

# **PLUi DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

## **MODIFICATION N°2**

**Bilan de la concertation**  
**Du 17 janvier au 31 juillet 2024**

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>CADRE RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>6</b>
<b>1- LA PHASE DE CONCERTATION</b>	<b>8</b>
1.1 - Les objectifs	8
1.2 - Le déroulement	10
1.3 - Les modalités	27
<b>2- LE BILAN DE LA CONCERTATION</b>	<b>29</b>
2.1 - Résultats quantitatifs	29
2.2 - Synthèse des contributions	32
2.3 - Conclusion du bilan	34
<b>ANNEXES</b>	<b>35</b>



Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile le 29 juin 2023.

Il s'agit du document d'urbanisme à l'échelle intercommunale qui fixe les règles générales de constructibilité du sol sur les 12 communes membres du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

- |                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| <b>Aubagne</b>         | <b>La Destrousse</b>         |
| <b>Auriol</b>          | <b>La Penne-sur-Huveaune</b> |
| <b>Belcodène</b>       | <b>Peypin</b>                |
| <b>Cadolive</b>        | <b>Roquevaire</b>            |
| <b>Cuges-les-Pins</b>  | <b>Saint-Savournin</b>       |
| <b>La Bouilladisse</b> | <b>Saint-Zacharie</b>        |



Le PLUi est un document qui évolue afin de tenir compte des nouveaux projets de niveau métropolitain et communal, notamment des ouvertures à l'urbanisation. Ainsi, la Métropole Aix-Marseille-Provence met en œuvre un rythme périodique de procédures de modifications.

A ce titre, il a précédemment fait l'objet d'une mise à jour n°1 en date du 22 août 2023 et une procédure de modification n°1 d'ordre général a été engagée en parallèle le 12 octobre 2023.

La modification n°2 a notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme.

En application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable a été engagée et ses modalités ont été fixées par délibération au Conseil de Métropole le 7 décembre 2023.

La concertation s'est déroulée du 17 janvier au 31 juillet 2024 conformément aux dispositions précitées du Code de l'Urbanisme. A l'issue de cette phase, le Conseil de Métropole doit délibérer sur son bilan avant de poursuivre la procédure.

Le présent document en constitue le bilan.

Il présente le déroulement de la concertation, son objet, ainsi que la synthèse des éléments recueillis lors de cette période.

Le bilan de la concertation n'a pas pour objet d'apporter des réponses à chacune des contributions, mais à dégager les principaux enseignements pour la poursuite de la procédure et la finalisation du projet de modification n°2 du PLUi. Le projet définitif, intégrant ces éléments, fera l'objet d'une nouvelle consultation au travers de l'enquête publique.



# CADRE RÉGLEMENTAIRE

La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile aura pour objet la réalisation de projets en donnant lieu à des ouvertures à l'urbanisation, des corrections règlementaires suite à l'actualités des projets et l'évolution de droits à construire (majoration ou minoration).

La nature de ces modifications entre dans le champ d'application de la procédure de modification encadrée par l'article L153.36 et suivants du Code de l'Urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Une procédure de modification doit respecter les orientations du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui visent à assurer une cohérence dans l'évolution du territoire en conciliant les enjeux environnementaux, patrimoniaux, urbains et économiques.

Ainsi une procédure de modification ne peut avoir pour effet :

- De changer les orientations du PADD et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- De réduire un Espace Boisé Classé (E.B.C.), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La démarche de concertation préalable est régie par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement.

Lorsqu'une procédure de modification est soumise à évaluation environnementale, le projet fait l'objet d'une concertation préalable prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ; [...] »

Par la suite, le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées et consultées puis est soumis à enquête publique avant d'être présenté au Conseil de Métropole pour approbation.



# LA PHASE DE CONCERTATION

## 1.1 LES OBJECTIFS

La procédure de modification n°2 a été engagée par délibération au Conseil de Métropole du 12 octobre 2023 et par arrêté le 24 novembre 2023, avec 3 objectifs :



La période de concertation préalable s'est déroulée sur 13 lieux de concertation :

- A la Métropole Aix-Marseille-Provence, service Urbanisme, Antenne Pays d'Aubagne et de l'Etoile : 932 Avenue de la Fleuride, ZI Les Paluds – 13400 AUBAGNE ;
- Aubagne : Service urbanisme - 180 Traverse de la Vallée – 13400 AUBAGNE ;
- Auriol : Hôtel de Ville – Place de la Libération – 13390 AURIOL ;
- Belcodène : Hôtel de Ville – Avenue du Garlaban Place de la Laïcité – 13720 BELCODENE ;
- Cadolive : Hôtel de Ville – 1 Place du Comte Armand – 13950 CADOLIVE ;
- Cuges-les-Pins : Hôtel de Ville – Place Stanislas Fabre – 13780 CUGES-LES-PINS ;
- La Bouilladisse : Hôtel de Ville – Place de la Libération – 13720 LA BOUILLADISSE ;
- La Destrousse : Hôtel de Ville – Place de la Mairie - 13112 LA DESTROUSSE ;
- La Penne-sur-Huveaune : Hôtel de Ville – 14 Boulevard de la Gare – 13821 LA PENNE-SUR-HUVEAUNE ;
- Peypin : Hôtel de Ville – 1 Rue du Collet – 13124 PEYPIN ;
- Roquevaire : Hôtel de Ville – 29, Avenue des Alliés – 13360 ROQUEVAIRE ;
- Saint-Savournin : Hôtel de Ville – Grande Rue – 13119 SAINT-SAVOURNIN ;
- Saint-Zacharie : Hôtel de Ville – 1 Cours Louis Blanc – 83640 SAINT-ZACHARIE.

Les objectifs de cette phase de la procédure sont les suivants :

- ✓ Donner un accès au public à une information claire tout au long du projet ;
- ✓ Permettre au public de formuler ses observations.



# LA PHASE DE CONCERTATION

## 1.2 LE DÉROULEMENT

# OUVERTURE DE LA CONCERTATION :

La phase de concertation s'est déroulée du 17 janvier 2024 au 31 juillet 2024 inclus.

Un avis réglementaire ainsi qu'un affichage supplémentaire disposant d'un QR Code et permettant de prendre connaissance de cette concertation ont été affichés dans les 13 lieux de la concertation, mais également sur les réseaux sociaux et site internet des communes concernées de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Lieu	Adresse	Lieu	Adresse
Aix-Marseille-Provence	333 avenue de France - 13001 Marseille	La Destrie	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne
Aubagne	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne	La Penne-sur-Huveaune	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne
Auriol	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne	Peypin	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne
Belcodène	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne	Roquevaire	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne
Cadolive	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne	Saint-Savournin	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne
Cuges-les-Pins	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne	La Bouilladisse	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne
La Destrie	1000 de l'Étoile - 13000 Aubagne		

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**  
**MODIFICATIONS 1 ET 2**  
**CONCERTATION**  
**À PARTIR DU 17 JANVIER 2024**  
**> S'informer et participer : ampmetropole.fr**

Registre papier dans chacune des 12 mairies et à l'antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile de la Métropole Aix-Marseille-Provence : 932, avenue de la Fleuride - Z.I. Les Paluds Aubagne

AUBAGNE, AURIOL, BELCODÈNE, CADOLIVE, CUGES-LES-PINS, LA BOULLADISSE, LA DESTROUSSE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, PEYPIN, ROQUEVAIRE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-ZACHAIRE

Affichage réglementaire

Affichage supplémentaire

Ces éléments ont été portés à la connaissance du public par :

- Voie d'affichage règlementaire dans les 13 lieux de la concertation ;
- Voie de presse ;
- Insertion sur les réseaux sociaux et site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Insertion sur les réseaux sociaux et site internet des communes concernées.

La Marseillaise

La Provence

Var Matin



Mairie de Belcodène



Mairie de Saint-Savournin



Commune de Saint-Zacharie

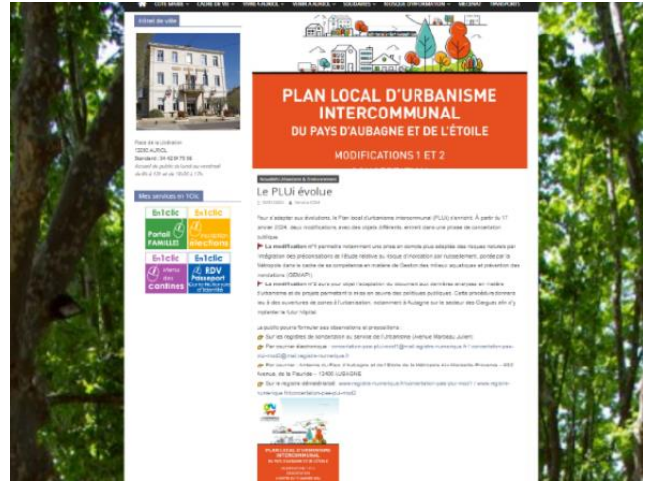


### Modifications n°1 et 2 - Concertation

Registre papier disponible dans chacune des 12 mairies et à l'antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile de la Métropole Aix-Marseille-Provence  
932 avenue de la Fleuriade  
21 Les Paluds  
13400 Aubagne

A partir du 17 janvier 2024, je m'informe et je participe à la concertation sur [auroriol.com](#)

Site internet d'Aubagne



Site internet d'Auriol



Site internet de Cuges-Les-Pins



Site internet de La Bouilladisse

### LE PLUI DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE ÉVOLUE

Pour s'adapter aux évolutions des politiques publiques, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile s'enrichit. Deux modifications sont actuellement engagées. Les phases de concertation commencent le 17 janvier 2024.

Le PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est entré en vigueur le 6 juillet 2023. Il concerne Aubagne, Auriol, Bédoules, Cabrolle, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Projjan, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie. Ces 12 communes bénéficient ainsi d'une vision cohérente d'aménagement sur quinze ans. Mais ce document de planification est vivant. Il est amené à s'améliorer, à s'adapter aux évolutions réglementaires et aux projets que porte le territoire. Et chaque modification implique, à chaque fois, information et participation des habitants.

A partir du 17 janvier 2024, deux modifications, avec des objets différents, entrent dans une phase de concertation publique.

#### Que contient une modification ?

- Une modification peut intégrer des éléments visant à :
- augmenter les droits à bâtir (sous certaines conditions),
  - diminuer les possibilités de construire sur tout ou partie du territoire,
  - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

#### Une modification ne peut pas prévoir de :

- réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole, ou naturelle,
- réduire une protection visant à préserver le paysage et les milieux naturels.

Une modification doit respecter les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), qui vise à assurer une cohérence dans l'évolution du territoire en conciliant les enjeux environnementaux, patrimoniaux, urbains et économiques.

Site internet de Saint-Savournin



Site internet de Saint-Zacharie

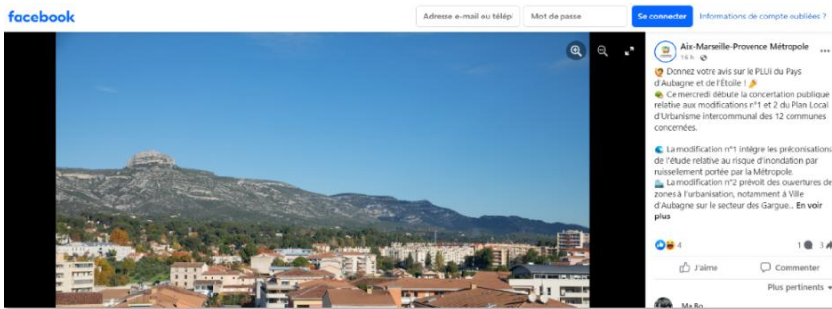




Post actualités site internet MAMP



Post Twitter « X » MAMP



Post Facebook MAMP



Site internet MAMP



## DOSSIER DE CONCERTATION :

Durant toute la période de concertation, un dossier était tenu à la disposition du public dans les 13 lieux de la concertation aux horaires habituels d'ouverture, permettant de prendre connaissance des éléments composant la procédure.

Ces éléments ont été mis à jour et complétés au fur et mesure de l'avancée de la procédure :

### A. Dossier administratif :

- La délibération n°URBA 005-14811/23/CM du 12 octobre 2023 relative à l'engagement de la procédure de modification n°2
- L'arrêté n°23/490/CM du 24 novembre 2023 portant engagement de la procédure de modification n°2
- La délibération n°URBA-003-15424/23/CM du 7 décembre 2023 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation
- L'avis d'ouverture de la concertation préalable
- Note technique sur le projet des Gargues
- L'avis de fermeture de la concertation préalable

### B. Carnet de la concertation

### C. Réunions Publiques :

- L'affiche informative de la réunion publique du 13.06.2024
- L'affiche informative de la réunion publique du 10.07.2024

### D. Panneaux de la concertation :

- Panneau OAP – Terminus Val'Tram
- Panneau OAP – Les Gargues

## LES REUNIONS PUBLIQUES

En complément du dossier de concertation, deux réunions publiques se sont déroulées pendant la période de concertation :

- Le 13 juin 2024 à La Bouilladisse ;
- Le 10 juillet 2024 à Aubagne.

Ces réunions n'étaient pas inscrites dans la délibération relative aux objectifs poursuivis et modalités de la concertation, et ne sont pas imposées par les textes législatifs. Leur tenue relève donc d'un choix de la Métropole de mettre en avant et présenter à la population, les deux projets stratégiques de la modification n°2.

Elles ont été organisées et animées par les maires des communes concernées, le conseiller métropolitain élu délégué à l'urbanisme du territoire, les agents métropolitains et le bureau d'études.

Les réunions ont rassemblé 90 personnes :

- Environ 50 sur la Bouilladisse ;
- Environ 40 sur Aubagne.

L'objectif de ces réunions était d'apporter des informations sur l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU des sites des « Gargues » sur Aubagne et du « Terminus Val'Tram » sur La Bouilladisse et Peypin, de présenter les projets et de répondre aux questions des participants.

Ces réunions ont été annoncées sur :

- Le registre dématérialisé ;
- Les sites internet communaux et métropolitain ;
- Les réseaux sociaux communaux et métropolitains ;
- Par voie d'affichage dans les communes membres.

### **1- Supports de Présentation :**

En complément des supports numériques diffusés lors des réunions, des panneaux de concertation ont été réalisés afin de donner plus de visibilité aux deux projets majeurs d'ouverture à l'urbanisation, l'OAP « Terminus Val'Tram » située sur les communes de La Bouilladisse et Peypin et l'OAP des « Gargues » située sur la commune d'Aubagne.

Un exemplaire de chaque panneau a été déposé sur les 13 lieux de la concertation afin de permettre leur libre consultation par les administrés.

# Panneau du projet de « Zone économique Terminus Val'Tram »

**LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE MODIFICATION N°2**

## LA BOUILLADISSE PEYPIN

### OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR ZONE ÉCONOMIQUE TERMINUS VAL'TRAM

Le secteur «zone économique Terminus Val'Tram», sur les communes de La Bouilladisse et Peypin, est un périmètre de 19 hectares, compris entre la RD6 l'autoroute A52 le long du ruban de la Merlançon. À proximité du terminus du futur Val'Tram, ce périmètre s'inscrit dans le cadre de l'opération globale «Terminus Val'Tram».

Le secteur présente aujourd'hui une mixité d'usages, incluant des activités artisanales et commerciales, des habitations individuelles et des espaces boisés.

L'objectif principal de l'ouverture à l'urbanisation est de développer des espaces d'activités économiques de proximité, notamment pour les petites activités productives, artisanales et de réparation, qui s'intègrent bien dans leur contexte, tout en préservant l'environnement et en améliorant la gestion des eaux pluviales.

**QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

Les opérations dans cette zone viseront à :

- Développer des locaux d'activités économiques tout en optimisant la consommation foncière.
- Favoriser des formes urbaines compactes et mixtes, limitant l'impact paysager et créant des percées visuelles vers les espaces naturels.
- Mutualiser les espaces de circulation et de stationnement pour réduire l'emprise au sol, tout en végétalisant les espaces libres.
- Garantir des opérations qualitatives en termes d'architecture, avec une attention particulière portée aux façades sur voie, à la signalétique, à l'éclairage et aux clôtures.

**PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS SENSIBLES**

Les aménagements tiendront compte des enjeux paysagers et environnementaux :

- Le Merlançon et sa ripisylve seront préservés, avec les projets implantés en retrait du cours d'eau.
- Une promenade piétonne sera aménagée le long du Merlançon, accessible aux personnes à mobilité réduite.

**AMÉLIORATION DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE LA DESSERTE**

- Le projet Val'Tram, reliant La Bouilladisse à Aubagne, inclura une station terminus et un parking relais.
- Des aménagements piétons et cyclés le long du Merlançon et de la RD6 relieront le terminus du Val'Tram aux espaces économiques et habitations.
- La RD6 sera réqualifiée pour améliorer la sécurité et l'accessibilité, en regroupant les points d'accès aux espaces d'activités économiques.

**PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU PROJET**

**CRÉATION D'ESPACES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

- Pour les petites activités productives et artisanales
- Plus de développement de commerces.

**VALORISATION DU MERLANÇON ET DE SA RIPISYLVE**

- Préservation des espaces boisés autour du Merlançon
- Aménagement d'une promenade piétonne le long des berges.

**REQUALIFICATION DE LA RD6**

- Aménagement de cheminement piétons et cycles.

**CONSTRUCTION D'UN PARKING-RELAIS DE 140 PLACES**

- À proximité du terminus du futur Val'Tram
- Aménagement de cheminement piétons vers le Val'Tram

**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**

**ACCESSIBILITÉ - AMÉNAGES**

**FORMES URBAINES ET VOLUMES**

**COMPOSITION PAYSAGÈRE**

**COMPOSITION URBAINE**

**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**

**ACCESSIBILITÉ - AMÉNAGES**

**FORMES URBAINES ET VOLUMES**

**COMPOSITION PAYSAGÈRE**

**COMPOSITION URBAINE**

AUBAGNE, AURIOL, BELCODÈNE, CADOLIVE, CUGES-LES-PINS, LA BOUILLADISSE, LA DESTROUSSE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, PEYPIN, ROQUEVAIRE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-ZACHARIE

**PLU** Pays d'Aubagne et de l'Étoile

# Panneau du projet des « Gargues »

**LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE MODIFICATION N°2**

## AUBAGNE

### OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR DES GARGUES

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Gargues à Aubagne va permettre l'intégration du plan d'urbanisme d'Aubagne à une mixité d'activités économiques connues en lien avec la santé. Connexité à la gare d'Aubagne en transport collectif performant et desserte par le réseau autoroutier, le développement de l'étoffe de santé et de l'emploi bénéficieront à l'ensemble de l'Est de la Métropole et sera un équipement sur les communes du Pays d'Aubagne.

**TROIS GRANDS ÉLÉMENTS DE PROGRAMME**

**LE PÔLE HOSPITALIER D'AUBAGNE RELOCALISÉ**

Un programme d'intérêt général.

Un dialogue étroit avec les autres composantes du projet :

- L'hôpital sera réaménagé au parc naturel et agricole, ce qui créera un cadre privilégié pour le « bien-être » des patients, du personnel et des visiteurs ;
- Le projet d'hôpital entrera aussi en résonance avec le projet de parc d'activités dédié à la santé et au bien-être.

**UN PARC D'ACTIVITÉS DÉDIÉ AU BIEN-ÊTRE ET À LA SANTÉ**

Une programmation mise autour des thèmes de la santé et du bien-être.

Une interaction avec les autres composantes du projet :

- de l'hébergement pour le personnel de santé, pour les familles des malades hospitalisés, pour les visiteurs des entreprises, pour les agriculteurs... ;
- des services accessibles aux employés du parc d'activités, comme du pôle hospitalier du parc naturel et agricole.

**UN PARC NATUREL ET AGRICOLE À VOCATIONS PAYSAGÈRE, AGRICOLE ET RÉCRÉATIVE**

Un parc « naturel » respectant les qualités paysagères et écologiques du site.

Une dimension « santé » et « thérapeutique ».

**UNE REFOUNTE DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE LA DESSERTE**

ACCÈS AUX SERVICES D'URGENCE ASSURÉS POUR L'HÔPITAL

L'accessibilité globale du site sera repensée en incluant la restructuration des échangeurs.

L'accès aux services d'urgence sera assuré par les voies de bus en site propre aménagées sur le site et à proximité.

**RENOUVELLEMENT DE LA DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS**

Trois possibilités de desserte développées dans le secteur :

- la mise en service du Christobus au Nord (E202) ;
- un projet de bus à haut niveau de service (BHNS) sur la RD66 au Sud ;
- un nouveau itinéraire «Nidral» créé pour desservir directement l'hôpital et le cœur de site.

**REFOUNTE DES ACCÈS ROUTIERS ET DE LA DESSERTE INTERNE DU SECTEUR**

Un axe automobile direct et des espaces de stationnement réservés au plus hospitalier ;

Des nouvelles voies résidentielles à la desserte du parc d'activités et un stationnement intégré aux lots des entreprises.

**CRÉATION D'ITINÉRIAIRES POUR LES « MODES ACTIFS » (PIÉTONS ET VÉLOS)**

Sur les voies de desserte saines et le long de la RD66 au Sud ;

Dans le futur parc naturel et agricole pour relier les différents programmes du projet et être connecté à l'ensemble du Pays d'Aubagne ;

**RECHERCHE D'UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

**UNE FAÇADE PAYSAGÈRE CRÉÉE LE LONG DES GRANDS AXES**

Favoriser l'intégration des constructions ;

Permettre la lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores.

**DES BÂTIMENTS INTÉGRÉS**

La qualité architecturale du bâti maîtrisée dans le cadre de l'élaboration du projet ;

La hauteur des bâtiments limitée à 18 mètres inscrite dans le règlement de la zone.

**DES VUES REMARQUABLES**

Des vues remarquables préservées sur les massifs environnants ;

Le parc naturel et agricole mis en scène pour former un « cœur de projet ».

**UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES INTÉGRÉE**

Des aménagements limitant au maximum l'imperméabilisation des sols ;

Des dispositifs de gestion pluviale intégrés dans la lecture paysagère et dans la parcelle ;

Le fonctionnement hydraulique du site et la maîtrise des ruissellements comme élément de composition du projet.

**UNE RECHERCHE DE PRÉSERVATION ET DE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ**

Maintien de milieux écologiques sensibles ;

Préservation de végétations remarquables comme support de biodiversité ;

Restauration d'espaces anthropogènes.

**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**

**ACCESSIBILITÉ - AMÉNAGES**

**FORMES URBAINES ET VOLUMES**

**COMPOSITION PAYSAGÈRE**

**COMPOSITION URBAINE**

AUBAGNE, AURIOL, BELCODÈNE, CADOLIVE, CUGES-LES-PINS, LA BOUILLADISSE, LA DESTROUSSE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, PEYPIN, ROQUEVAIRE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-ZACHARIE

**PLU** Pays d'Aubagne et de l'Étoile



## 2- Réunion Publique du 13 juin 2024 :

Publicité :



### 2 RÉUNIONS PUBLIQUES

- 📍 Terminus Val'Tram Secteurs La Bouilladisse - Peypin  
📅 **Judi 13 Juin 2024** à 18h30  
📍 **Salle des Fêtes** Place de la Libération 13720 LA BOUILLADISSE  
📄 **Information** (198.37 Ko)  
📄 **Panneau de présentation du projet** (27.03 Mo)
  
- 📍 Réunion Publique "Les Gargues"  
📅 **Mercredi 10 Juillet 2024** à 18h00  
📍 **Espace des Libertés** 20-164 Avenue Antide Boyer 13400 AUBAGNE  
📄 **Panneau de présentation du projet** (4.36 Mo)  
📄 **Information** (198.41 Ko)

### Registre dématérialisé

### Affiche réunion



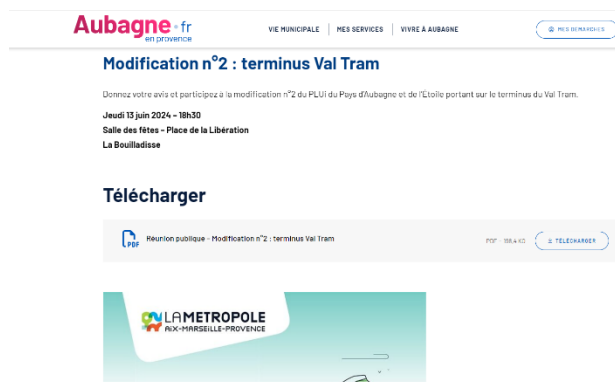
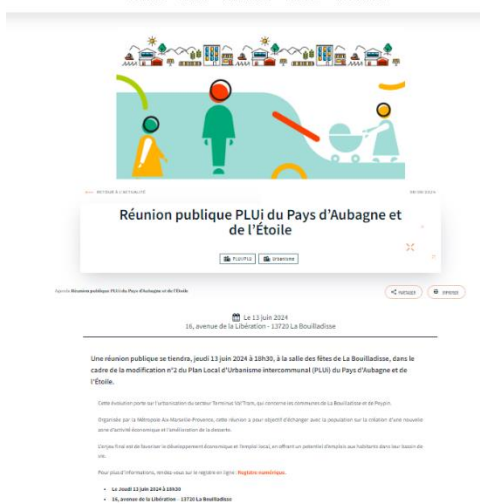
Auriol



Belcodène



La Penne-Sur-Huveaune



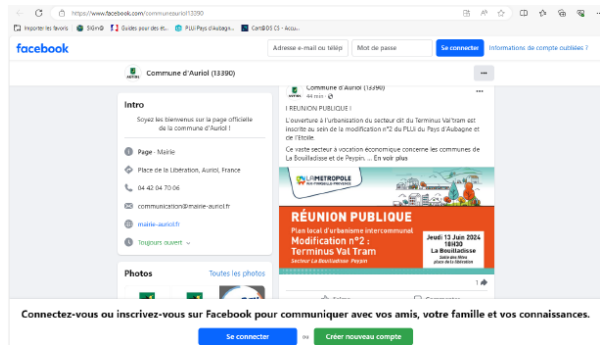
### Site internet Aubagne

### Site internet Métropole Aix-Marseille-Provence

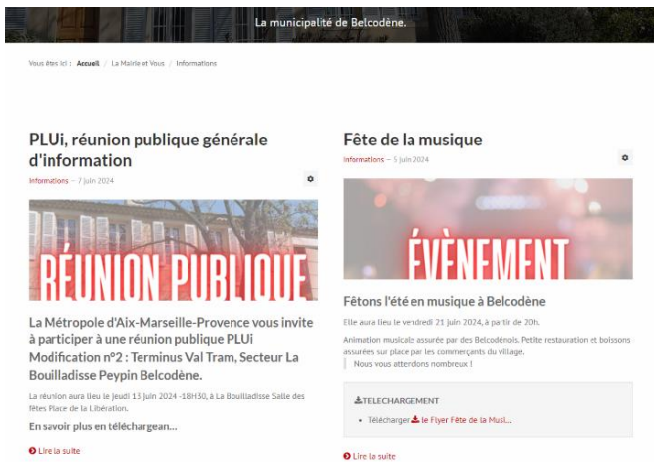




Site internet Auriol



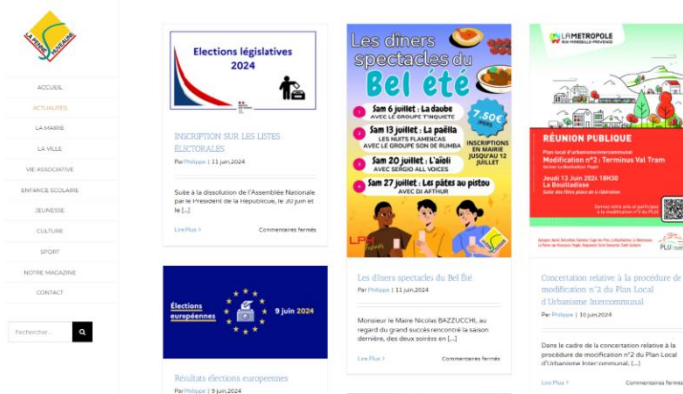
Post Facebook Auriol



Site internet de Belcodène



Site internet de La Bouilladisse



Site internet de La Penne-sur-Huveaune

### Déroulé :

La réunion a débuté à 18h30 et s'est terminée aux alentours de 20h00. Le projet a été présenté à la population par la diffusion d'un support numérique. Les élus des communes concernés ainsi que l'élu délégué à l'urbanisme du Pays d'Aubagne et de l'Etoile de la Métropole Aix-Marseille-Provence, appuyés par les techniciens en charge du projet, ont apporté des précisions au fur et à mesure de cette présentation.



Les habitants se sont intéressés à l'implantation du projet et ses répercussions sur la zone, notamment par rapport aux difficultés de circulation, des modes doux envisagés ainsi que l'éventuelle hausse des impôts locaux. Comme expliqué, des ajustements sont prévus sur les possibilités de stationnement et les évolutions de voirie envisagées seront à étudier en fonction des contraintes financières et territoriales.

Le choix du type d'activité prévu sur la zone et la qualité architecturale attendue ont également été abordés. En effet, les orientations du SCOT préconisent de ne plus créer de zones commerciales. Cette volonté répond au manque d'activités productives identifiées sur le territoire. L'ajout de commerces, déjà nombreux, va créer une situation de forte concurrence et de tension, qui risque d'aboutir à la fermeture des petits commerces existants.

Enfin, l'utilisation de matériaux particuliers ne sera pas imposée. Toutefois, des orientations architecturales permettront d'encadrer la qualité des futures constructions.

### 3- Réunion Publique du 10 juillet 2024 :

Publicité :



Aubagne, Auris, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Hovousne, Peyrin, Roquevaire, Saint-Savournin, Saint-Zacharie



#### 2 RÉUNIONS PUBLIQUES

- Terminus Val'Tram Secteurs La Bouilladisse - Peypin
  - Jeudi 13 Juin 2024 à 18h30**
  - Salle des Fêtes** Place de la Libération 13720 LA BOUILLADISSE
  - Information (198.37 Ko)
  - Panneau de présentation du projet (27.03 Mo)
- Réunion Publique "Les Gargues"
  - Mercredi 10 Juillet 2024 à 18h00**
  - Espace des Libertés** 20-164 Avenue Antide Boyer 13400 AUBAGNE
  - Panneau de présentation du projet (4.36 Mo)
  - Information (198.41 Ko)

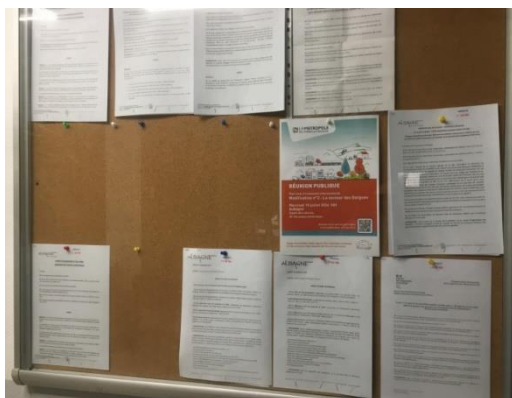
#### Registre dématérialisé

#### Affiche réunion



#### Métropole Aix-Marseille-Provence Antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

#### Post « X » Métropole Aix-Marseille-Provence



#### Aubagne



#### Peypin





Post Facebook La Destrousse



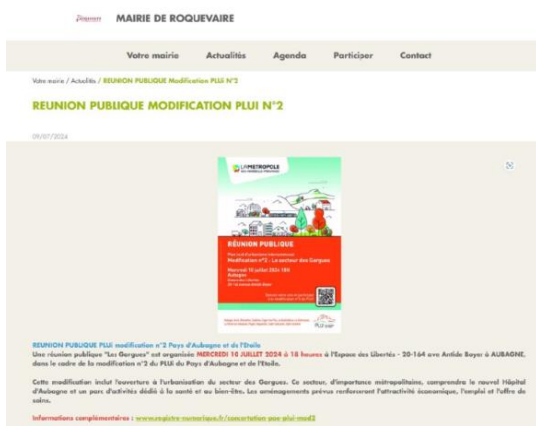
Post Facebook Auriol



Roquevaire



Site Internet Roquevaire



Application IlliWap Roquevaire



Post Facebook Roquevaire



## Déroulé :



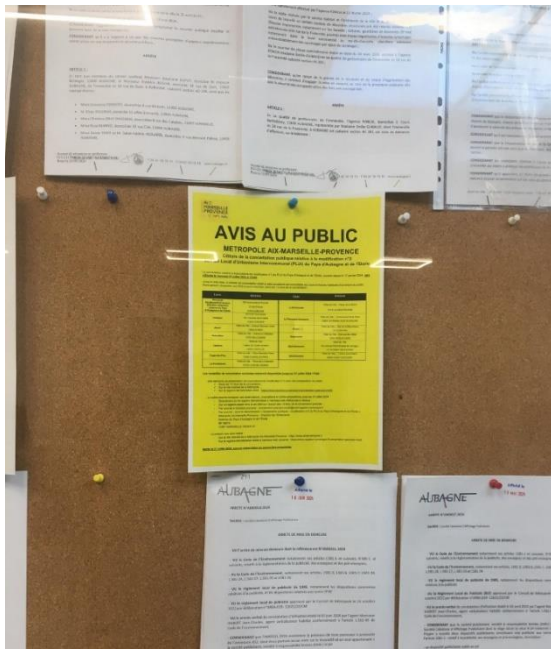
La réunion a débuté à 18h00 et s'est terminée aux alentours de 20h00. Appuyés par les équipes techniques de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le projet a été présenté à la population par les élus en présence, la directrice de l'hôpital, ainsi que le bureau d'études et le cabinet d'architectes en charge du projet.



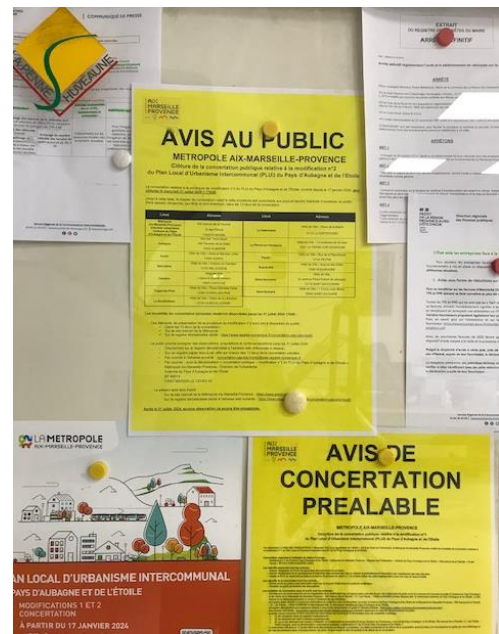
La population présente s'est intéressée au futur projet d'hôpital et notamment, ses dessertes, son financement, ses aménagements PMR, ses capacités d'accueil et de recrutement, mais également les nuisances sonores générées par les infrastructures environnantes.

Des questions plus globales sur la zone et les activités proposées ont été soulevées. En effet, le projet dédié à des activités liées à la santé, a également l'objectif de renaturer la zone et pourrait également proposer des hébergements temporaires pour les familles de patients.





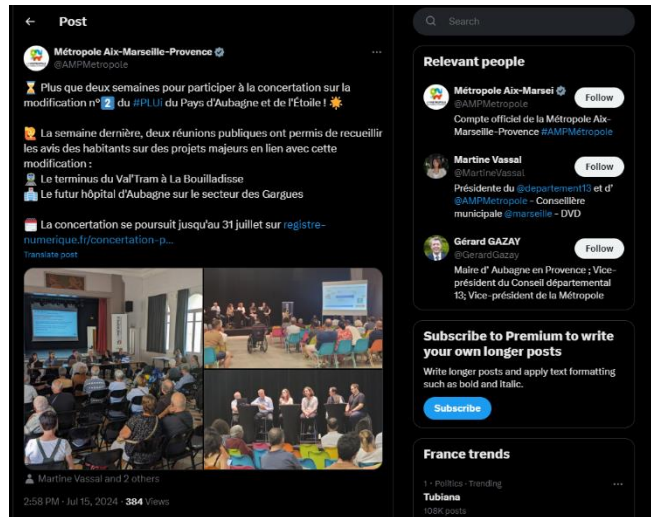
Mairie d'Aubagne



Mairie de la Penne-Sur-Huveaune



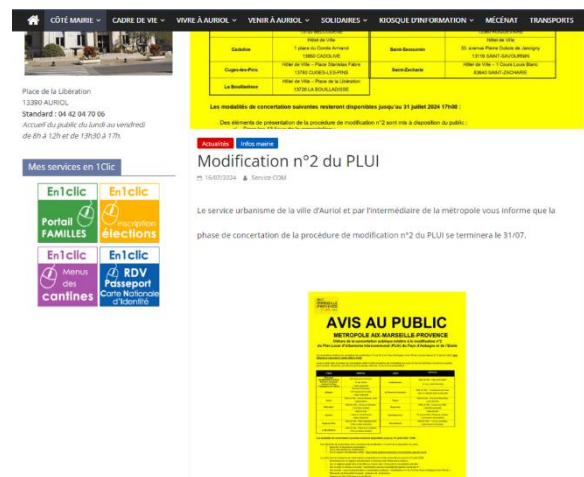
Métropole Aix-Marseille-Provence – siège de l'enquête



Post « X » Métropole Aix-Marseille-Provence



Site internet d'Aubagne

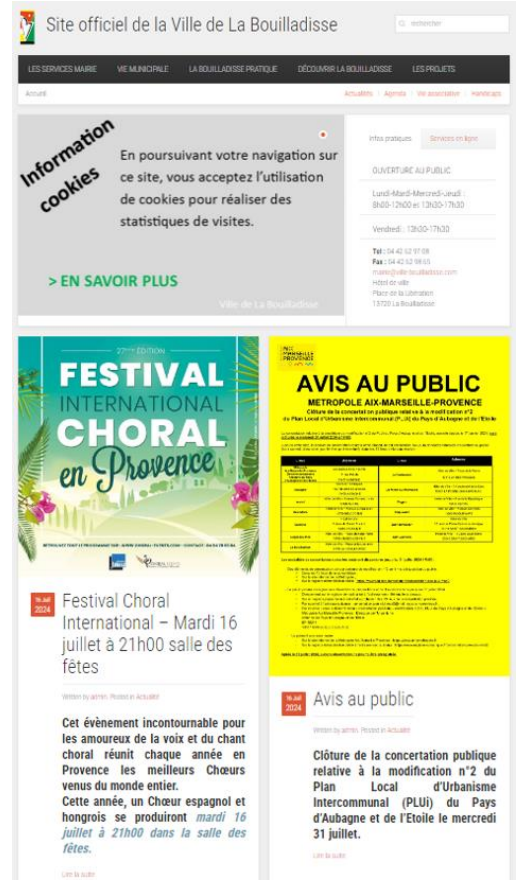


Site internet d'Auriol





Site internet de Cuges-les-Pins



Site internet de La Bouilladisse



Site internet de La Penne-sur-Huveaune





# LA PHASE DE CONCERTATION

## 1.3 LES MODALITÉS

### **Information :**

Des éléments de présentation du champ d'application de la modification et des principaux enjeux abordés ont été mis à disposition du public au siège de l'enquête, situé à l'antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi que dans chaque commune membre.

Le site internet de la Métropole permettait un accès au registre dématérialisé, comprenant l'ensemble de ces éléments.

Le dossier de concertation a été mis à disposition du public :

- Sous format papier :
  - A la Métropole - Direction Urbanisme du Pays d'Aubagne et de l'Etoile – 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 AUBAGNE
  - Aux services techniques d'Aubagne, ainsi qu'en mairie d'Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin, Saint-Zacharie.
- Sous format numérique :
  - Sur le registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2> accessible également depuis le site internet de la métropole.

### **Participation :**

Tout au long de la phase de concertation, la population pouvait formuler ses observations :

- Sur le registre dématérialisé dédié : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2> ;
- Sur registre papier disponible sur les 13 lieux de concertation ;
- Par courriel : [concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr](mailto:concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr);
- Par courrier : à l'attention de la Métropole Aix-Marseille-Provence Direction de l'Urbanisme, Antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, BP 48014 – 13567 MARSEILLE Cedex 02, sous la dénomination « concertation publique – modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ».





LE BILAN DE LA  
CONCERTATION  
2.1 RÉSULTATS QUANTITATIFS

## Traitement des contributions :

Le bilan de la concertation permet de :

- Recenser l'ensemble des requêtes déposées ;
- Traiter et analyser les contributions ;
- Communiquer sur l'apport de ces contributions au sein du projet.

## Nombre de contributions :

Le registre dématérialisé a enregistré 1420 visites durant lesquelles 624 dossiers de concertation ont été téléchargés.

Il a recueilli 122 contributions :

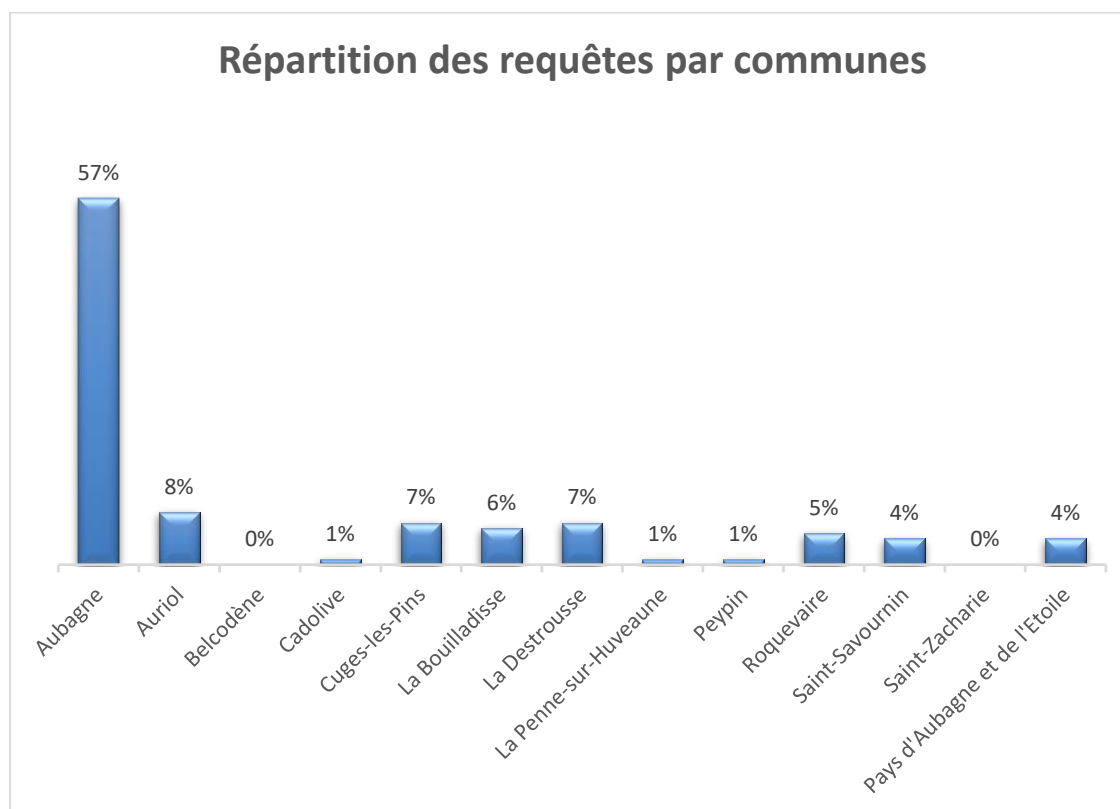
- 90 déposées sur le registre dématérialisé dédié : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2> ;
- 20 reçues par courriel : [concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr](mailto:concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr) ;
- 9 écrites sur les registres papier disponibles dans les 13 lieux de la concertation ;
- 3 reçues par voie postale.

Parmi ces contributions :

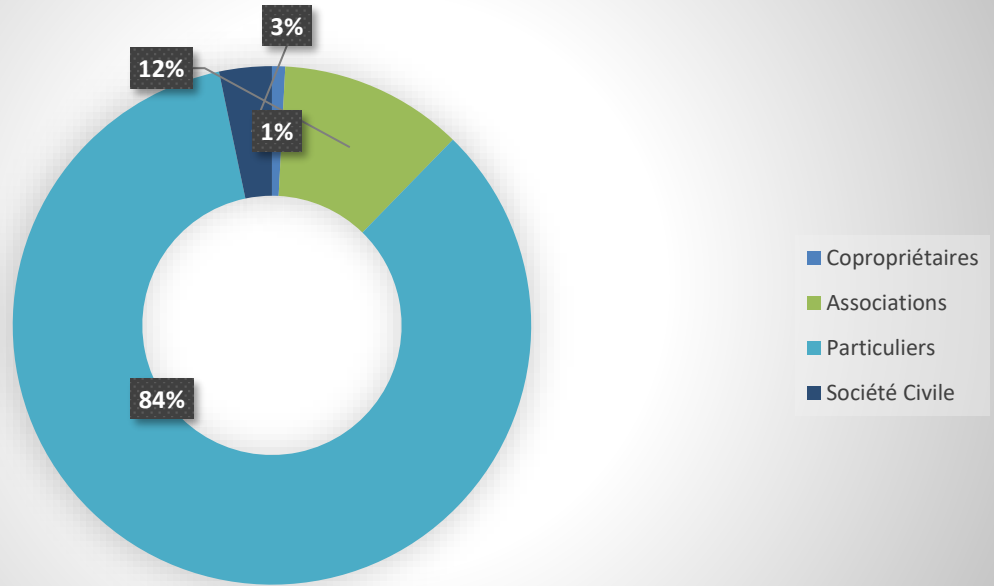
- 12 étaient des doublons : une même personne physique ou morale a émis plusieurs fois la même contribution ;
- 25 ne pouvaient être traitées dans le cadre d'une procédure de modification.

Ces contributions émanaient principalement de particuliers mais également d'associations.

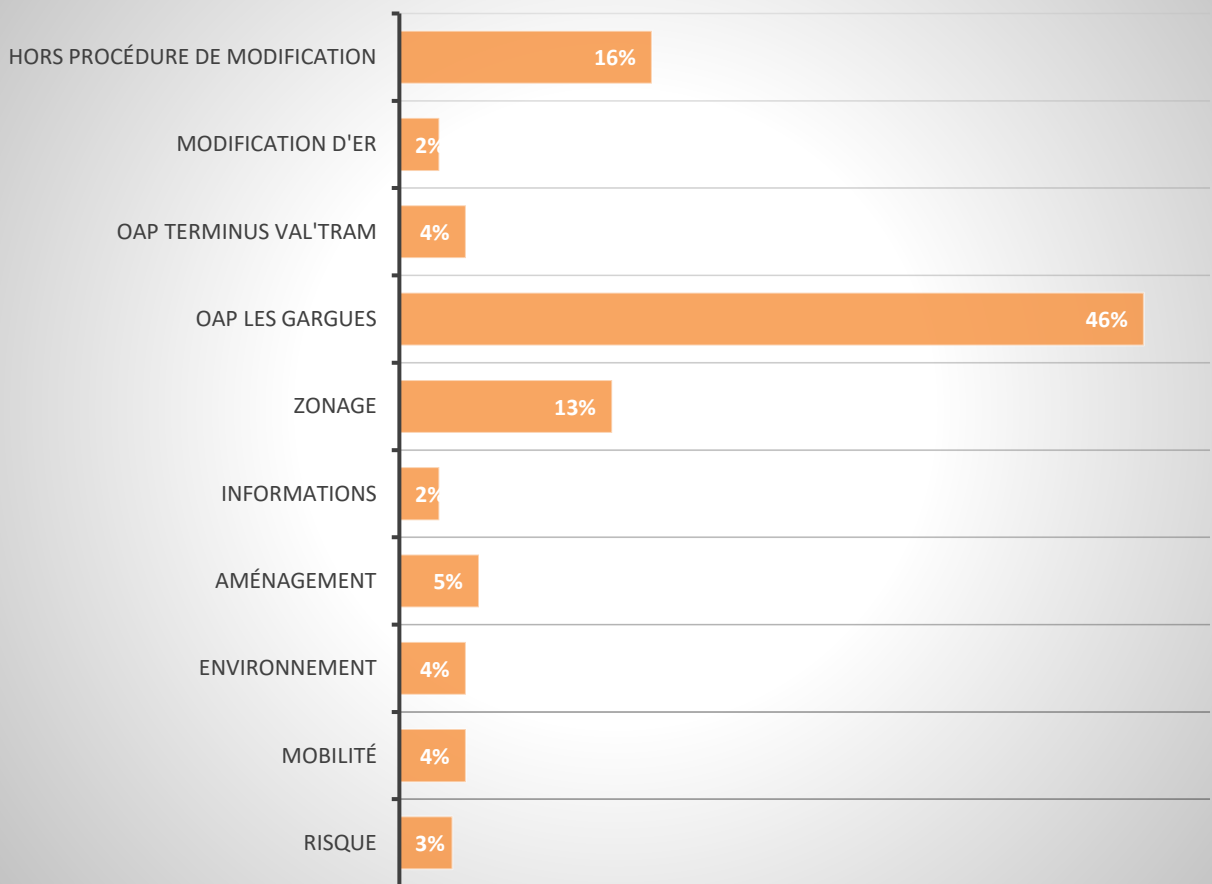
## Répartition chiffrée :



## Répartition par type de dépositaire



## Thématique des contributions





# LE BILAN DE LA CONCERTATION

## 2.2 SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS

## **Sujets abordés par les contributions :**

Les contributions recueillies ont permis de faire ressortir 3 thématiques notamment :

- Le projet du futur hôpital – OAP les « Gargues » ;
- Les demandes hors procédure ;
- Les modifications de zonage.

### 1) Le projet d'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur des « Gargues » à Aubagne :

De nombreuses observations ont été déposées concernant le projet de construction du nouvel hôpital et notamment les choix de localisation prévus par l'OAP des « Gargues ». Les problèmes de circulation et de pollution sonore sont mis en avant. Deux projets alternatifs ont été proposés afin de préserver le site au maximum.

#### **Les mesures proposées par la modification n°2 du PLUi :**

La modification n°2 prévoit des ouvertures à l'urbanisation au niveau de zones bien précises et encadrées par un projet structuré. Des propositions d'amélioration de la desserte sont intégrées dans l'OAP, notamment par la création d'un nouvel itinéraire de bus en site propre et des voiries nouvelles pour mailler le site. Les propositions seront étudiées et proposées aux élus.

### 2) Les demandes hors procédure :

Certaines contributions ne relèvent pas du cadre du projet, ou d'une procédure de modification conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, et notamment, les demandes ayant pour objet la modification de parcelles classées en zone naturelle ou agricole.

#### **Les mesures proposées par la modification n°2 du PLUi :**

Ces demandes ne pourront être traitées et prises en compte dans le cadre de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile


### 3) Les modifications de zonage :

Des demandes de modification entraînant une majoration ou une minoration des droits à construire ont été déposées. Ces requêtes, n'entrant pas dans les dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme pourront être étudiées dans le cadre de cette procédure.

#### **Les mesures proposées par la modification n°2 du PLUi :**

Ces demandes seront étudiées et présentées aux maires des communes concernées, ainsi qu'au COPIL des maires pour arbitrage et validation.





LE BILAN DE LA  
CONCERTATION  
2.3 CONCLUSIONS

La concertation a été menée conformément aux dispositions de la délibération n°URBA-002-15424/23/CM du 7 décembre 2023 fixant les objectifs et les modalités de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information mis à la disposition du public ont permis une communication régulière auprès des habitants et les acteurs du territoire et garanti la transparence de la démarche. Les modalités de concertation ont permis, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives à la procédure de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne, ainsi qu'aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui ont été enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Il en ressort une participation moyenne de la population compte-tenu du nombre de visionnages et de remarques inscrites ou annexées aux registres de concertation.

Les réunions publiques ont permis de présenter les projets d'ouverture à l'urbanisation à la population et d'y apporter des précisions. Les élus présents ont pu répondre aux demandes des participants et argumenter sur les choix effectués.

Les questionnements et avis exprimés font ressortir l'intérêt des habitants pour les projets proposés par cette modification n°2 sur le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et notamment, le futur projet d'hôpital, sujet majeur des apports de cette concertation publique.

Projet de dimension métropolitaine, l'intégration du Nouvel Hôpital d'Aubagne au sein des Gargues, a été travaillé de façon partenariale et concertée avec différentes institutions (les différentes directions thématiques de la Métropole, la Direction de l'Hôpital, la ville d'Aubagne et l'ARS notamment).

Enfin, les demandes de modification de zonage représentent également une forte participation de la part des administrés, mais ne relèvent pas du contenu de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

La mise en place d'une modification ultérieure pourra éventuellement répondre à une partie de ces doléances.



**1/ Délibération d'engagement**

**2/ Arrêté d'engagement**

**3/ Délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation**

**4/ Avis d'ouverture et de clôture de la concertation**

**5/ Carnet de la concertation**

**6/ Panneaux de la concertation**

## **ANNEXE 1 : DÉLIBÉRATION D'ENGAGEMENT**



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BENEDETTI représentée par Didier KHELFA - Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par

Signé le 12 octobre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 17 octobre 2023

Nathalie LEFEBVRE - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - René-Francis CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Mathilde CHABOCHE représentée par Hervé MENCHON - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Robert DAGORNE représenté par Régis MARTIN - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE représenté par Eléonore BEZ - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Jean-Pascal GOURNES représenté par Vincent LANGUILLE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie JOISSAINS représentée par Sylvaine DI CARO - Philippe LEANDRI représenté par Olivier FREGEAC - Pierre LEMERY représenté par Dona RICHARD - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Vincent GOYET - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - René RAIMONDI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michèle RUBIROLA représentée par Sophie CAMARD - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Pierre SERRUS représenté par Christian AMIRATY - Etienne TABBAGH représenté par Anne MEILHAC - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Yves WIGT représenté par Jean-François CORNO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Stéphanie FERNANDEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Gérard BRAMOULLE - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Monique SLISSA - Catherine VESTIEU.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Aicha SIF représentée à 14h24 par Jean-Marc SIGNES - Jean-Marc COPPOLA représenté à 14h45 par Pierre HUGUET - Lisette NARDUCCI représentée à 15h15 par Joël CANICAVE - Marcel TOUATI représenté à 15h14 par Nathalie TESSIER - Gérard AZIBI représenté à 15h30 par Laure ROVERA - Richard MALLIE représenté à 15h43 par Amapola VENTRON - Martine CESARI représentée à 16h12 par Romain BUCHAUD - Julie ARIAS représentée à 16h14 par Yannick GUERIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée à 16h15 par Olivier GUIROU - Nicole JOULIA représentée à 16h40 par Claudie MORA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Isabelle SAVON à 14h30 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h05 - Anne MEILHAC à 15h35 - Françoise TERME à 15h51 - Vincent KORNPROBST à 15h56 - Perrine PRIGENT à 15h56 - Henri PONS à 16h08 - Gérard GAZAY à 16h08 - Sébastien JIBRAYEL à 16h10 - Marie BATOUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h13 - Nathalie LEFEBVRE à 16h13 - Lyece CHOULAK à 16h14 - Nassera BENMARNIA à 16h14 - Roger GUICHARD à 16h15 - Laurent BELSOLA à 16h15 - David GALTIER à 16h18 - Georges ROSSO à 16h25 - Didier REAULT à 16h30 - Jacky GERARD à 16h30 - Eric GARCIN à 16h39 - Samia GHALI à 16h40 - Cédric JOUVE à 16h41 - Doudja BOUKRINE à 16h50 - Jean-Marc SIGNES à 16h51.

Signé le 12 octobre 2023  
Reçu au Contrôle de légalité le 17 octobre 2023



Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**URBA-005-14811/23/CM**

**■ Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile -  
Engagement de la modification n°2  
64634**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L5217-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu de l'ensemble de son périmètre.

En vertu de l'article L. 134-12 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi).

Par délibération n°URBA 025-14326/23/CM, au terme de quatre années de procédure, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile le 29 juin 2023.

Ce document est appelé à évoluer pour tenir compte de nouveaux projets de niveau métropolitain et communal, notamment des ouvertures à l'urbanisation. Ainsi, la Métropole Aix-Marseille-Provence met en œuvre un rythme périodique de procédures de modification du document. A ce titre, une procédure de modification n°1 est engagée au Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023.

Dans le prolongement, une modification n°2 est engagée. Elle aura notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme et permettra la réalisation de projets mettant en œuvre des politiques publiques.

Cette procédure donnera lieu à des ouvertures de zones à l'urbanisation notamment à Aubagne sur le secteur des Gargues afin d'implanter le futur hôpital. Elle inclura également des corrections réglementaires suite à l'actualité des projets et l'évolution de droits à construire (majoration ou minoration).

Par conséquent, le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP seront rectifiés. Il s'agira notamment de :

- Reformuler des articles du règlement.
- Préciser les dispositions réglementaires des zones à urbaniser qui font l'objet de cette modification.
- De mettre en concordance les planches graphiques de détail et les planches graphiques générales.
- Evoluer les OAP au regard de la traduction des projets.

La nature de ces évolutions entre pleinement dans le changement d'application de la procédure de modification encadrée par l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-36 prévoit « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Ainsi une procédure de modification ne peut avoir pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

**Signé le 12 octobre 2023  
Reçu au Contrôle de légalité le 17 octobre 2023**



- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » ;
- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n° URBA 025-14326/23/CM du 29 juin 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

**Où il le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

Signé le 12 octobre 2023  
Reçu au Contrôle de légalité le 17 octobre 2023



### **Considérant**

- Que les adaptations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal envisagées remplissent les conditions définies par le code de l'urbanisme pour y procéder par voie d'une procédure de modification.
- Qu'il y a lieu d'engager une procédure de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Le Conseil de la Métropole sollicite de la Présidente de la Métropole l'engagement de la procédure de modification n° 2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

#### **Article 2 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section de fonctionnement, chapitre 11, nature 6231, fonction 515. Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », et de la sous politique « Stratégie territoriale ».

#### **Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : opération d'investissement n°2019400500, « Etudes PLUi – CT4 », enregistrée dans l'autorisation de programme n°194064BP, chapitre 2019400500, nature 2031, fonction 515, sous le programme « Stratégie et planification du territoire ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)  
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

Signé le 12 octobre 2023  
Reçu au Contrôle de légalité le 17 octobre 2023



## **ANNEXE 2 : ARRÊTÉ D'ENGAGEMENT**



**Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile -  
engagement de la modification n°2**

**VU**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience) ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3 DS) ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°HN 001-8065/20/CM du Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence du 9 juillet 2020 relative à l'élection de Madame Martine Vassal en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération cadre n°URBA 001-12082/22/CM du Conseil de Métropole du 30 juin 2022 portant élaboration des schémas de procédures d'élaboration et d'évolutions des documents d'urbanismes applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

**Reçu au Contrôle de légalité le 24 novembre 2023**

- 1 -

- La délibération du Conseil de la Métropole n° URBA 025-14326/23/CM du 29 juin 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et ses annexes ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-005-14810/238/CM du 12 octobre 2023 sollicitant de la Présidente l'engagement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-005-14811/23/CM du 12 octobre 2023 sollicitant de la Présidente l'engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.
- L'arrêté n°23/006/CM du 18 janvier 2023 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Pascal Montecot, 1<sup>er</sup> vice-Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'arrêté n°23/379/CM constatant la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et ses annexes, du 22 août 2023 ;
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur.

### **CONSIDÉRANT**

- Que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document qui nécessite de s'adapter continuellement à la dynamique du territoire, notamment en raison de l'évolution de la législation, des politiques publiques communales, territoriales et métropolitaines à mettre en œuvre sur le périmètre du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- Que les études d'urbanisme sont menées afin de poursuivre les réflexions sur le développement du territoire ;
- Que le règlement écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront modifiés ;
- Que la procédure de modification n°2 fera l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Que la procédure de modification n°2 fera l'objet d'une concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Que les modifications du document d'urbanisme projetées relèvent du champ d'application de la procédure de modification conformément au Code de l'Urbanisme ;
- Que le Conseil de la Métropole, par délibération du 12 octobre 2023, a sollicité de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

### **ARRÊTE**

#### **Article 1 :**

Il est prescrit une modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

#### **Article 2 :**

Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées et soumis à enquête publique selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 novembre 2023

- 2 -



**Article 3 :**

Monsieur le Directeur Général des Services de la Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 24 novembre 2023

**"Pour la Présidente et par délégation"  
Pascal MONTECOT**

**Reçu au Contrôle de légalité le 24 novembre 2023**

- 3 -



**ANNEXE 3 : DÉLIBÉRATION DÉFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS  
ET LES MODALITÉS DE CONCERTATION**



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 7 décembre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 170 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Sophie ARRIGHI représentée par Emilie CANNONE - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Roland GIBERTI - Laurent BELSOLA représenté par Yves MESNARD - Moussa BENKACI représenté par Stéphane PAOLI - Nassera BENMARNIA représentée par Marcel TOUATI - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Nadia

Signé le 7 décembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023

BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Frédéric GUINIERI - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Martine CESARI représentée par Olivier FREGEAC - Jean-Pierre CESARO représenté par Nicolas ISNARD - Jean-David CIOT représenté par Pascal MONTECOT - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Patrick PAPPALARDO - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Claude FERCHAT représenté par Frédéric GUELLE - Stéphanie FERNANDEZ représentée par Kayané BIANCO - Gérard FRAU représenté par Nathalie LEFEBVRE - Agnès FRESCHEL représentée par Christian PELLICANI - Daniel GAGNON représenté par Philippe CHARRIN - Eric GARCIN représenté par Christian DELAVET - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Prune HELFTER-NOAH représentée par Aïcha SIF - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Audrey GARINO - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Cédric JOUVE représenté par Dona RICHARD - Jessie LINTON représentée par Doudja BOUKRINE - Régis MARTIN représenté par Franck SANTOS - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Lourdes MOUNIEN représentée par Christine JUSTE - Didier PARAKIAN représenté par Véronique MIQUELLY - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Guy BARRET - Patrick PIN représenté par José MORALES - Jocelyne POMMIER représentée par Sandrine MAUREL - Henri PONS représenté par Catherine PILA - Jean-Baptiste RIVOALLAN représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Didier REAULT - Michèle RUBIROLA représentée par Perrine PRIGENT - Michel RUIZ représenté par Georges CRISTIANI - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Francis TAULAN représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Yves WIGT représenté par Bernard RAMOND.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Pascal CHAUVIN - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Sophie GRECH - Sophie JOISSAINS - Vincent KORNPROBST - Michel LAN - Éric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Richard MALLIE - Caroline MAURIN - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Pauline ROSSELL - Valérie SANNA - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Lyece CHOULAK représenté à 15h00 par Sébastien JIBRAYEL - Lissette NARDUCCI représentée à 15h25 par Nathalie TESSIER - Robert DAGORNE représenté à 15h35 par Guy TEISSIER - Valérie BOYER représentée à 16h00 par David GALTIER - Christian BURLE représenté à 16h10 par Joël CANICAVE - Eric CASADO représenté à 16h12 par François BERNARDINI - Hervé MENCHON représenté à 16h25 par Lydia FRENTZEL - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée à 17h04 par Sabine BERNASCONI - Nicole JOULIA représentée à 17h15 par David YTIER - Claudie MORA représentée à 17h15 par Hatab JELASSI - Nathalie TESSIER représentée à 17h20 par Patrick AMICO - Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h21 par Didier KHELFA - Loïc GACHON représenté à 17h30 par Daniel AMAR.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Philippe LEANDRI à 15h26 - Benoît PAYAN à 15h30 - Pierre LEMERY à 15h37 - Gilbert SPINELLI à 15h45 - Françoise TERME à 16h00 - Philippe CHARRIN à 16h12 - Emilie CANNONE à 16h13 - Anne VIAL à 16h23 - Linda BOUCHICHA à 16h25 - Gaby CHARROUX à 16h25 - Nathalie LEFEBVRE à 16h25 - Marie BATOUX à 16h25 - Bernard DEFLESSELLES à 16h28 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 16h30 - Mathilde CHABOCHE à 16h35 - Sandrine MAUREL à 16h35 - Sébastien BARLES à 16h38 - Martial ALVAREZ à 16h45 - Monique FARKAS à 16h50 - Samia GHALI à 16h50 - Sébastien JIBRAYEL à 16h50 - Yannick OHANESSIAN à 16h52 - Doudja BOUKRINE à 16h55 - Philippe GRANGE à 16h55 - Julien BERTEI à 16h56 - Véronique MIQUELLY à 17h00 - Yves MORAINÉ à 17h02 - Jean-Jacques COULOMB à 17h20 - Monique SLISSA à 17h21 - Isabelle ROVARINO à 17h45 - Pascale MORBELLI à 17h45 - Daniel AMAR à 17h45 - José MORALES à 17h45.

Signé le 7 décembre 2023  
Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**URBA-003-15424/23/CM**

**■ Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile -  
Modification n°2 - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la  
concertation**

**73394**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu de l'ensemble de son périmètre.

En vertu de l'article L. 134-12 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi).

Par délibération n° URBA 025-14326/23/CM, au terme de quatre années de procédure, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile le 29 juin 2023.

Ce document est appelé à évoluer pour tenir compte de nouveaux projets de niveau métropolitain et communal, notamment des ouvertures à l'urbanisation. Ainsi, la Métropole Aix-Marseille-Provence met en œuvre un rythme périodique de procédures de modification du document. A ce titre, une procédure de modification n°1 a été engagée.

Dans le prolongement, une modification n°2 est engagée. Elle aura notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme et permettra la réalisation de projets mettant en œuvre des politiques publiques.

Cette procédure donnera notamment lieu à des ouvertures de zones à l'urbanisation, des corrections réglementaires suite à l'actualité des projets et l'évolution de droits à construire (majoration ou minoration).

Par délibération n° URBA-005-14811/23/CM du 12 octobre 2023, le Conseil de Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Par arrêté n°23/490/CM Madame la Présidente a engagé la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

La procédure de modification n°2 aura notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme et permettra la réalisation de projets mettant en œuvre des politiques publiques.

Cette procédure donnera notamment lieu à des ouvertures de zones à l'urbanisation, des corrections réglementaires suite à l'actualité des projets et l'évolution de droits à construire (majoration ou minoration).

Conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°2 fera l'objet d'une évaluation environnementale.

**Signé le 7 décembre 2023**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023**

Ainsi, en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, les procédures de modifications des plans locaux d'urbanisme soumises à évaluation environnementale font l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et les associations locales notamment.

Dès lors, conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme, il convient de définir les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

**Les objectifs poursuivis :**

- Assurer l'adaptation du PLUi à la dynamique des communes concernées.
- Permettre l'implantation du futur hôpital d'Aubagne, en ouvrant à l'urbanisation partiellement la zone 2AUM du secteur dit des Gargues afin de permettre la réalisation de ce projet de rayonnement métropolitain.
- Engager l'ouverture à l'urbanisation d'autres zones 2AU en cohérence avec les enjeux métropolitains, communaux et les politiques publiques associées.

**Les modalités de concertation avec le public :**

1. Les objectifs de la concertation :

- Donner accès au public à une information claire tout au long de l'élaboration du projet de modification.
- Permettre au public de formuler ses observations.

2. La durée de la concertation :

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront portées à la connaissance du public par voie d'affichage et par voie de publications dans deux journaux locaux, au moins 15 jours avant la date d'ouverture et de clôture de la concertation.

3. Les modalités de la concertation :

- Des éléments de présentation du champ d'application de la modification des principaux enjeux abordés seront mis à disposition du public à la Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction Urbanisme - Division Aubagne – 932 Avenue de la Fleuride – Z.I. Les Paluds – 13400 Aubagne et dans chacune des 12 communes concernées par le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Le site internet de la Métropole permettra un accès à l'ensemble de ces éléments.
- Un registre destiné à recevoir les observations du public sera mis à la disposition du public à la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Urbanisme – Division Aubagne – 932 Avenue de la Fleuride – Z.I. Les Paluds – 13400 Aubagne et dans chacune des 12 communes concernées par le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.
- Un registre dématérialisé sera également destiné à recevoir les observations du public à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2>.
- Une adresse mail dédiée : [concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr](mailto:concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr) permettra également de recueillir les observations du public.

Le public pourra s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la concertation selon les modalités ci-dessous :

- En les consignant dans les registres susmentionnés.
- En les adressant par mail à l'adresse susmentionnée.
- Et / ou en les adressant par courrier à l'attention de la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Urbanisme – Division Aubagne – BP 48014 – 13567 Marseille cedex 02, sous la dénomination « concertation publique – modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ».

Signé le 7 décembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » ;
- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n° URBA 025-14326/23/CM du 29 juin 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- La délibération du Conseil de Métropole n° URBA-005-14811/23/CM du 12 octobre 2023 sollicitant de la Présidente de la Métropole l'engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- L'arrêté de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° 23/490/CM du 24 novembre 2023 engageant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

**Où il le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.
- Que ladite procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale.
- Que ladite procédure est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

**Délibère**

Signé le 7 décembre 2023  
Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023



### **Article 1 :**

Sont définis les objectifs poursuivis suivants :

- Assurer l'adaptation du PLUi à la dynamique des communes composant le Pays d'Aubagne et de l'Etoile.
- Permettre l'implantation du futur hôpital d'Aubagne, en ouvrant à l'urbanisation partiellement la zone 2AUM du secteur dit des Gargues afin de permettre la réalisation de ce projet de rayonnement métropolitain.
- Engager l'ouverture à l'urbanisation d'autres zones 2AU en cohérence avec les enjeux métropolitains, communaux et les politiques publiques associées.

### **Article 2 :**

Sont définies les modalités de la concertation avec le public suivantes :

- Rappel des objectifs de la concertation :
  - Donner un accès au public à une information claire tout au long du projet.
  - Permettre au public de formuler ses observations.
- La durée de la concertation :

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront portées à la connaissance du public par voie d'affichage et par voie de publication dans deux journaux locaux, au moins 15 jours avant la date d'ouverture et de clôture de la concertation.

- Les modalités de la concertation :
  - Des éléments de présentation du champ d'application de la modification et des principaux enjeux abordés seront mis à disposition du public au siège et à la direction urbanisme – division Aubagne ainsi que dans chaque commune concernée par le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Le site internet de la Métropole permettra un accès à l'ensemble de ces éléments.

Ce dossier sera mis à disposition du public :

- Sous format papier :
  - A la Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction Urbanisme - Division Aubagne – 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 AUBAGNE
  - Aux services techniques d'Aubagne, ainsi qu'en mairie d'Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin, Saint-Zacharie.
- Sous format numérique :
  - Sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2> accessible depuis le site internet de la Métropole.

Le public pourra formuler ses observations sur des registres mis à sa disposition :

- Sous format papier :
  - A la Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction Urbanisme - Division Aubagne – 932 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds – 13400 AUBAGNE.
  - Aux services techniques d'Aubagne, ainsi qu'en mairie d'Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin, Saint-Zacharie.
- Sous format numérique :
  - Sur le registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2> accessible depuis le site internet de la Métropole.
- Par mail, à l'adresse dédiée : [concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr](mailto:concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr).

**Signé le 7 décembre 2023**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023**

- Par courrier à l'attention de la Métropole Aix-Marseille-Provence Direction Urbanisme - Division Aubagne – BP 48014 – 13567 Marseille cedex 02 sous la dénomination « concertation publique – modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

**Article 3 :**

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille ainsi qu'aux services techniques d'Aubagne, et en mairie d'Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin, Saint-Zacharie.
- D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : [www.ampmetropole.fr](http://www.ampmetropole.fr).

**Article 4 :**

La présente délibération est consultable :

- A la Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Urbanisme - Division Aubagne - 932 Avenue de la Fleuride, ZI Les Paluds – 13400 Aubagne.
- Services Techniques :
  - Aubagne : Service urbanisme - 180 Traverse de la Vallée – 13400 Aubagne.
- En mairies :
  - Auriol : Hôtel de Ville – Place de la Libération – 13390 Auriol.
  - Belcodène : Hôtel de Ville – Avenue du Garlaban Place de la Laïcité – 13720 Belcodène.
  - Cadolive : Hôtel de Ville – 1 Place du Comte Armand – 13950 Cadolive.
  - Cuges-les-Pins : Hôtel de Ville – Place Stanislas Fabre – 13780 Cuges-les-Pins.
  - La Bouilladisse : Hôtel de Ville – Place de la Libération – 13720 La Bouilladisse.
  - La Destrousse : Hôtel de Ville – Place de la Mairie - 13112 La Destrousse.
  - La Penne-sur-Huveaune : Hôtel de Ville – 14 Boulevard de la Gare – 13821 La Penne-Sur-Huveaune.
  - Peypin : Hôtel de Ville – 1 Rue du Collet – 13124 Peypin.
  - Roquevaire : Hôtel de Ville – 29, Avenue des Alliés – 13360 Roquevaire.
  - Saint-Savournin : Hôtel de Ville – Grande Rue – 13119 Saint-Savournin.
  - Saint-Zacharie : Hôtel de Ville – 1 Cours Louis Blanc – 83640 Saint-Zacharie.

Elle est en outre consultable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : [www.ampmetropole.fr](http://www.ampmetropole.fr)

**Article 5 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section de fonctionnement, chapitre 011, natures 6231 et 6064, fonction 515. Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », et de la sous politique « Stratégie territoriale ».

Signé le 7 décembre 2023  
Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023

**Article 6 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : opération d'investissement n°2019400500, « Etudes PLUi – CT4 », enregistrée dans l'autorisation de programme n°194064BP, chapitre 2019400500, nature 202, fonction 515, sous le programme « Stratégie et planification du territoire ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)  
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

**Signé le 7 décembre 2023**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023**

**ANNEXE 4 : AVIS D'OUVERTURE ET DE CLÔTURE DE LA  
CONCERTATION**



# AVIS DE CONCERTATION PREALABLE

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### Ouverture de la concertation publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Par délibération n°1984-033-15424231033 du 7 décembre 2023 et en application de l'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence a défini les modalités de concertation relatives à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

#### Concertation organisée à l'initiative du maître d'ouvrage :

- Modification n°2 du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile : Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction de l'Urbanisme – Antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile – 802 Avenue de la Fleuride – Z.I. Les Paluds – BP1815 13480 ALBAIGNE Cedex

#### Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Assurer l'adaptation du PLUI à la dynamique des communes concernées ;
- Permettre l'implémentation du futur règlement partiellement la Zone SAUM du secteur 03 des Cargues afin de permettre la réalisation de ce projet de rayonnement métropolitain ;
- Engager l'ouverture à l'urbanisation d'autres Zones SAU en cohérence avec les enjeux métropolitains, communaux et les politiques publiques associées.

#### Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Donner accès au public à une information claire tout au long de l'élaboration du projet de modification ;
- Permettre au public de formuler ses observations.

#### Les modalités de concertation avec le public sont les suivantes :

- Des éléments de présentation du champ d'application de la modification des principaux enjeux abordés seront mis à disposition du public au fur et à mesure de l'avancée du projet à l'antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 802 Avenue de la Fleuride – Z.I. Les Paluds – 13480 ALBAIGNE et dans chacune des 13 communes membres du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Le site internet de la Métropole permettra un accès à l'ensemble de ces éléments ;
- Un registre papier destiné à recevoir les observations du public sera mis à la disposition du public à l'antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 802 Avenue de la Fleuride – Z.I. Les Paluds – 13480 ALBAIGNE et dans chacune des 13 communes membres du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;
- Un registre électronique sera également mis à disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.aix-marseille-provence.fr/concertation-plui-mod2-2023> ;
- Une adresse mail de délégué : [concertation-plui-mod2@maix-marseille-provence.fr](mailto:concertation-plui-mod2@maix-marseille-provence.fr) permettra au public de déposer ses observations au public ;
- Le public pourra s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la concertation selon les modalités ci-dessous :
  - En les consultant dans les notices susmentionnées ;
  - En les adressant par mail à l'adresse susmentionnée ;
  - Et/ou en les adressant par courrier à l'attention de la Métropole Aix-Marseille-Provence Direction de l'Urbanisme, Antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, 802 Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds - 13480 Aubagne, sous la dénomination « concertation publique – modification n°2 du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ».
- La concertation débute le 17 janvier 2024 et se déroulera tout au long de la procédure. Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront portées à la connaissance du public par voie d'affichage et par voie de publication dans 2 journaux locaux, au moins 15 jours avant la date d'ouverture et de clôture de la concertation.

#### Les lieux de la concertation :

Lieux	Adresse	Lieux	Adresses
Métropole Aix-Marseille-Provence Direction urbanisme Antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile	802 Avenue de la Fleuride – Z.I. Les Paluds 13480 ALBAIGNE	La Destrousse	Hôtel de Ville – Place de la Mairie 13110 LA DESTROUSSE
Aubagne	Services Techniques – 188 Traversée de la Vallée 13480 ALBAIGNE	La Penne-sur-Huveaune	Hôtel de Ville – 14 Boulevard de la Gare 13021 LA PENNE-SUR-HUVEAUNE
Auril	Hôtel de Ville – Avenue Marceau Julien 13280 AURIL	Peypin	Hôtel de Ville – Rue de la République 13250 PEYPIN
Belcodène	Hôtel de Ville – Avenue du Général 13120 BELCODÈNE	Rognes	Hôtel de Ville – Avenue des Allés 13060 ROGNES
Cadolive	Hôtel de Ville – 1 place du Comte Armand 13850 CADOLIVE	Saint-Basile	Hôtel de Ville – 33, Avenue Pierre Dubois de Janogy 13115 SAINT-BASILE
Cuges-les-Pins	Hôtel de Ville – Place Stanislas Fabre 13780 CUGES-LES-PINS	Saint-Zacharie	Hôtel de Ville – 1 Cours Louis Blanc 13050 SAINT-ZACHARIE
La Bouillabaisse	Hôtel de Ville – Place de la Libération 13720 LA BOULLABAISSE		

- Le présent avis sera inséré sur le site Web de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://www.aix-marseille-provence.fr>
- Cet avis sera également publié sur le registre à l'adresse web suivante : <https://www.aix-marseille-provence.fr/urbanisme/consultation-plui-mod2-2023>
- Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :
  - ✓ Directement sur le registre dématérialisé à l'adresse web référencée ci-dessus ;
  - ✓ Sur un registre papier tenu à cet effet sur chacun des 13 lieux de la concertation précités ;
  - ✓ Par courrier à l'adresse suivante : [concertation-plui-mod2@maix-marseille-provence.fr](mailto:concertation-plui-mod2@maix-marseille-provence.fr) ;
  - ✓ Par courrier : sous la dénomination « concertation publique – modification n°2 du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile » Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction de l'Urbanisme  
Antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile  
802 Avenue de la Fleuride  
Z.I. Les Paluds  
13480 ALBAIGNE

# AVIS AU PUBLIC

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### Clôture de la concertation publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

La concertation relative à la procédure de modification n°2 du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, ouverte depuis le 17 janvier 2024, ~~se~~ **clôturée le mercredi 31 juillet 2024 à 17h00.**

Jusqu'à cette date, le dossier de concertation relatif à cette procédure est consultable aux jours et heures habituels d'ouverture au public (hors samedi, dimanche, jour férié et pont éventuel), dans les 13 lieux de la concertation :

Lieux	Adresse	Lieux	Adresse
Métropole Aix-Marseille-Provence Direction urbanisme Antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile	932 avenue de la Fleurde ZI des Paluds 13400 ALBAGNE	La Destrousse	Hôtel de Ville – Place de la Mairie 13112 LA DESTROUSSE
Aubagne	Services Techniques 180 Traverse de la Vallée 13400 ALBAGNE	La Penne-sur-Huveaune	Hôtel de Ville – 14 boulevard de la Gare 13021 LA PENNE-SUR-HUYEAUNE
Auriol	Hôtel de Ville – Avenue Marceau Julien 13390 AURIOL	Peypin	Hôtel de Ville – Rue de la République 13124 PEYPIN
Belcodène	Hôtel de Ville – Avenue du Garlaban 13720 BELCODÈNE	Roquevaire	Hôtel de Ville – Avenue des Abbés 13360 ROQUEVAIRE
Cadolive	Hôtel de Ville 1 place du Comte Armand 13650 CADOLIVE	Saint-Savournin	Hôtel de Ville 33, avenue Pierre Dubois de Jandigny 13119 SAINT-SAVOURNIN
Cuges-les-Pins	Hôtel de Ville – Place Saint-Jean Fabre 13780 CUGES-LES-PINS	Saint-Zacharie	Hôtel de Ville – 1 Cours Louis Blanc 83640 SAINT-ZACHARIE
La Boulladisse	Hôtel de Ville – Place de la Libération 13720 LA BOULLADISSE		

Les modalités de concertation suivantes resteront disponibles jusqu'au 31 juillet 2024 17h00 :

- Des éléments de présentation de la procédure de modification n°2 sont mis à disposition du public :
  - ✓ Dans les 13 lieux de la concertation ;
  - ✓ Sur le site internet de la Métropole ;
  - ✓ Sur le registre dématérialisé dédié : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2>
- Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions jusqu'au 31 juillet 2024 :
  - ✓ Directement sur le registre dématérialisé à l'adresse web référencée ci-dessus ;
  - ✓ Sur un registre papier tenu à cet effet sur chacun des 13 lieux de la concertation précités ;
  - ✓ Par courriel à l'adresse suivante : [concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr](mailto:concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr) ;
  - ✓ Par courrier : sous la dénomination « concertation publique – modification n°2 du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile »  
Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction de l'Urbanisme  
Antenne du Pays d'Aubagne et de l'Étoile  
BP 48014  
13567 MARSEILLE CEDEX 02
- Le présent avis sera inséré :
  - Sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://www.ampmetropole.fr>
  - Sur le registre dématérialisé dédié à l'adresse web suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2>

**Après le 31 juillet 2024, aucune observation ne pourra être enregistrée.**

## **ANNEXE 5 : CARNET DE LA CONCERTATION**



# MODIFICATION N°2

## ÉLÉMENTS DE PRÉSENTATION

Janvier 2024

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL DU PAYS  
D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE



### QU'EST-CE QU'UN PLUI ?

Le périmètre du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile comprend 12 communes :

Aubagne + Auriol + Belcodène + Cadolive + Cuges-les-Pins + La Bouilladisse + La Destrousse + La Penne-sur-Huveaune + Peypin + Roquevaire + Saint-Savournin + Saint-Zacharie.

2

### QU'EST-CE QU'UN PLUI ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le document d'urbanisme qui fixe les règles générales de constructibilité des sols sur tout le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Il apporte une vision cohérente d'aménagement à moyen et long termes.

Au terme de quatre années de procédure, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile le 29 juin 2023.



3

### FOCUS SUR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

#### Le PLUI, un outil évolutif

Le PLUI est un document qui nécessite de s'adapter continuellement à la dynamique du territoire, notamment en raison de la législation et des politiques publiques communales, territoriales et métropolitaines. Des études d'urbanisme sont ainsi menées en continu sur des sujets d'actualité en vue de les intégrer au document d'urbanisme. Ces adaptations nécessiteront un rythme périodique de procédures de modification du document.

Une procédure de modification doit respecter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui visent à assurer une cohérence dans l'évolution du territoire en conciliant les enjeux environnementaux, patrimoniaux, urbains et économiques.

AUTORISÉ ✓	REFUSÉ X
Les demandes de modification qui respectent les objectifs du PADD : <ul style="list-style-type: none"><li>Augmenter les droits à bâtir (sous certaines conditions)</li><li>Réduire la constructibilité sur tout ou partie du territoire</li><li>Diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser</li></ul>	Les demandes de modifications qui portent atteinte aux orientations du PADD : <ul style="list-style-type: none"><li>Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, naturelle</li><li>Réduire une protection visant à préserver le paysage et les milieux naturels</li><li>Modifier des dispositions réglementaires relatives à la maîtrise des risques et nuisances</li></ul>

#### Documents impactés par une procédure de modification

Il est possible de modifier les pièces existantes et / ou d'en créer de nouvelles (les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les fiches patrimoniales, le règlement et le zonage notamment).

4

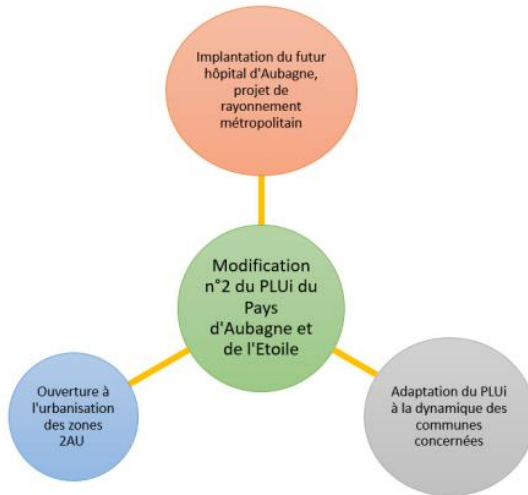


## LA MODIFICATION N°2

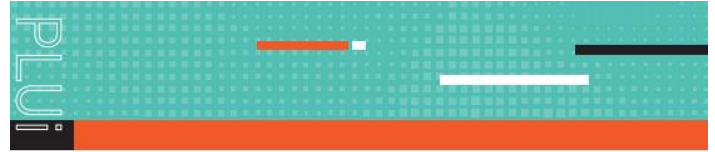
### Quels sont ses objectifs ?

La modification n°2 du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile aura notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme et permettra la réalisation de projets mettant en oeuvre des politiques publiques. Cette procédure donnera lieu à des ouvertures de zones à l'urbanisation, des corrections réglementaires suite à l'actualité des projets et l'évolution des droits à construire (majoration ou minoration)

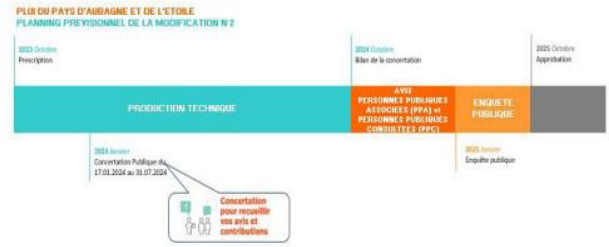
Cette modification n°2 est engagée par délibération au Conseil de Métropole du 12 octobre 2023 et par arrêté le 24 novembre 2023, avec 3 objectifs :



5



### Calendrier prévisionnel de la modification n°2



6

## CONCERTATION ET ENQUETE PUBLIQUE

### Quelle différence ?

**C**oncertation : donner au public accès à une information claire tout au long de l'élaboration du projet de modification et lui permettre de s'approprier le document en formulant des observations.



**E**nquête publique : Toute opération ou décision importante relative à l'aménagement d'un territoire est soumise à une procédure d'enquête publique. Cette démarche réglementaire consiste à informer les habitants, recueillir leurs observations et propositions. Il s'agit d'un moment essentiel de la participation citoyenne qui pourra s'exprimer de différentes manières.

A l'issue de l'enquête publique, le projet peut être ajusté avant sa mise en oeuvre. Cette nouvelle étape de la procédure à venir fera l'objet d'une communication associée.

### Et après ?

**C**ette concertation donnera lieu à un bilan arrêté par délibération au Conseil de Métropole qui sera consultable dans les 13 lieux de la concertation.

7



## LA PHASE DE CONCERTATION DE LA MODIFICATION N°2

Chacun d'entre-nous est concerné par l'élaboration du PLUI.

Pour que les futures règles d'utilisation des sols de notre territoire soient partagées par le plus grand nombre, plusieurs outils sont à votre disposition :

### COMMENT S'INFORMER ?

Dans un dossier de concertation mis à la disposition du public :

- Sur le site internet [www.ampmetropole.fr](http://www.ampmetropole.fr)
- Sur le registre dématérialisé [www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2](http://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2)
- Dans les 13 lieux de la concertation : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin, Saint-Zacharie et auprès de la direction de l'Urbanisme Métropole Aix-Marseille-Provence (ZI des Plauds)

### COMMENT S'EXPRIMER ?

Vous pouvez vous exprimer :

Sur les registres de concertation papier disponibles sur les 13 lieux de la concertation

Sur le registre dématérialisé dédié : [www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2](http://www.registre-numerique.fr/concertation-pae-plui-mod2)

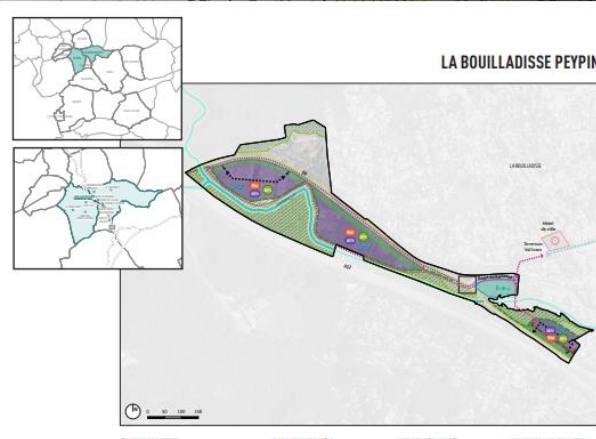
Par courriel à l'adresse suivante : [concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr](mailto:concertation-pae-plui-mod2@mail.registre-numerique.fr)

Par voie postale : Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction de l'Urbanisme, Antenne du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 932, Avenue de la Fleuride, Z.I. Les Paluds - 13400 AUBAGNE (sous l'adnomination : concertation publique - modification n°2 du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile)



## **ANNEXE 6 : PANNEAUX DE LA CONCERTATION**





LA BOUILLADISSE PEYPIN

## OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR ZONE ÉCONOMIQUE TERMINUS VAL'TRAM

Le secteur «zone économique Terminus Val'Tram», sur les communes de La Bouilladisse et Peypin, est un périmètre de 19 hectares, compris entre la RDB l'autoroute A52 le long du ruisseau du Merlançon. A proximité du terminus du futur Val'Tram, ce périmètre s'inscrit dans le cadre de l'OAP d'intention globale «Terminus Val'Tram».

Le secteur présente aujourd'hui une mixité d'usages, incluant des activités artisanales et commerciales, des habitations individuelles et des espaces boisés.

L'objectif principal de l'ouverture à l'urbanisation est de développer des espaces d'activités économiques de proximité, notamment pour les petites activités productives, artisanales et de réparation, qui s'insèrent bien dans leur contexte, tout en préservant l'environnement et en améliorant la gestion des eaux pluviales.

### QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les opérations dans cette zone visent à :

- Développer des locaux d'activités économiques tout en optimisant la consommation foncière.
- Favoriser des formes urbaines compactes et mitoyennes, limitant l'impact paysager et créant des percées visuelles vers les espaces naturels.
- Mutualiser les espaces de circulation et de stationnement pour réduire l'emprise au sol, tout en végétalisant les espaces libres.
- Garantir des opérations qualitatives en termes d'architecture, avec une attention particulière portée aux façades sur voie, à la signalétique, à l'éclairage et aux clôtures.

### PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS SENSIBLES

Les aménagements tiendront compte des enjeux paysagers et environnementaux :

- Le Merlançon et sa ripisylve seront préservés, avec les projets implantés en retrait du cours d'eau.
- Une promenade piétonne sera aménagée le long du Merlançon, accessible aux personnes à mobilité réduite.

### PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU PROJET

#### CRÉATION D'ESPACES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Pour les petites activités productives et artisanales
- Pas de développement de commerces.

#### VALORISATION DU MERLANÇON ET DE SA RIPISYLVE

- Préservation des espaces boisés autour du Merlançon
- Aménagement d'une promenade piétonne le long des berges.

#### REQUALIFICATION DE LA RDB

- Aménagement de cheminements piétons et cycles.

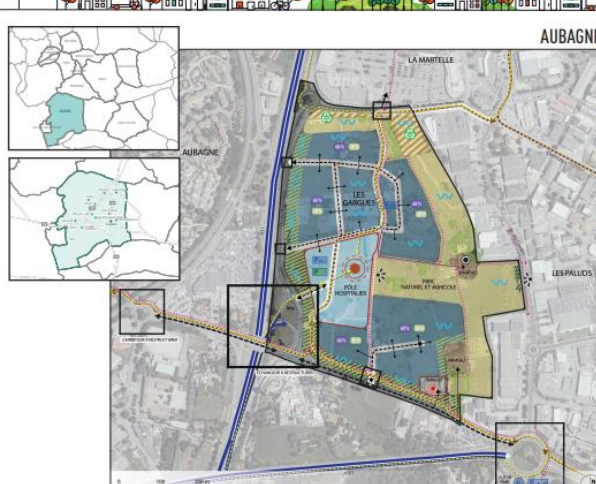
#### CONSTRUCTION D'UN PARKING-RELAIS DE 140 PLACES

- A proximité du terminus du Val'Tram
- Aménagement de cheminements piétons vers le Val'Tram

### AMÉLIORATION DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE LA DESSERTE

- Le projet Val'Tram, reliant La Bouilladisse à Aubagne, inclura une station terminus et un parking relais.
- Des ménagements piétons et cycles le long du Merlançon et de la RDB relieront le terminus du Val'Tram aux espaces économiques et habitations.
- La RDB sera requalifiée pour améliorer la sécurité et l'accessibilité, en regroupant les points d'accès aux espaces d'activités économiques.

AUBAGNE, AURIOL, BELCODÈNE, CADOLIVE, CUGES-LES-PINS, LA BOUILLADISSE, LA DESTROUSSE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, PEYPIN, ROQUEVAIRE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-ZACHARIE



AUBAGNE

## OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR DES GARGUES

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Gargues à Aubagne va permettre l'intégration du pôle hospitalier d'Aubagne ainsi que des activités économiques connexes en lien avec la santé. Connécté à la gare d'Aubagne en transport collectif performant et sécurisé par le réseau autoroutier, le développement de l'offre de santé et de l'emploi bénéficiera à l'ensemble de l'Est de la Métropole et aura un rayonnement sur les communes du Pays d'Aubagne.

### TROIS GRANDS ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

#### LE PÔLE HOSPITALIER D'AUBAGNE RELOCALISÉ

- Un dialogue étroit avec les autres composants du projet :
- L'hôpital sera attaché au parc naturel et agricole, ce qui créera un cadre privilégié pour le bien-être des patients, du personnel et des visiteurs ;
- Le projet d'hôpital entrera aussi en résonance avec le projet de parc d'activités dédié à la santé et au bien-être.

#### UN PARC D'ACTIVITÉS DÉDIÉ AU BIEN-ÊTRE ET À LA SANTÉ

- Une programmation mixte autour des filières de la santé et du bien-être.
- Une interrelation avec les autres composants du projet :
- de l'hébergement pour le personnel de santé, pour les familles des malades hospitalisés, pour les visiteurs des entreprises, pour les agriculteurs... ;
- des services accessibles aux employés du parc d'activités, comme du pôle hospitalier ou du parc naturel et agricole.

#### UN PARC « NATUREL ET AGRICOLE » À VOCATIONS PAYSAGÈRE, AGRICOLE ET RÉCRÉATIVE

- Un parc « naturel » respectant les qualités paysagères et écologiques du site ;
- Un parc agricole « productif » ;
- Une dimension « santé » et « thérapeutique ».

### UNE REFORME DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE LA DESSERTE

- L'accessibilité globale du site sera repensée en incluant la restructuration des échangeurs ;
- L'accès aux services d'urgence sera assuré par les voies de bus en site propre aménagées sur le site et à proximité.

#### REINFORCEMENT DE LA DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

- Trois possibilités de desserte développées dans le secteur :
- la mise en service du Chronobus au Nord (2025) ;
- un projet de bus à haut niveau de service (BHNS) sur la RDB au Sud ;
- un nouvel itinéraire dédié créé pour desservir directement l'hôpital et le cœur du site.

### REFONTE DES ACCÈS ROUTIERS ET DE LA DESSERTE INTERNE DU SECTEUR

Un accès automobile direct et des espaces de stationnement réservés au pôle hospitalier ;

De nouvelles voies réservées à la desserte du parc d'activités et un stationnement intégré aux lots des entreprises.

### CRÉATION D'ITINÉRAIRES POUR LES « MODES ACTIFS » (PIÉTONS ET VÉLOS)

Sur les voies de desserte interne et le long de la RDB au Sud ;

Dans le futur parc naturel et agricole pour relater les différents programmes du projet et les quartiers limitrophe (ZA des Paluds & La Martelle).

### RECHERCHE D'UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

UNE FAÇADE PAYSAGÈRE CRÉÉE LE LONG DES GRANDS AXES

Favorisant l'intégration des constructions ;

Permettant la lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores.

### DES BÂTIMENTS INTÉGRÉS

La qualité architecturale du bâti maîtrisée dans le cadre de l'élaboration du projet ;

La hauteur des bâtiments limitée à 18 mètres inscrite dans le règlement de la zone.

### DES VUES REMARQUABLES

Des vues remarquables préservées sur les massifs environnants ;

Le parc naturel et agricole mis en scène pour former un « casar de projet ».

### UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES INTÉGRÉE

Des aménagements limitant au maximum l'imperméabilisation des sols ;

Des dispositifs de gestion pluviale intégrés dans la trame paysagère et dans le parc ;

Le fonctionnement hydraulique du site et la maîtrise des ruissellements comme élément de composition du projet.

### UNE RECHERCHE DE PRÉSERVATION ET DE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ

Maintien de milieux écologiques sensibles ;

Préservation de végétations remarquables comme support de biodiversité ;

Restauration d'espaces anthropisés.

AUBAGNE, AURIOL, BELCODÈNE, CADOLIVE, CUGES-LES-PINS, LA BOUILLADISSE, LA DESTROUSSE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, PEYPIN, ROQUEVAIRE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-ZACHARIE



