Vie de Provence. L'ER Z-86 sera traité dans la réserve n°5.

Réserve n°3 :

3 - Parcelle SO056. Rebasculer les zones Ns en A2

AMP : Il est nécessaire d'analyser la demande en détail afin de savoir s'il est pertinent de basculer cette zone de Ns en A2. Les services de la DGA Agriculture de la Métropole et la commune feront cette analyse et en fonction des résultats la modification sera prise en compte pour l'approbation du document.

Réserve de la commission d'enquête

Basculer la zone NS en A2 si compatible avec u.e exploitation agricole.

Il est proposé de lever la réserve n°3 en reclassant la parcelle en zone A3 compatible avec une exploitation agricole.

Réserve n°4 :

4 - ER/X/75

L'ER concerne les parcelles AE 0177-0178-0179 et 0180. Cet ER s'applique sur des terrains sur lesquels de permis de construire ont été obtenus.

Par ailleurs la parcelle AE 0180 est l'accès pour un riverain.

AMP : La suppression totale n'est pas possible.

Le service pluvial a répondu à la demande : "Nous proposons de conserver uniquement les parcelles 177-178 et 179 dans l'ER X75, cela permet de supprimer les problèmes liés aux accès des riverains".

Réserve de la commission d'enquête

La parcelle AE 0180 sera exclue de l'ER

Il est proposé de lever la réserve n°4 en excluant la parcelle AE 0180 de l'ER X75.

Réserve n°5 :

5 - ER B92, B91 ; Z 86

La commission d'enquête relève qu'il existe 3 ER les uns à proximités des autres avec tous la même destination « Bassin d'orage ».

AMP : L'ER Z86 au bénéfice de la commune, peut être supprimé, en effet il n'a pas été identifié dans le schéma pluvial communal. La modification sera prise en compte lors de l'approbation du document

Réserve de la commission d'enquête

L'ER Z 86 sera supprimé.

Il est proposé de lever la réserve n°5 en supprimant l'ER Z86.

Réserve n°6 :

6 - ER 24/8 : A supprimer

Les travaux d'élargissement ont eu lieu, la cession des parcelles actée et entérinée par un acte administratif.

AMP : Des cessions gratuites dans le cadre de permis de construire antérieurs ont été déjà pris en compte, néanmoins la totalité de l'emplacement réservé n'a pas été effectuée.

Réserve de la commission d'enquête

Une régularisation du document peut être effectuée.

Il est proposé de lever la réserve n°6 en supprimant l'ER 24 de la parcelle AA 0234.

Réserve n°7 :

7 - ER CLP/ 26-12 Modification du tracé.

AMP : la modification possible est de diminuer la largeur de l'emplacement réservé de 12 m à 2 m car il s'agit d'un futur cheminement doux. **Elle sera incluse dans la version pour approbation du document.**

Réserves de la commission d'enquête

Demande la modification de l'emplacement réservé de 12 m à 2 m

Il est proposé de lever la réserve n°7 en réduisant à 2 mètres la largeur de l'ER 26.

Réserve n°8 :

8 - Risque : (@393-1) Manque la zone de risque relative à l'éboulement de rocher anciennement MR au dessus de la parcelle AE0015.

AMP :À notre connaissance il n'existe aucun PAC sur la commune à ce sujet. Néanmoins des recherches seront effectuées afin d'inclure le risque pour l'approbation du document, sous réserves de la disponibilité de ces éléments.

Réserve de la commission d'enquête

A retranscrire si toujours d'actualité.

Il est proposé de lever la réserve n°8. Le secteur de risque n'est identifié ni dans le « Porter à Connaissance de l'État », ni dans aucun autre document connu à ce jour.

Réserve n°9 :

9 - Plan simple de gestion validé par le Centre Régional de la Propriété Forestière pour le domaine du Pourparel et la SCI des Espèces plus extension des zones A2

La Métropole s'assurera que le règlement retenu in fine soit compatible avec ces activités

Réserve de la commission d'enquête

Il faudra que le règlement retenu soit compatible avec les activités agricoles en place.

Il est proposé de lever la réserve n°9, le règlement de la zone Ns est compatible avec le plan de gestion du massif.

Réserve n°10 :

10 - Parcelles AM 0252 et AM 253 : Zonage UD1 prévoit une constructibilité de 10% de l'emprise au sol. Donc pas de construction possible. De ce fait cela va créer une dent creuse.

Le commissaire enquêteur demande de raccrocher ces 2 parcelles au zonage UT1 ou passer en UD2 voir UD3

Réponse AMP :

Le parcelles se trouvent sur une voie structurante de la commune rue « Victor Hugo », il est possible de basculer ces parcelles en zone UT1, ainsi que l'alignement des parcelles sur les deux rives de la rue, qui comportent des constructions avec les caractéristiques de la future zone. **La modification sera réalisée pour l'approbation du document.**

Réserve de la commission d'enquête

Le classement en zone UT1 sera fait lors de l'approbation du PLUi.

Il est proposé de lever la réserve n°10 en reclassant en UT1 les parcelles en limite avec l'école et le futur pôle d'équipements de la commune, initialement classées en zone UD1.

Réserve n°11 :

11 - Erreurs matérielles

Les erreurs matérielles suivantes seront corrigées.

a) Forage de Puyricard : Le périmètre de Protection Rapproché n'a pas été retranscrit.

b) OAP Sud Centre Ville : L'emplacement d'un parking porté en lieu et place d'un bâtiment existant.

c) ER EX/94 : Fait état d'un carrefour.

Erreur matérielle à modifier pour l'approbation du document. Il s'agit d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention et aménagement paysager.

d) Nuisance : Manque le PEB de l'aérodrome du Castellet.
Le document sera inclus pour la version d'approbation du PLUi

Réserve de la commission d'enquête

Corriger les erreurs matérielles.

Il est proposé de lever la réserve n°11 en corrigeant les erreurs matérielles.

Réserve n°12 :

12 - OK Corral Modification du règlement

Art 1 a : L'exploitation agricole sera autorisée.

Art 1 a : La réalisation de bureaux sera permise.

Art 1 a : Le dépôt et stockage seront autorisés.

Art 1 c : Autorisation d'ICPE pour la fauconnerie.

Art 4 : L'emprise des manèges ne sera pas retenue dans les calculs de constructibilité.

Art 9 : Possibilité de créer des espaces thématiques.

Art 7.2 : Les hauteurs imposées par « Sécuri-site » seront autorisées.

Art 13 q : Supprimer l'intervention du RDDECI

Réserve de la commission d'enquête

Modifier le règlement.

Il est proposé de lever la réserve n°12 en modifiant le règlement de la zone UPa qui couvre le secteur du parc d'attractions « OK Corral ».

Réserve n°13 :

- x La société transmet un courrier de réponse au Parc Naturel de la Sainte-Baume afin de préciser les évolutions et besoins du parc d'attraction via le PLUi.
*AMP Il s'agit entre autres à l'avis du PNR relatif aux enjeux des espaces de biodiversités repérés dans la charte du Parc du PNR.
La Charte du Parc prévoit de définir au cas par cas un zonage adapté aux aménagements des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité, ainsi que les corridors écologiques seront étudiés lors de la réalisation de l'OAP TVB prévue pour l'approbation du document comme demandé.*

Commentaires et avis de la commission d'enquête:

La commission d'enquête émet une réserve sur la réalisation de la Trame Verte et Bleue pour s'assurer de sa mise en œuvre lors de l'approbation du PLUi.

Il est proposé de lever la réserve n°13 en créant l'OAP Trame Verte et Bleue.

1-g) COMMUNE DE LA BOUILLADISSE : 2 réserves

La commission d'enquête a enregistré 3 réserves pour la commune. La réserve enregistrée n°2 dans les conclusions motivées de la commission d'enquête correspond à la commune de Peypin et sera donc traitée sous le chapitre de la commune de Peypin.

Réserve n°1 :

Emplacements réservés

1) Parcelles AK 0045 0044 0043 trois administrés demandent la suppression de l'empiètement LBD N°6 sur leur parcelle du passage de la route (projet dont le maire aurait déclaré à l'intéressée qu'il ne sera jamais réalisé), La demande de la suppression de la partie nord de l'emplacement réservé voirie LBD N° 6, sur la partie sud des parcelles des requérants, qui concerne leurs jardins en bande, peut être prise en compte.

L'accès au quartier doit être retravaillé. L'emplacement réservé LBD X105 à vocation d'un parking et jardin comprendra l'accès voirie pour la desserte du quartier. A confirmer le désintéret de la Mairie pour cet ER.

Il est proposé de lever la réserve n°1 en supprimant l'ER LBD n°6 des parcelles AK 43/44/45.

Réserve n°2 : cf. réserve n°7 de la commune de Peypin.

Réserve n°3 :

3) Parcelle AN 0003 , 0102, 0105 parcelle en Nh la première en partie incendie rouge, la seconde en rouge et la 105 en bleu.

Passage en UD1.

Il est proposé de lever partiellement la réserve n°2 :

- en reclassant en UD1 les parcelles AN 03 et AO 102, initialement classées en Nh ;
- en modifiant le zonage incendie en partie pour les parcelles AN 03 et AO 102.

La parcelle AO 105, qui présente un intérêt agronomique, est sanctuarisée comme zone naturelle d'intérêt agricole au titre du SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, et ne peut être classée en UD1.

Nota bene : une erreur est constatée dans la formulation de la réserve, il s'agit des parcelles AN 03 puis des parcelles AO102 et AO105 situées à des endroits distincts.

1-h) COMMUNE DE LA DESTROUSSE : 1 réserve

Cette réserve est inscrite dans le rapport de la commission d'enquête mais n'a pas été reprise dans ses conclusions motivées. Il a toutefois été décidé d'y apporter une réponse dans ce chapitre.

Réserve n°1 :

* Parcelle AC 169 en UD1. Demande la suppression inondation bleue ruissellement.

Mise à jour selon Nouvelle Étude sur Ruissellement

Il est proposé de lever la réserve n°1 en intégrant les résultats de l'étude ruissellement en cours de réalisation par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans une prochaine évolution du PLUi.

1-i) COMMUNE DE LA PENNE-SUR-HUVEAUNE : 5 réserves

Réserve n°1 :

1 - OAP Centre-ville

Le projet de complexe sportif de padel et son parking adjacent, en lieu et place du stade Germain Camoin actuel, doit faire l'objet en liaison avec la DDTM d'études pour vérifier la faisabilité du projet vis à vis du risque inondation.

La Métropole en accord avec la Mairie propose que la zone correspondante soit classée en zone UQp qui permet la réalisation d'équipements publics.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que la zone occupée par le projet de complexe sportif de Padel et son parking adjacent soit classée en zone UQp.

Il est proposé de lever la réserve n°1 en modifiant le zonage en UQp afin de pouvoir créer des équipements publics.

Réserve n°2 :

2 - OAP Centre-ville

La Métropole en accord avec la Mairie propose de modifier le zonage du secteur situé allée Bernadette Cattaneo de UT2 en UD2 afin de limiter la densification d'habitations et donc le nombre de véhicules supplémentaires sur sa voirie (fluidité).

Réserve de la commission d'enquête

Comme le propose la Métropole et la Mairie, la commission d'enquête demande que le périmètre de la zone située allée Bernadette Cattaneo soit basculée de zone UT2 en UD2.

Il est proposé de lever la réserve n°2 en reclassant en UD2 le secteur initialement classé en zone UT2.

Réserve n°3 :

3 - OAP Beaussier

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que l'erreur matérielle sur la page 12 de l'OAP Beaussier incohérente avec la planche réglementaire « eau » correspondante concernant le risque ruissellement soit corrigée.

Il est proposé de lever la réserve n°3 en rectifiant l'erreur matérielle constatée.

Réserve n°4 :

4 - OAP Ancienne carrière Cassar

La commission d'enquête note que la Métropole en accord avec la Mairie confirme l'abandon de logements sur cette zone et son orientation vers du loisir, éco-tourisme, équipements légers concernant l'accueil du public.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que l'OAP Cassar précise que la zone n'a pas vocation à accueillir des logements mais plutôt du loisir, éco-tourisme, équipements légers concernant l'accueil du public.

Il est proposé de lever la réserve n°4 en incluant la nouvelle vocation du secteur dans l'OAP.

Réserve n°5 :

5 - Un centre de santé est prévu d'être construit sur la parcelle AA0137 le long du boulevard Claude Antonetti. Les porteurs du projet souhaitent pouvoir bénéficier d'une hauteur de façade de 14m avec toit plat sans locaux techniques sur le toit.

Les services de la Métropole précisent que le projet dispose déjà d'une prescription pour déroger et permettant une hauteur de 12 m plus locaux techniques sur le toit.

La Mairie est favorable à la demande de hauteur à 14 m hors-tout sous réserve de ne pas délocaliser la pharmacie du centre-ville.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande de suivre la proposition de la Mairie.

Il est proposé de lever la réserve n°5 en prescrivant une hauteur totale à 14 mètres dans le règlement.

1-j) COMMUNE DE PEYPIN : 8 réserves

La réserve n°7 de la présente annexe a été présentée dans les conclusions de la commission d'enquête pour la commune de La Bouilladisse alors qu'elle concerne la commune de Peypin. La réserve n°8, quant à elle, apparaît en tant que recommandation dans les conclusions motivées et comme réserve dans le rapport de la commission d'enquête. Il a été décidé de la traiter comme une réserve et d'y apporter une réponse en tant que telle.

Réserve n°1 :

1) Parcelle AD 0032-0033 les deux parcelles en Ns et incendie rouge. Demande passage en Nh des parcelles actuellement en Ns. Les parcelles sont bâties.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande que les parcelles basculent en Nh afin de gérer les extensions des constructions existantes.

Il est proposé de lever la réserve n°1 en reclassant en Nh les parcelles AD 32/33 initialement classées en zone Ns.

Réserve n°2 :

2) Parcelle AZ 29 demande de passage en UD1 de la zone actuellement en UM et Ns et suppression du classement en risque incendie, Au sujet des zones rouges incendie, la méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, permet sur ce secteur de basculer en zone bleu, car le PAC cible ce secteur avec des aléas en moyens et forts.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande le passage en UD1 de la poche du puits Armand,

Il est proposé de lever la réserve n°2 en reclassant en UD1 les parcelles AZ 27/28/29/34 du secteur du Puits Armand, initialement classées en UM et Ns.

Réserve n°3 :

3) Parcelle AX 104 actuellement en AM et incendie rouge.

Demande le retour en constructible UD1.

En revanche pour l'incendie seul le pixel des aléas moyen à fort basculera en bleu. Le reste restera en rouge incendie au vu de la méthodologie

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande la parcelle à proximité des réseaux pourra basculer en UD1.

Il est proposé de lever la réserve n°3 en reclassant en UD1 la parcelle AX 104 ainsi que les parcelles contiguës au nord.

Réserve n°4 :

4) Parcelles AZ 0027-28-29-34 demande de passage en UD1 de la zone actuellement en Ns et suppression du classement en risque incendie. Au sujet des zones rouges incendie, la méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, permet sur ce secteur de basculer en zone bleu, car le PAC cible ce secteur avec des aléas en moyens et forts.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande le passage en UD1 de la poche du puits Armand,

Cette réserve rejoint la réserve n° 2, il convient donc de proposer la levée de la réserve n°4 en reclassant en UD1 les parcelles AZ 27/28/29/34 du secteur du Puits Armand, initialement classées en UM et Ns.

Réserve n°5 :

5) Parcelle AZ 032-33 en UM et parcelle 034 en Ns demande de passage en UD1 de la zone actuellement en UM et Ns et suppression du classement en risque incendie. Au sujet des zones rouges incendie, la méthodologie employée par le territoire, concernant la traduction du PAC incendie de l'État dans le document PLUI, permet sur ce secteur de basculer en zone bleu, car le PAC cible ce secteur avec des aléas en moyens et forts.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande le passage en UD1 de la poche du puits Armand,

Cette réserve rejoint les réserves n°2 et 4, il est donc proposé de lever la réserve n°5 en reclassant en UD1 les parcelles AZ 32/33/34 du secteur du Puits Armand, initialement classées en UM et Ns.

Réserve n°6 :

6) Parcelle E0004 Sollicite la possibilité de créer un contrôle technique véhicule sur la parcelle en Ns non arborée ancienne champignonnière et souhaite le reclassement de la parcelle en UEa1. Le secteur des champignonnières est grevé par le PPR minier. En revanche le passage en UEa1 permettra de changer de destination les bâtiments existants et mettre en valeur cette friche déjà anthropisée.

Réserve de la commission d'enquête

Le dessin d'une poche de UEa1 pourra prendre en compte également la déchetterie métropolitaine accolée afin de faciliter la gestion de cet équipement d'intérêt général.

Il est proposé de lever la réserve n°6 :

- en créant un zonage UEa1;**
- en intégrant la déchetterie Métropolitaine au zonage UEa1.**

Réserve n°7 :

Risques Incendie

2) Parcelle AR 86 le château Peypin :demande retour en incendie bleu au lieu de rouge en totalité de la parcelle en UD1,

Réserve de la commission d'enquête

Il existe une position SDIS 13 favorable en juillet 2022.

Il est proposé de lever la réserve n°7 en modifiant le zonage incendie et en reclassant en zone à prescriptions (bleu) la parcelle initialement classée en zone inconstructible (rouge).

Réserve n°8 :

* Parcelle AW 328 une fraction de parcelle en UD2 : demande le retrait des zones Ns et Incendie qui empiètent une partie de sa parcelle.

La parcelle mise en incendie rouge et Ns alors qu'entièrement entourée de zones incendie bleu et UD. La mairie est d'accord pour le reclassement pour peu que l'administré puisse construire.

Il est proposé de lever la réserve n°8 :

-en reclassant une partie de la parcelle en UD2 ;

-en reclassant la parcelle en risque incendie zonage à prescriptions (bleu).

1-k) COMMUNE DE ROQUEVAIRE : 8 réserves

Réserve n°1 :

1 - L'administré demande le changement de zonage - Passage de Nh en A pour les parcelles BD 400 / BD 401 / BD 402 / BD 403 / BD 406 / BD 407 / BD 408 / BD 409 situées à proximité de la route de St Jean de Garguier.

Les services de la Métropole précisent que la demande est techniquement compatible avec le PADD.

La Mairie est favorable, la demande semble justifiée par un projet d'implantation d'activité agricole

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande un basculement du secteur correspondant de Nh à A.

Il est proposé de lever la réserve n°1 en reclassant en A2 les parcelles initialement classées en zone Nh.

Réserve n°2 :

2 - L'administré souhaite que sa parcelle AV0592 située chemin de St Jean de Garguier soit classée en zone Agricole au même titre que le reste de sa propriété située à côté.

Les services de la Métropole précisent qu'il est logique que le zonage A2 soit commun pour l'ensemble de la propriété agricole. La Mairie y est favorable.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande un basculement de la parcelle de Nh à A2.

Il est proposé de lever la réserve n°2 en reclassant en A2 la parcelle initialement classée en zone Nh.

Réserve n°3 :

3 - L'administré souhaite que sa parcelle BC0113 situé chemin de la targe en zone Nh intègre comme le reste de son exploitation la zone A.

Les services de la Métropole précisent que c'est possible au vu du contexte,

La Mairie note que les parcelles aux abords sont ponctuellement bâties et que cette parcelle en zone A serait isolée au sein de la zone Nh.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande un basculement de la parcelle en zone A2 cette parcelle étant contiguë à une zone A2.

Il est proposé de lever la réserve n°3 en reclassant en A2 la parcelle initialement classée en zone Nh.

Réserve n°4 :

4 - Le professionnel gestionnaire des parcelles BP0112-1040-0359 (classées en UT2) situées le long de la RN Toulon-Sisteron, souhaite que soit imposé une prescription graphique de polarité commerciale afin de faire une opération mixte (habitat, commerces) car interdit en UT2.

Les services de la Métropole précisent que l'objectif de l'outil « polarité commerciale de secteurs » est de reconnaître des activités existantes et d'assurer leur confortement dans un périmètre de proximité autour d'elles. Il s'agit de secteurs ponctuels.

Le PADD prévoit de favoriser les commerces en centre-ville afin de rendre les centres plus attractifs. Augmenter la possibilité de l'installation des commerces hors du centre-ville va l'encontre de cette prescription.

Cela dit sur une des parcelles demandées un restaurant est en activité. Il est possible d'envisager d'intégrer la parcelle en question dans la polarité commerciale existante. Le choix appartient à la commune d'arbitrer ce sujet.

La Mairie est favorable à l'implantation d'une zone de polarité commerciale sur les parcelles figurant au plan hors parcelles 36 et 37.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande de suivre l'avis de la Mairie

Il est proposé de lever la réserve n°4 en créant une polarité commerciale de secteur sur la rive Ouest de la RD96.

Réserve n°5 :

5 - Plusieurs administrés sont opposés à l'ER RQV4 pour un chemin piéton, ils demandent le prolongement du cheminement piéton par l'impasse Roure.

Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'un ER au bénéfice de la commune, inscrit dans l'OAP Pont de l'Etoile. Sa création permet de desservir la nouvelle opération à la passerelle prévue sur l'Huveaune, afin de connecter le secteur avec la future station de Val'Tram.

La Mairie propose d'étudier le passage par l'impasse Roure.

Réserve de la commission d'enquête

La commission note que sur le plan de l'OAP le cheminement piéton passe par le l'impasse de la Roure et demande de corriger le plan de zonage n°39 en conséquence.

Il est proposé de lever la réserve n°5 :

-en supprimant l'ER RQV4 ;

-en corrigeant l'OAP par la modification du schéma et du texte.

Réserve n°6 :

6 - L'administré pointe une erreur dans la planche graphique du PLUi sur Roquevaire. Erreur de nommage de l'ER PPN-1-8.

Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'une erreur matérielle à corriger. L'ER ne concerne pas Peypin, mais bien Roquevaire.

Réserve de la commission d'enquête

La commission demande de corriger l'erreur.

Il est proposé de lever la réserve n°6 en modifiant le nom de l'ER PPN 1 en RQV 1.

Réserve n°7 :

7- L'administré constate que sa parcelle AK0236 chemin du traversier est découpée par le zonage A2 et Nh, la limite traversant sa maison. Il souhaite une harmonisation en zone Nh.

Les services de la Métropole précisent que le découpage parcellaire dépend du SCOT du pays d'Aubagne qui a sanctuarisé les parcelles agricoles répertoriées, la Mairie confirme.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande uLa commission d'enquête considère que l'argumentation de la sanctuarisation du SCOT n'est pas justifiée dans ce cas, et recommande un basculement de toute la parcelle en zone Nh.

La réserve n°7 ne peut être levée. La parcelle AK 0233, qui présente un intérêt agronomique, est classée en zone agricole sanctuarisée au titre du SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Réserve n°8 :

8 - Hameau au 949 chemin du Laouvas

La Métropole propose de basculer le secteur de Ns à Nh puisqu'il est occupé par un habitat diffus.

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande de classer en Nh le secteur du Hameau au 949 chemin du Laouvas.

Il est proposé de lever la réserve n°8 en reclassant en Nh le secteur concerné, initialement classé en zone Ns.

1-I) COMMUNE DE SAINT-SAVOURNIN : 1 réserve

Réserve n°1 :

1 - Mairie de Saint Savournin

- Demande de modification de tracé de l'ER portant le numéro V20 au PLU en vigueur (et numéro SSV-16 au PLUi)

Modification de tracé de l'ER portant le numéro L4 au PLU en vigueur (et numéro P-161 au PLUi)

Réserve de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable aux demandes de modifications des tracés des ER présenté par les services de la Commune

Il est proposé de lever la réserve n°1 :

- en modifiant le tracé de l'ER SSV-16 et son objet : cheminement piéton entre le hameau de la Valentine et le Chemin de la Chapelle ;
- en réduisant l'emprise de l'ER P-161.

1-m) COMMUNE DE SAINT-ZACHARIE : 7 réserves

Réserve n°1 :

1 - OAP Peygros.

Les parcelles concernées très ensoleillées sont actuellement plantées d'oliviers et plusieurs personnes s'inquiètent du risque de disparition des oliviers ou de leur non-exploitation. Confirmation du maintien de l'ensemble des oliviers existants ou de leur transplantation sur le secteur avec mise en place d'un contrat avec un exploitant pour recueillir les olives et entretenir les arbres (usage agricole maintenu et non simple usage paysager des oliviers). La Métropole indique que les oliviers existants seront maintenus ou transplantés en fonction de la modification de l'OAP, comme indiqué ci-dessous.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre

Il est proposé de lever la réserve n°1 en incluant dans le texte de l'OAP le maintien de l'ensemble des oliviers existants ou de leur transplantation sur le secteur.

Réserve n°2 :

2 - OAP Peygros.

Parcelle OA1441 Un projet de construction d'un établissement médicalisé au-dessus de la parcelle de l'intéressé inquiète ce dernier. Nuisances sonores, contrainte visuelle, etc. De ce fait, il propose un écran de délimitation boisé.

La parcelle se trouve en limite et hors du périmètre de l'OAP Peygros. En effet, un écran paysager est prévu dans l'OAP, avec l'alignement des oliviers existants à conserver. Un 2eme écran paysager avec des arbres de haute tiges ou une taille "haute" des oliviers pourra être imposée pour limiter l'impact paysager.

La Métropole indique qu'un deuxième écran paysager, avec des arbres de haute tige ou une taille « haute » des oliviers sera inclus dans la modification de l'OAP, comme indiqué ci-dessous.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre

Il est proposé de lever la réserve n°2 en prévoyant la création d'un deuxième écran paysager, avec des arbres de haute tige ou une taille « haute » des oliviers sur le secteur demandé.

Réserve n°3

3 - OAP Peygros.

Souhaite que la partie haute de l'OAP Peygros soit classée en zone Ns ou A. Comme indiqué la partie haute de l'OAP Peygros est occupée des boisements denses qui seront conservés au titre de la loi 151-23 "Espaces Verts Protégés". Techniquement il est donc possible de basculer la partie concernant la demande en zone Ns, secteur en 1AUM du PLUi (OAP"Peygros"). Cela est d'ailleurs souhaitable pour s'assurer de la limitation de consommation d'espaces.

La Métropole indique que l'OAP de Peygros sera modifiée sur plusieurs éléments. La partie nord de la zone, jusqu'à présent en zone 1AUM avec la conservation des boisements au titre de la loi 151-23 "Espaces Verts Protégés", sera basculée en zone Ns. Néanmoins, il sera nécessaire d'apporter une réduction du secteur afin de permettre l'opérationnalité du projet.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre

Il est proposé de lever la réserve n°3 :

- en reclassant en Ns le Nord de l'OAP Peygros, initialement classé en zone 1AUM ;
- en réduisant le périmètre de l'OAP pour n'y inclure que le zonage 1AUM.

Réserve n°4 :

4 - Parcelle OB525

Changement de zonage de la zone Ns vers du Nh à l'instar de ses voisins afin d'y construire une pièce supplémentaire. Changement de zonage de la zone Ns vers du Nh comme ses voisins
La Métropole indique que la parcelle OB525 est en limite avec la zone Nh. Le zonage sera modifié afin de favoriser l'extension de la construction existante.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre

Il est proposé de lever la réserve n°4 en reclassant en Nh la parcelle concernée.

Réserve n°5 :

5 - Parcelle OB 2125 L'administré demande le changement de zonage – OB 2125 Passage de NS en A2 (ou NH). Ces parcelles sont d'anciennes parcelles agricoles, qui ne sont plus cultivées depuis de nombreuses années mais l'occupation actuelle n'a rien à voir avec une zone naturelle.
La Métropole indique que la parcelle se trouve en limite d'une zone A2, la modification de la zone dans ce sens sera prise en compte pour l'approbation du document.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre

Il est proposé de lever la réserve n°5 en reclassant en A2 la parcelle concernée.

Réserve n°6 :

6 - Parcelles B0968; B0966

Demande de changement de zonage de ZN en A2 afin de concrétiser son projet : Une ferme héliciculture.

Les parcelles indiquées ne sont pas boisées mais en herbe. Par ailleurs la parcelle contiguë(0957) également en zone naturelle est occupée par du maraîchage (légumes).

Le classement des parcelles 2139 2140 0966 0957 en zone agricole A2 semble justifié compte tenu de l'usage agricole actuelle (0957) ou future (projet agricole)

La commune est d'accord de permettre le développement du projet. La Métropole indique que la demande sera prise en compte lors de l'approbation du document.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre

Il est proposé de lever la réserve n°6 en reclassant en A2 les parcelles concernées.

Réserve n°7 :

7 - Parcelle OA 1197

L'administré a exposé un projet de remise en culture d'espace situé au nord-est de la commune plus de 30ha (parcelle 1206/120) OA1197. Il souhaite que ses parcelles passent en partie en zone agricole (habitation ainsi que locaux d'exploitation type hangar, gîte, ferme pédagogique ...). Projet complet fourni en annexe. Ce projet de remise en culture d'espace situé au nord est de la commune plus de 30ha vise à une reconquête de nombreuses années. Il semble viable et sans contraintes particulières comme l'attestent les différents avis transmis dans le dossier.

La commune est d'accord de permettre le développement du projet. Toutefois la Métropole indique qu'il s'agit d'un secteur de risque feu de forêt fort. Pour cela, le secteur sera basculé en zone A3, sans la possibilité de constructibilité en dur. La prévention veut qu'il ne soit pas souhaitable que plus de personnes (ou biens) soient en situation de péril.

Réserve de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole est jugée satisfaisante. Néanmoins celle-ci sera inscrite comme réserve pour s'assurer de sa mise en œuvre

Il est proposé de lever la réserve n°7 en reclassant en A3 les parcelles concernées.

RECOMMANDATIONS

LA PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS :

Sur 58 recommandations formulées par la commission d'enquête :

- 35 sont suivies ;
- 3 sont partiellement suivies;
- 20 ne pourront être suivies.

2-a) THÈMES GÉNÉRAUX : 3 recommandations

Recommandation n°1 :

1) Urbanisation Nh – UM - UD1

Avis et commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête suit l'avis de la Métropole et ne donne pas suite aux requêtes correspondantes.

Il faut que la Métropole reprenne la méthodologie exposée ci-dessus, au paragraphe E – VII, dans le règlement ou dans les Dispositions Générales du PLUi pour expliquer les choix de classement.

Il est proposé de suivre la recommandation n°1. Le tome D3 du rapport de présentation est renforcé en explicitant la méthodologie d'analyse des zones Nh – UM et UD1.

Recommandation n°2 :

2) Eaux Potable – Assainissement

Avis et commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête suit l'avis de la Métropole et ne donne pas suite aux requêtes correspondantes. Il faudrait que la Métropole reprenne la méthodologie exposée ci-dessus dans le paragraphe E – VI, règlement ou les Dispositions Générales pour expliquer les choix de classement.

Il est proposé de suivre la recommandation n°2. Le tome D3 du rapport de présentation est renforcé en explicitant l'état de réflexion sur les schémas métropolitains en termes d'eau et d'assainissement.

Recommandation n°3 :

3) Risque incendie

Avis et commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête RECOMMANDE qu'à chaque fois qu'un PPRN sera approuvé que les nouveaux zonages soient mis à jour dans le PLUI sous le meilleur délai.

La commission d'enquête RECOMMANDE qu'en l'absence d'un PPRif approuvé le SDIS soit consulté au cours de la procédure d'attribution des permis de construire.

Il est proposé de suivre la recommandation n°3. Le tome D3 du rapport de présentation est renforcé en explicitant la méthodologie de traduction du risque incendie.

2-b) COMMUNE D'AUBAGNE : 24 recommandations

La commission d'enquête a enregistré 43 recommandations pour la commune. Toutefois, les recommandations n°24 à n°42 étant des doublons, il n'est comptabilisé que 24 recommandations réelles pour la commune d'Aubagne.

Recommandation n°1 :

1 - Le propriétaire des parcelles BY 0136, 0137 et 0255 dit être raccordé au réseau d'assainissement collectif et demande à ce que ses parcelles changent de zonage de UM vers UD.
Les services de la Métropole précisent que seules ces parcelles, à proximité de la zone UG (zone militaire du Quartier Viénot), sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, mais situées dans un secteur non raccordé et donc en zone UM.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission note un avis favorable à la requête de la part des services de la Mairie. Elle recommande, sous réserve de vérification technique, le basculement en zone UD des parcelles effectivement raccordées au réseau.

Il est proposé de suivre la recommandation n°1 en reclassant en UD2 les différentes parcelles situées au début du chemin de la Thuillère, initialement classées en zone UM.

Recommandation n°2 :

2 - Plusieurs propriétaires de parcelles situées entre la Route d'Eoures et le Chemin de la Louve demandent un changement de zonage de UM vers UD.
Les services de la Métropole précisent que ces parcelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission note que cette zone est contiguë à une zone UD1 et que la Mairie donne un avis favorable sous réserve de vérification. La commission d'enquête recommande après vérification du raccordement de ce secteur au réseau d'assainissement que la zone bascule en zone UD.

Il est proposé de suivre la recommandation n°2 en reclassant en UD2 les différentes parcelles situées au début du chemin de la Louve, initialement classées en zone UM.

Recommandation n°3 :

3 - Le propriétaire des parcelles BD 121, 124 et 125 demande un changement de zonage de UM vers UD de ses parcelles. La zone est proche de la station de Val'tram et le tissu environnant autour du chemin des Solans et de la Carreirade d'Allauch est classé en UD3 et UD1, par contre la zone est soumise au risque ruissellement et pour partie au risque incendie.

Les services de la Métropole précisent que le secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, qu'il est grevé par des aléas importants selon le porter à connaissance (PAC) de l'Etat sur le risque incendie et impacté également par le ruissellement des eaux pluviales.

Toutes ces raisons ont poussé à ne pas autoriser de nouvelles constructions sur le secteur, mais le classement dans une zone UM afin de permettre l'extension limitée des constructions existantes (+30% de SDP sans excéder 200m² de SDP au total).

Recommandations de la commission d'enquête

Compte tenu de l'avis favorable de la Mairie, de la proximité de la station du Val-Tram, et en fonction du résultat des études de ruissellement qui doivent être approfondies, la commission d'enquête recommande de réétudier l'affectation de ce secteur.

La recommandation n°3 ne peut être suivie.

Les parcelles étant soumises en partie à un aléa "très fort" (rouge), identifié dans le PAC de l'État, il n'est pas possible de donner plus de constructibilité.

Recommandation n°4 :

4 - La société propriétaire des parcelles AX 0019, 20, 85 et 86 situées chemin de la Sabatière d'en haut et complètement enclavées entre 2 zones UC, souhaite un changement de zonage - passage de UM à UC.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les services de la Mairie précisent le contraire.

Recommandations de la commission d'enquête

Sous réserve du raccordement effectif au réseau d'assainissement collectif, la commission d'enquête recommande un basculement de la zone en UD ou UC.

Il est proposé de suivre la recommandation n°4 en reclassant en UD2 les parcelles situées au début du chemin de la Sabatière, en interface avec la zone U, initialement classées en zone UM.

Recommandation n°5 :

5 - Les propriétaires des parcelles 189-190-191 situées chemin de l'Argile, souhaitent que leurs parcelles classées Nh soient intégrées au zonage A2 limitrophe (terrain en friche et non boisé qui a un potentiel agricole). L'administré précise qu'il s'engage à faire exploiter ces terres par un chevrier ou en pâtures et à l'appui d'un agent de la chambre d'agriculture.

Les services de la Métropole précisent que les secteurs historiquement en zone naturelle et rebasculés en zone agricole "A2" ont fait l'objet d'une étude d'identification et de sanctuarisation des espaces naturels à vocation agricole dans le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Les parcelles de l'administré n'ont pas été identifiées en tant que tel.

Recommandations de la commission d'enquête

Compte tenu de la contiguïté avec la zone A2 et sous réserve de la vérification du soutien de la chambre d'agriculture pour ce projet de pâturage, la commission d'enquête recommande le basculement de la zone correspondante de Nh à A2.

La recommandation n°5 n'est pas suivie néanmoins, le classement en zone naturelle permet la mise en place du projet de pâturage.

Recommandation n°6 :

6 - Le propriétaire de la parcelle DE0804 de 5 ha située en limite sud de la zone urbaine d'Aubagne demande un changement de zonage de Ns en A2, pour pouvoir y planter une oliveraie.

Les services de la Métropole sont favorables à un classement en zone agricole mais au vu du projet, plantation d'oliviers, il considère plus judicieux d'apposer une zone A3 plutôt qu'un zonage A2 comme demandé.

Les services de la Mairie n'y sont pas favorables considérant que le zonage Nh n'interdit pas la plantation d'oliviers.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande d'attribuer le zonage qui permette de planter l'oliveraie.

La recommandation n°6 est déjà suivie : le classement en zone Ns permet la plantation d'une oliveraie.

Recommandation n°7 :

7 - Le propriétaire de la parcelle CH0017 de 1 ha située chemin du Bec Cornu demande un changement de zonage de Ns en A2, pour pouvoir y planter une oliveraie.

Les services de la Métropole sont favorables à un classement en zone agricole mais au vu du projet, plantation d'oliviers, il considère plus judicieux d'apposer une zone A3 plutôt qu'un zonage A2 comme demandé.

Les services de la Mairie ne se prononcent pas.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande d'attribuer le zonage qui permette de planter l'oliveraie.

La recommandation n°7 est déjà suivie : le classement en zone Ns permet la plantation d'une oliveraie.

Recommandation n°8 :

8 - L'association « La Varappe » souhaite un reclassement des parcelles situées chemin du Charrel et cadastrées BP0200, 0096 et 0094 de zonage A2 en un zonage UM.

Les services de la Métropole précisent que ces parcelles ont été identifiées comme espace naturel d'intérêt agricole dans le cadre du SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

La commission note l'avis favorable de la Mairie et constate que ces parcelles sont bâties, artificialisées et entourées de zone UM.

Il n'y a donc aucune raison pratique de la maintenir en zone agricole.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande de basculer ces parcelles en zonage A2 et de classer en EVP la bande boisée le long du canal de Provence.

La recommandation n°8 est suivie car les parcelles concernées sont déjà classées en zonage A2 dans le PLUi arrêté. Aussi, la dérivation « Valentine - Montredon section de la Milière » est protégée par les fiches portant l'identifiant CM2 et CM3. Ainsi, les boisements de part et d'autre du Canal, sur une profondeur de 4 mètres, sont protégés de toute construction.

Recommandation n°9 :

9 - Le propriétaire des parcelles DX 0003 - 4 et 5 classifiées en UD1 souhaite un reclassement en UD2 comme le quartier de la Penne-sur-Huveaune tout proche. Les services de la Métropole précisent que l'indice de zonage UD est positionné en fonction des accès et des capacités constructives. Il n'est pas prévu de densifier davantage.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission s'interroge sur la cohérence entre le secteur UD2 de La Penne et le secteur voisin UD1 d'Aubagne dont les accès et les capacités constructives semblent identiques, et recommande de réexaminer les zonages de ses secteurs.

La recommandation n°9 a été suivie. Après réexamen, il n'existe pas de possibilité d'évolution de la zone.

Recommandation n°10 :

10 - Plusieurs requêtes concernent les parcelles AM0022, 0023 et 0029 situées impasse des Mésanges à proximité du centre-ville et classifiées UD1, promoteur et particulier souhaitent que les parcelles gardent des droits à bâtir supérieurs. Les services de la Métropole précisent que ces parcelles constituent une poche de logements individuels entourée de logements collectifs. Le zonage UD1 correspond bien à la typologie du bâti présent sur le secteur, il n'y a pas de volonté de venir densifier davantage. L'avis est partagé par les services de la Mairie.

Recommandations de la commission d'enquête

Compte tenu de la nécessité de densifier de façon maîtriser les centres-villes, la commission recommande de réexaminer l'indicateur UD de ce secteur.

La recommandation n°10 a été suivie, après réexamen et étant donné les accès contraints, le classement en UD est opportun.

Recommandation n°11 :

11 - Le propriétaire des parcelles DE 1388 et 0024 situées avenue de la Paix demande l'agrandissement de la zone UC1 au-delà du zonage cadastral car il existe une limite physique qui fait la séparation (haie). Les services de la Métropole précisent que la délimitation du zonage est réalisée de manière globale sur tout le territoire en fonction du cadastre. Toutefois des ajustements sont possibles en fonction du contexte et des limites de propriété.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande un réexamen de la limite entre les secteurs UC1 et UD1 pour tenir compte de la réalité physique du terrain.

Il est proposé de suivre la recommandation n°11 en ajustant la limite entre la zone UC1 et UD1 sur le secteur afin de prendre en compte la réalité du terrain.

Recommandation n°12 :

12 - Une requête demande de passer la zone située à l'est de l'OAP centre ancien Napollon de UC1 à UC2 afin de pallier à la baisse de l'emprise au sol (de 50% à 30%) entre le PLU et le PLUi.

Les services de la Métropole précisent qu'il s'agit d'un secteur stratégiquement placé à l'entrée de l'ancien hameau de Napollon. Les vues sur les massifs sont très présentes. La hauteur générale du hameau est de R+1. La parcelle est couverte aussi par l'OAP Napollon qui indique une densité de 40 log / ha. Il est vrai que la parcelle est très proche du futur arrêt du Val'Tram. Augmenter d'un étage impliquera une densification plus importante et permettra de mieux répondre à la disposition de cohérence d'urbanisme transport, le choix appartient à la commune d'arbitrer sur l'équilibre entre densification, augmentation du flux des voitures et les enjeux paysagers.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande un réexamen du zonage de la zone pour tenir compte de la proximité de l'arrêt du Val'Tram.

La recommandation n°12 a été suivie. Après réexamen, il n'existe pas de possibilité d'évolution de la zone.

Recommandation n°13 :

13 - L'ASL « le Clos Cinsault – les Solans » souhaite que pour le stationnement non prévu dans la résidence située au Boyers, l'emplacement réservé numéro Z 14 ayant pour objet « Equipement public du quartier Les Solans : modifié par modification n°10 POS » et comme bénéficiaire la commune, soit utilisé comme parking.

Les services de la Métropole précisent que l'emplacement réservé Z-14 n'a pas forcément pour objet un parking mais plutôt la création d'un équipement public.

C'est à la commune de proposer la destination de l'ER si nécessaire, laquelle n'a pas fait de commentaire.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande de tenir compte de l'observation et de préciser l'objet de cet emplacement réservé.

Il est proposé de suivre la recommandation n°13 en modifiant l'objet de l'ER afin de faire apparaître : "Parking et parc public".

Recommandation n°14 :

14 - Une requête demande un aménagement de l'ER ABG-151-8 qui frappe l'ensemble des parcelles du chemin de la Croix.

Les services de la Métropole précisent que la méthodologie des emplacements réservés utilisée a été de prendre le centre de la voie pour tracer des élargissements de part et d'autre de la voie. Mais si la commune souhaite modifier l'ER suite à la requête de l'administré, il est possible de le reprendre.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande de tenir compte de l'observation.

Il est proposé de suivre la recommandation n°14 en modifiant l'ER situé Chemin de la Croix pour n'impacter que les parcelles au Nord de la voie dont l'emprise délimitée est déjà inconstructible du fait du zonage.

Recommandation n°15 :

15 - Le Collectif citoyen « Les solans- Longuelance- Durande- Arnauds » souhaite que l'écran végétal de la voie de Valdonne (arbres de haute tige) soit préservé afin d'atténuer le bruit.

Les services de la Métropole précisent que ce point pourra être examiné au cours de l'Enquête Publique relative au Val'tram qui se tiendra fin 2022 / début 2023.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission note un avis favorable de la Mairie et recommande que ce point soit examiné au cours de l'Enquête Publique relative au Val'tram.

Il est proposé de suivre la recommandation n°15 en protégeant l'alignement d'arbres existants et présents le long de la Voie de Valdonne et du Chemin de Longuelance.

Recommandation n°16 :

16 - Le Collectif citoyen " Les solans- Longuelance- Durande- Arnauds" souhaite que la parcelle BE0094 soit protégée (EVP ou EBC). La parcelle est étroite, tout en longueur et coincée entre la voie de Valbonne et canal.

Les services de la Métropole précisent que cette parcelle non bâtie, est classée en zone UM qui n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes.

Elle ne bénéficie donc pas de droit à construire.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission note un avis favorable de la Mairie et recommande que ce point soit examiné au cours de l'Enquête Publique relative au Val'tram.

Il est proposé de suivre la recommandation n°16 en créant un Espace Vert Protégé sur la parcelle.

Recommandation n°17 :

17 - L'administré a déposé un PC sur les parcelles AR0106/0107 chemin Saint-Joseph mais s'est vu prononcer un sursis à statuer pour cause d'espace vert protégé qui n'existe pas.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande à la Mairie de vérifier ce point, l'EVP se trouve de l'autre côté de la rue.

La recommandation n°17 n'est pas suivie, elle ne relève pas du champ du PLUi.

Recommandation n°18 :

18 - Le propriétaire des parcelles B0 0071/0072/0073 Allée Auguste Charcot souhaiterait la suppression d'une partie d'EBC à proximité de sa maison pour des raisons de sécurité incendie.

Les services de la Métropole précisent qu'un arrêté préfectoral précise bien que les coupes réalisées dans un but de défense des forêts contre les incendies (catégorie 8) sont dispensées de déclaration préalable liée à l'article L130-1 du code de l'urbanisme (définition des EBC). En conséquence il n'est pas nécessaire de réduire l'EBC.

La Mairie note que le cas est à étudier.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande d'examiner le cas avec les services spécialisés pour limiter les risques incendie.

La recommandation n°18 est suivie. Après examen, les EBC n'empêchent pas la gestion des zones soumises à OLD.

Recommandation n°19 :

19 - Un cabinet d'architectes demande la suppression de l'espace vert protégé pour réaliser un programme immobilier sur la parcelle DT0313 de la maison FERRONI.

La Mairie précise que le projet de PLUi tient compte du projet global présenté par la maison FERRONI mais pour autant l'EVP peut être ajusté en limite Ouest de la propriété où est envisagée la boutique. Un nouvel EVP pourrait être proposé sur le parc situé devant le château des Creissauds.

Concernant les axes de ruissellement, une modélisation à venir du risque permettra d'ajuster si besoin le zonage inconstructible inscrit au PLUi.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande de tenir compte des observations de la Mairie.

Il est proposé de suivre la recommandation n°19 :

-en ajustant l'EVP ;

-en inscrivant à l'ordre du jour, les axes de ruissellement / risque à une prochaine modification du PLUi.

Recommandation n°20 :

20 - OAP de composition urbaine « Centre-Ville – Gare » d'Aubagne et OAP Le Charrel/La Tourtelle

La commission d'enquête note la volonté de la Métropole de construire des logements locatifs sociaux, de favoriser la mixité sociale et de densifier autant que faire se peut les centres urbains. Elle note malgré tout l'absence d'objectifs chiffrés dans les zones AU et UP des 2 OAP d'Aubagne Centre-Ville – Gare et Le Charrel/La Tourtelle.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête recommande de préciser les secteurs et (ou) emplacements réservés de mixité sociale à prévoir dans les zones AU et UP de ces 2 OAP.

La recommandation n°20 ne sera pas suivie. Il n'est pas prévu de secteurs ou d'ER de mixité sociale sur ces deux OAP.

Recommandation n°21 :

21 - OAP de composition urbaine « Centre-Ville – Gare » d'Aubagne et OAP Le Charrel/La Tourtelle

La commission d'enquête note l'absence d'information sur les hauteurs de bâtiment, l'emprise au sol, la part des espaces verts sur les 3 secteurs de projet (zone UP) : les îlots Barthélémy, Aristide Boyer et Bras d'Or de l'OAP d'Aubagne Centre-Ville – Gare.

Recommandations de la commission d'enquête

Pour éviter toutes contestations lors de l'instruction des permis de construire, la commission d'enquête recommande de fixer une hauteur minimale et maximale en précisant que la hauteur du bâtiment devra être en harmonie avec les bâtiments déjà existants.

Il est proposé de suivre la recommandation n°21 en ajoutant les hauteurs maximales, soit dans le texte, soit dans les schémas de chaque OAP.

Recommandation n°22 :

22 - OAP de composition urbaine « Centre-Ville – Gare » d'Aubagne et OAP Le Charrel/La Tourtelle

La commission d'enquête note la difficulté d'allier densification urbaine, nuisance sonore et qualité de l'air. La commission d'enquête note que l'OAP Le Charrel/La Tourtelle pourrait malgré tout être plus contraignante dans le chapitre dédié.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête recommande de définir les périmètres des zones où la pollution de l'air et les nuisances sonores nécessitent l'application de normes spécifiques correspondantes.

Il est proposé de suivre la recommandation n°22 en incluant dans la partie texte des OAP, un paragraphe sur la prise en compte des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores.

Recommandation n°23 :

23 - OAP Zone économique Est – Secteur des Gargues – AUBAGNE

La commission d'enquête remarque qu'en matière d'artificialisation des sols, la consommation d'espace augmente de façon très sensible entre la prévision initiale de 17 ha (Cf Explication des choix du PADD page 86) et l'engagement pris in fine 27ha. Cette augmentation peut certainement s'expliquer par la décision de construire un nouvel hôpital.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que c'est aussi une opportunité de construire un certain nombre de logements sociaux ne serait-ce que pour loger les personnels hospitaliers et les étudiants, éléments à introduire dans l'OAP.

Il est proposé de suivre la recommandation n°23 en rajoutant dans l'OAP que des réflexions en cours s'orientent vers un projet de type Campus Santé composé autour de l'hôpital, avec des activités et résidences associées, même si la programmation n'est pas stabilisée à ce jour.

- Recommandation n°24** : doublon recommandation n°1
- Recommandation n°25** : doublon recommandation n°2
- Recommandation n°26** : doublon recommandation n°3
- Recommandation n°27** : doublon recommandation n°4
- Recommandation n°28** : doublon recommandation n°5
- Recommandation n°29** : doublon recommandation n°6
- Recommandation n°30** : doublon recommandation n°7
- Recommandation n°31** : doublon recommandation n°8
- Recommandation n°32** : doublon recommandation n°9
- Recommandation n°33** : doublon recommandation n°10
- Recommandation n°34** : doublon recommandation n°11
- Recommandation n°35** : doublon recommandation n°12
- Recommandation n°36** : doublon recommandation n°13
- Recommandation n°37** : doublon recommandation n°14
- Recommandation n°38** : doublon recommandation n°15
- Recommandation n°39** : doublon recommandation n°16
- Recommandation n°40** : doublon recommandation n°17
- Recommandation n°41** : doublon recommandation n°18
- Recommandation n°42** : doublon recommandation n°19

Recommandation n°24 :

43 - Les parcelles basculées UD1 et UD2 du secteur de Beaudinard à Aubagne sont sanctuarisées par le SCOT, elles sont irriguées et de haute qualité pour l'agriculture, elles sont cultivées ou cultivables, les photos satellites ne montrent pas une anthropisation excessive.

Recommandations de la commission d'enquête

Pour toutes ces raisons, la commission recommande de maintenir les parcelles concernées en Zone Agricole. Cette recommandation s'inscrit dans le cadre des éléments développés au chapitre E-II du présent document.

La recommandation n°24 ne peut être suivie. Les parcelles identifiées en zones UD1 et UD2 ont perdu leurs caractéristiques agricoles.

2-c) COMMUNE D'AURIOL : 3 recommandations

Recommandation n°1 :

1 - OAP Chemin de la Ste Baume

Les Élus de l'opposition indiquent que l'implantation d'un hôtel de 100 personnes dans ce secteur soumis à de multiples contraintes (inondation, incendie, ruissellement...) pose un problème d'accès via une route sinueuse et étroite dépourvue de trottoirs (avec une double courbe en venant d'Auriol très accidentogène) déjà utilisée par les habitants du quartier de la Vède et de la commune du Plan d'Aups.

Demande de justification du choix de construction dans ce secteur ou des mesures prévues pour limiter ces risques.

La Métropole indique que le secteur du « Chemin de la Sainte-Baume » est situé aux abords de la départementale n°45A, dite route de la Sainte-Baume. La réflexion consiste à valoriser ce secteur à travers de l'hébergement hôtelier permettant ainsi à la clientèle de bénéficier du parc paysager. Afin de garantir la pérennité du site mais aussi son caractère, il est nécessaire d'intégrer deux grands enjeux dans les réflexions d'aménagements :

-Les enjeux paysagers et patrimoniaux avec la mise en valeur de la bastide, les restanques, les alignements d'arbres, les murs et murets en pierre, la chapelle, perspectives vers la bastide et les principaux éléments de patrimoine ... Le parti pris d'aménagement devra s'insérer avec délicatesse dans ce contexte.

-La prise en compte des multiples risques naturels dans l'aménagement du site : feu de forêt, inondation, ruissellement, tassements différentiels et aléa de retrait-gonflement argile. C'est à partir de ces éléments de contexte que sont définis les possibilités de construction et le parti-pris d'aménagement. Le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation couvre une superficie de 1,9 ha.

Les aménagements sont conditionnés à l'amélioration de l'accessibilité notamment afin de casser la courbe de la route départementale. La clôture existante devra être déplacé, le virage adouci pour des raisons de sécurité et les gabarits de la voie élargis. Un accès supplémentaire au site pourra être créé au sud du périmètre soumis aux orientations d'aménagement. Cet accès devra être traité qualitativement, en harmonie avec l'enceinte préexistante.

Recommandations de la commission d'enquête

La réponse de la Métropole n'est pas complètement satisfaisante. Nous recommandons la réalisation d'une étude de sécurité spécifique (risques accidentogènes) intégrant notamment les risques naturels et les caractéristiques de la voirie vis-à-vis des différents types d'usagers.

Il est proposé de suivre la recommandation n°1 en incluant dans le texte de l'OAP « Prévoir la réalisation d'une étude de sécurité spécifique (risques accidentogènes) intégrant notamment les risques naturels et les caractéristiques de la voirie vis-à-vis des différents types d'usagers ».

Recommandation n°2 :

2 - OAP Chemin du Clos

Les Élus de l'opposition indiquent que le site est très contraint en partie Sud du Chemin du Clos (risque d'inondation).

Demande de justification du choix de construction dans ce secteur.

La Métropole indique :

UN MAILLAGE VIAIRE À OPTIMISER

Le chemin du Clos constitue la principale voie de desserte du site actuellement. Au nord-est du secteur, l'impasse des Lauriers devra être élargie afin de permettre la densification des parcelles environnantes. Au sud du secteur, une nouvelle voie de desserte d'axe est-ouest permet de créer un bouclage entre la voie du « Jardin d'Emile » et l'entrée ouest du chemin du Clos, à proximité de la RD 560. Cette voie constituera un accès au nouvel espace de stationnement, qui sera aménagé à proximité des berges de l'Huveaune et améliorera la desserte du secteur.

DES MOBILITÉS DOUCES À DÉVELOPPER À PROXIMITÉ DE L'HUVEAUNE

Concernant les cheminements doux :

- un cheminement doux devra être aménagé le long des berges de l'Huveaune, sur la partie ouest du secteur ;
- une traversée piétonne, pouvant prendre la forme d'une passerelle, sera aménagée de manière à connecter le quartier du chemin du Clos avec celui de Confluence.

DES BESOINS EN STATIONNEMENT À ANTICIPER

Une aire de stationnement publique sera aménagée à proximité des berges de l'Huveaune. Elle permettra d'assurer une liaison immédiate au centre-ville.

L'urbanisation de la partie sud du chemin du Clos est minime dans la programmation d'équipements publics. Ces aménagements sont conformes à la présence du PPRi Huveaune et à ses prescriptions.

Recommandations de la commission d'enquête

La réponse de la Métropole n'est pas complètement satisfaisante. Nous recommandons la réalisation d'une étude hydraulique spécifique sur la partie Sud du Chemin du Clos avant de permettre l'ouverture à la construction de ce secteur.

Il est proposé de suivre la recommandation n°2 en incluant dans le texte de l'OAP « Une étude hydraulique spécifique sur la partie Sud du Chemin du Clos devra être réalisée avant de permettre l'ouverture à la construction de ce secteur ».

Recommandation n°3 :

3 - ER P56

Opposition à l'ER P56 pour stationnement à Moulin de Redon. Avis favorable pour la suppression de l'ER P56 actuellement occupé par des jardins familiaux. D'autres solutions existent pour améliorer le stationnement à Moulin de Redon (ex stationnement le long de la voie entrée ouest à aménager).

La Métropole indique que le hameau de Moulin de Redon connaît une véritable problématique de stationnement. En effet les capacités sont fortement contraintes, avec peu de foncier public et une saturation en heures de rentrées-sorties du groupe scolaire. Les solutions techniques ont été étudiées afin de positionner le stationnement le long de la voirie existante. Or l'étroitesse des voies et le besoin de réaliser des cheminements doux sécurisés ne permettent pas de positionner des places de stationnement.

Cette opportunité foncière est une anticipation pour l'évolution du hameau. Ce secteur en entrée stratégique pourra évoluer vers un projet urbain et la collectivité valoriser le foncier pour l'organisation du stationnement et de l'entrée de Moulin de Redon.

Recommandations de la commission d'enquête

La réponse apportée par la Métropole n'est pas complètement satisfaisante. D'autres emplacements pour des jardins partagés devront avoir été trouvés au préalable si le projet voit le jour.

La recommandation n°3 ne pourra être suivie : au regard des besoins en stationnement, il n'est pas prévu d'emplacements pour jardins partagés sur ce secteur.

2-d) COMMUNE DE BELCODENE : 1 recommandation

Recommandation n°1 :

Commentaires et avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête pose ainsi une RECOMMANDATION pour que les résultats qui seront obtenus dans cette seconde étude de l'ARC soit intégrés au PLUI dans les meilleurs délais.

Il est proposé de suivre la recommandation n°1 en intégrant les résultats de l'étude ruissellement en cours de réalisation par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans une prochaine évolution du PLUI.

2-e) COMMUNE DE CADOLIVE : 1 recommandation

Recommandation n°1 :

1 - Le propriétaire de la parcelle AN0029 conteste le classement de celle-ci en zone Ns, non constructible, qui était dans le PLU actuel en zone AU et qui dispose pourtant des réseaux à proximité et des services, voies bus...

Les services de la Métropole précisent que son classement en zone Ns est justifié par la préservation de cette parcelle non-bâtie, qui constitue, à l'entrée Nord du village une zone naturelle à préserver du fait de ses qualités paysagères et écologiques. Un cône de vue a également été positionné afin de préserver les vues en direction de la Sainte-Victoire et du Haut-Var.

Pour la commune, cette parcelle représente un espace vert non boisé protégé qu'elle désire maintenir dans le cadre de la limitation de la consommation d'espaces naturels et protéger dans le cadre des enjeux paysagers et écologiques.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête note l'importance de la préservation de cet espace naturel avec la mise en place d'un cône de vue en direction de la Sainte-Victoire.

La planche graphique indique en limite de propriété avec la D7 la présence d'un talus qui n'est pas présent sur les lieux car la parcelle n'est pas surélevée par rapport à la route.

La carte graphique est à modifier sur ce point.

La recommandation n°1 est suivie.

Nota bene : la légende indique une marge de recul inconstructible, il ne s'agit pas d'un talus le long de la RD7.

2-f) COMMUNE DE CUGES-LES-PINS : 1 recommandation

Recommandation n°1 :

1) Délimitation du zonage UD1a, UM,Nh

Le zonage UD1a est essentiellement réservé pour la commune de Belcodène.

Recommandations de la commission d'enquête :

Il serait souhaitable que la méthodologie pour les secteurs de franges urbaines soit rappelée au niveau du chapitre « Dispositions Générales »

La recommandation n°1 est suivie : la méthodologie est explicitée dans le tome D3 du rapport de présentation.

2-g) COMMUNE DE LA BOUILLADISSE : 6 recommandations

Recommandation n°1 :

1) Parcelle AC 36-37-38-39-40-41-parcelles au nord et à l'est desquelles 2 bornes incendie se trouvent à moins de 25 m. demande la suppression de l'incendie rouge.

La recommandation n°1 est partiellement suivie. Les parcelles étant soumises à divers types d'aléas identifiés dans le « Porter à Connaissance de l'État », elles sont classées en zones à prescriptions pour les aléas "moyens" et "forts" (bleu) et inconstructibles pour les aléas "très forts" et "exceptionnels" (rouge).

Recommandation n°2 :

2) Parcelle AA 0099 terrain aujourd'hui en Nh avec aléa incendie inconstructible. Cette parcelle jouxte une parcelle où un promoteur a bâti 4 maisons l'an dernier.

a/ le risque incendie est donc diminué de la présence de ces nouveaux bâtis et par le fait que le terrain de la parcelle est totalement déboisé.

b/ A l'occasion de cette opération de lotissement l'administré a fait réaliser à ses frais la prolongation de l'assainissement jusqu'à la limite sud de sa parcelle pour pouvoir bâtir.

L'opération ayant pris du retard, de par le surcoût de l'opération assainissement, la parcelle constructible a été reclassée en Nh dans le projet de PLUi. La parcelle étant en UD dans le précédent PLU. Demande passer d'incendie rouge à bleu et de reclasser le terrain en UD.

La recommandation n°2 ne peut être suivie. La parcelle étant soumise au risque incendie « aléas forts à exceptionnels » (rouge), il n'est donc pas possible de donner plus de constructibilité.

Recommandation n°3 :

3) Parcelle AH 114-115-119. demande le passage de la parcelle AH 115 de Ns en Nh.

La recommandation n°3 est suivie en reclassant en Nh la parcelle AH 115, initialement classée en Ns.

Recommandation n°4 :

4) Parcelle BK 540 et 543. Il y a emplacement réservé voirie LBD N° 25 sur les deux parcelles. Demande de la suppression de cette réservation ancienne dont les services de 2 mairies consécutives auraient déclaré l'inutilité

La recommandation n°4 ne peut être suivie. L'ER voirie LBD n°25 est nécessaire afin d'éviter un contournement trop conséquent. La commune souhaite le conserver.

Recommandation n°5 :

5) Parcelles AO 0102 et 0105. Un assainissement est disponible sur la parcelle 102. Demande le passage en UD2. La commission d'enquête recommande un passage en UD1.

La recommandation n°5 est partiellement suivie en reclassant la parcelle AO 0102 en zonage UD1. Cependant, la parcelle AO 0105, sanctuarisée comme zone naturelle d'intérêt agricole au titre du SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et présentant un intérêt agronomique, ne peut être classée en UD1. (Cf. réserve 2)

Recommandation n°6 :

6) Parcelle AH 118-116-117. Demande la suppression de l'incendie en rouge sur la parcelle en UD2 AH 118. Demande le passage de la parcelle AH116 de Ns en Nh.

La recommandation n°6 est suivie partiellement. La parcelle AH 116, initialement en zone Ns, est reclassée en zone Nh, par cohérence avec la parcelle voisine AH 115. La parcelle AH118 étant soumise au risque incendie « aléas forts à exceptionnels » (rouge), il n'est donc pas possible de donner plus de constructibilité.

2-h) COMMUNE DE LA DESTROUSSE : 5 recommandations

Recommandation n°1 :

1) Parcelle AA 343 en Ns. Demande passage en UD1 et la suppression incendie rouge sur la partie déboisée d'environ 1000m2 au nord de la parcelle qui à l'ouest et au nord-est se trouve encadrée par des zones UD1 et qui possède un tout à l'égout à proximité immédiate ainsi que les réseaux eaux

Il est proposé de suivre la recommandation n°1 :

-en reclassant en UD1 la partie nord de la parcelle AA343, initialement classée en zone Ns ;

-en supprimant l'EBC sur la partie déboisée de la parcelle AA343.

Concernant le risque incendie, la parcelle soumise à des aléas "moyens" et "forts" est classée en zonage à prescriptions.

Recommandation n°2 :

2) Parcelle AS 0023 la parcelle en est UM est à demi en incendie rouge. La fraction en rouge est très peu boisée et du type verger entretenu. Demande le retour en incendie bleu

La recommandation n°2 ne peut être suivie. Concernant le risque incendie, la parcelle étant soumise à des « aléas très forts à exceptionnels » (rouge), il n'est pas possible de donner plus de constructibilité.

Recommandation n°3 :

3) Parcelle AM 0049 en Nh. Demande l'extension du bâti pour réalisation d'une salle d'eau sur fosse septique au titre d'une action sociale.

La recommandation n°3 ne peut être suivie car elle ne répond pas à la réglementation de la zone Nh.

Recommandation n°4 :

4) Parcelle AS 0400 en UM et incendie rouge. La zone incendie rouge est trop découpée pour correspondre à une démarche logique de plus la parcelle est bâtie. Au nord elle est jointive d'une zone en UD. Demandes de suppression de l'incendie rouge et le retour en UD1.

La recommandation n°4 ne peut être suivie, la parcelle étant soumise à un risque incendie « aléas très forts à exceptionnels » (rouge), il n'est pas possible de donner plus de constructibilité. Le retour en zone UD1 n'est pas opportun pour des raisons de sécurité.

Recommandation n°5

5) Parcelles AV 0402 0405 0400 0395 0403 autrefois en Ud mises en UM avec incendie rouge. Terrain très peu arboré et à comparer au voisin en incendie bleu avec la même végétation. Demande retour en UD1 et suppression incendie rouge.

La recommandation n°5 ne peut être suivie. Le zonage UM permet une forte réduction de la consommation de l'espace (demande des services de l'État notamment). En ce qui concerne les aléas incendies, les parcelles étant soumises à des aléas « très forts à exceptionnels » (rouge), il n'est pas possible de donner plus de constructibilité.

2-i) COMMUNE DE PEYPIN : 6 recommandations

La recommandation n°2 inscrite dans les conclusions motivées est identifiée comme une réserve dans le rapport de la commission d'enquête. Il a été décidé de la basculer en réserve n°8 dans la présente annexe et d'y apporter une réponse en tant que telle.

La recommandation n°5 est un doublon de la réserve n°3, la demande ne sera traitée qu'une fois en tant que réserve.

Recommandation n°1 :

1) Parcelles L0086-85-84 en Ns et incendie rouge. Les parcelles sont déjà bâties. Demande le passage en Nh des parcelles.

La recommandation n°1 ne peut être suivie car la propriété est isolée au cœur du massif. La parcelle étant soumise à des aléas « forts à exceptionnels » (rouge), il n'est pas possible de donner plus de constructibilité.

Recommandation n°2 :

3) Parcelle AX 142 en Ns incendie rouge. Le SDIS13 a rendu un avis écrit favorable au passage en constructible eu égard à des éléments techniques consignés dans les documents fournis à l'enquête. En particulier borne incendie à moins de 50 mètres de la parcelle. La parcelle jouxte un incendie bleu et se trouve en UD1. Demande le passage incendie bleu et UD1.

La recommandation n°2 ne peut être suivie. La parcelle étant soumise à des aléas « exceptionnels » (rouge), il n'est pas possible de donner plus de constructibilité.

Recommandation n°3 :

4) Parcelle AX 0143 en Ns incendie rouge. Le SDIS13 rend un avis écrit favorable au passage en constructible eu égard à des éléments techniques consignés dans les documents fournis à l'enquête. En particulier borne incendie à moins de 50 mètres de la parcelle. La parcelle jouxte un incendie bleu et se trouve en UD1. Demande passage incendie bleu et UD1.

La recommandation n°3 ne peut être suivie. La parcelle étant soumise à des aléas « exceptionnels » (rouge), il n'est pas possible de donner plus de constructibilité.

Recommandation n°4 :

5) Parcelle AX 104 actuellement en AM et incendie rouge. Demande le retour en constructible UD1.

Doublon – déjà traitée en réserve n°3.

Recommandation n°4 :

6) Parcelles AN 301, 302, 303 en Ns et incendie rouge. Ces parcelles déboisées jouxtent sur leur côté Est une parcelle en UD1. Demande passage en UD1 et le retrait de l'incendie.

La recommandation n°4 ne peut être suivie. La méthodologie de définition du zonage du PLUi réside dans la prise en compte de différents critères qui rendent ce reclassement en zone constructible impossible.

Recommandation n°5 :

7) Parcelle E112 la parcelle est adossée au sud-est d'une voie par feu et il existe une bouche incendie au nord (à 25 m de la parcelle). Demande la suppression incendie.

La recommandation n°5 ne peut être suivie. La parcelle étant soumise à des aléas « exceptionnels » (rouge), il n'est pas possible de donner plus de constructibilité.

Recommandation n°6 :

8) Parcelle AN 0049 actuellement en Nh et incendie rouge la parcelle jouxte une zone UD1 et elle est peu boisée et déjà bâti. Demande passage en incendie bleue et UD1.

La recommandation n°6 ne peut être suivie. La méthodologie de définition du zonage du PLUi réside dans la prise en compte de différents critères qui rendent ce reclassement en zone constructible impossible.

2-j) COMMUNE DE ROQUEVAIRE : 3 recommandations

La commission d'enquête a enregistré 6 recommandations pour la commune.

Les recommandations n°4 à n°6 étant des doublons, il ne sera comptabilisé que **3 recommandations au total**.

Recommandation n°1 :

1 - Le propriétaire des parcelles AT0423 et AT0420 chemin départemental 43D d'environ 7000 m2 partiellement construit demande un basculement de Nh à UD1, a minima un détachement de parcelle de 1500 ou 2000 m2.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles sont en secteur en Nh au regard de l'absence des réseaux, de la faible desserte, des nuisances dues à la proximité de l'autoroute, des risques naturels et de l'éloignement de la zone urbaine.

La Mairie précise qu'il est possible de classer en UD1, les parcelles étant enclavées entre le secteur UD1 contigu et l'autoroute, les réseaux sont présents, il n'y a pas de nuisances liées à l'autoroute et peu de risques.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la situation particulière de ces parcelles, mérite d'être examinée.

La recommandation n°1 est suivie. Un réexamen de la situation particulière de ces parcelles détermine que le zonage Nh est opportun considérant la méthodologie de définition du zonage du PLUi.

Recommandation n°2 :

2 - Les propriétaires des parcelles BR0022, 24, 25, 26, BR0162 chemin du clavier souhaitent un basculement de UM en UD1 pour pouvoir construire.

Les services de la Métropole précisent que les parcelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, ce qui constitue un préalable pour la définition d'un zonage constructible.

La Mairie précise qu'il est possible de classer cette poche UM en UD1 compte tenu de son enclavement au sein du secteur UD1 contigu.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la situation particulière de ces parcelles, mérite d'être examinée.

Il est proposé de suivre la recommandation n°2. Après réexamen, il paraît opportun de reclasser en UD1 les parcelles concernées, initialement classées en zone UM.

Recommandation n°3 :

3 - Plusieurs administrés demandent le maintien de l'EVP de la parcelle BP0522 avenue Elsa Triolet à l'instar du PLU en cours.

Les services de la Métropole précisent que la partie réellement boisée est inscrite sur le schéma de l'OAP comme "Boisement à conserver/réhabiliter".

La Mairie propose de marquer des EBC autour des constructions pour sécuriser les espaces verts.

Recommandations de la commission d'enquête

En complément de la partie réellement boisée inscrite sur le schéma de l'OAP comme "Boisement à conserver/réhabiliter", *la commission recommande de suivre la proposition de la Mairie et de marquer des EBC ou EVP autour des constructions pour sécuriser les espaces verts.*

Il est proposé de suivre la recommandation n°3 en créant un EBC sur les parcelles concernées par la demande.

Recommandation n°4 : doublon recommandation n°1

Recommandation n°5 : doublon recommandation n°2

Recommandation n°6 : doublon recommandation n°3

2-k) COMMUNE DE SAINT-SAVOURNIN : 5 recommandations

Recommandation n°1 :

1 - L'intéressé ne comprend pas pourquoi sa parcelle, AN0011 situé chemin de l'Adrech, est classée sur une zone "inconstructible" pour cause d'incendie alors qu'il n'y a pas d'arbres, ni de forêt, tout en l'autorisant à agrandir sa maison de 200M2.

Les services de la Métropole précisent que les données incendies proviennent du porter à connaissance (PAC) de l'Etat qui positionne un aléa exceptionnel (le risque le plus élevé) sur la propriété.

Le rouge inconstructible lui permet tout de même d'étendre sa construction de 30% de SDP supplémentaire sans toutefois dépasser les 200m².

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que sur cette parcelle, en zone UD1, il n'y a pas plus d'arbres que sur toutes les autres parcelles de la zone UD1, aussi l'aléa exceptionnel positionné sur la propriété doit être revu et précisé

La recommandation n°1 ne peut être suivie. La parcelle étant soumise à des aléas « exceptionnels » (rouge), identifiés dans le PAC de l'État, Il n'est pas possible de donner plus de constructibilité.

Recommandation n°2 :

2 - La propriétaire de la parcelle AB0042, note qu'un emplacement réservé pour agrandissement de la voie, CD46, est tracé sur le plan.

Le bénéficiaire est le Département et l'objet : Elargissement de la RD46 et création d'un cheminement piétonnier.

Cependant aucun numéro n'est indiqué et on ne retrouve pas dans "le règlement-Servitudes d'urbanisme, cet emplacement réservé.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que si le Département maintien sa réservation, il faudra rappeler le numéro SSV 4 -16 des deux cotés de la route. En effet quand l'on mesure la largeur de l'ER de la partie droite à la partie gauche nous avons bien les 16 m.

Il est proposé de suivre la recommandation n°2 en apposant des étiquettes supplémentaires afin de clarifier la dénomination de certains ER.

Recommandation n°3 :

3 - Le propriétaire de la parcelle AE0231, situé à la Valentine, a obtenu un permis de construire le 7 février 2017. Mais pour des raisons personnelles, il n'a pas pu encore commencer les travaux prévus et dans le nouveau PLUi la parcelle est en Nh.

La parcelle est située dans un environnement d'habitations dont les parcelles sont proposées en zone Nh. Cette zone naturelle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La parcelle considérée comme boisée alors qu'elle ne contient pas d'arbres (terrain bétonné en friche).

Les services de la mairie précisent que la parcelle est non raccordée au réseau d'assainissement collectif, ce qui constitue un préalable pour la définition d'un zonage constructible. Pas de nouvelles constructions, mais classement dans une zone Nh afin de permettre l'extension limitée des constructions existantes (+30% de SDP sans excéder 200m² de SDP au total).

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime qu'une étude plus poussée du cas de ce propriétaire devrait être menée.

La recommandation n°3 ne peut être suivie. La méthodologie de définition du zonage du PLUi réside dans la prise en compte de différents critères qui rendent ce reclassement en zone constructible impossible.

Recommandation n°4 :

4 - La parcelle N° 0131 sise au 158 résidence du Grand Jardin, est proposée en zone Nh. Dans cette zone les nouvelles constructions ne sont pas permises mais les agrandissements sont possibles dans une limite de 30% de la surface de la construction existante, sans dépasser 200m² et pour une hauteur de 6.50m. Si la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique, la hauteur de façade projetée est augmentée de 5 mètres. (Article 4m emprise au sol et 5m hauteur des constructions).

Recommandations de la commission d'enquête

Au vu des éléments exposés supra, la commission d'enquête d'enquête estime que le projet d'agrandir à l'étage la construction existante dans la limite des surfaces et hauteurs définies dans le règlement semble donc possible, surtout, qu'au vu des plans transmis cet agrandissement ne compromettrait pas la qualité paysagère du site et que la parcelle est reliée à l'assainissement collectif. Ce dossier mérite d'être examiné.

La recommandation n°4 est suivie dans la mesure où, le zonage défini permet d'étendre les constructions existantes, que ce soit au sol ou en hauteur.

Recommandation n°5 :

2 - OAP Le Château

Au sein de cette OAP, le sous-secteur 3 correspond à une poche d'habitat individuel composé d'une partie de la parcelle AM0070 et de la parcelle AM0005. Le zonage proposé est 2AU, zone future d'urbanisation sans droits à construire.

Par contre ce secteur 3 qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation (2AUM) dans une zone agricole avec une densité minimale moyenne de 15 logements/ha soit 20 logements dans la zone concernée avec 50% de logements sociaux appelle des critiques du CDPENAF et de la FNE13 qui demandent de maintenir ces parcelles agricoles telles qu'elles ont été sanctuarisées dans le SCOT en vigueur et définies dans le PLU actuel.

La parcelle AM0005 concernée a été incluse dans la zone 2AU alors qu'elle se trouve être classée en zone agricole au PLU en vigueur.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime ne pas avoir eu des services de la Métropole d'explications formelles sur le passage, de la parcelle AM0005 de la zone agricole à la zone 2AU. Aussi elle n'est pas favorable à l'intégration de cette parcelle dans l'OAP "Le Château" et son passage de zone agricole à zone 2AU.

Il est proposé de suivre la recommandation n°5 :

- en reclassant la parcelle AM0005 dans un zonage agricole A1 ;
- en réajustant le périmètre de l'OAP pour coller à la nouvelle zone AU et réparer une erreur matérielle en réintégrant le bâti du Château.



