

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Claudie HUBERT - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne-Laurence PETEL - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Laurent BELSOLA représenté par André MOLINO - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Jean-

Louis VINCENT - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Emilie CANNONE - Romain BRUMENT représenté par Cédric DUDIEUZERE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Christian PELLICANI - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Marie BATOUX - Hervé GRANIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Nassera BENMARNIA - Sophie JOISSAINS représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nicole JOULIA représentée par Claudie MORA - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Christian NERVI représenté par Franck SANTOS - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Jocelyne POMMIER représentée par Véronique PRADEL - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michel RUIZ représenté par Frédéric GIBELOT - Eric SEMERDJIAN représenté par Olivia FORTIN - Jean-Marc SIGNES représenté par Cédric JOUVE - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Marylène BONFILLON - Mathilde CHABOCHE - Philippe CHARRIN - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH.

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

Didier REAULT représenté à 14h35 par David GALTIER - Anne-Laurence PETEL représentée à 15h04 par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée à 15h04 par Philippe LAGET - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Camélia MAKHLOUFI - Carole MAURIN représentée à 15h31 par Alexandre DORIOU - Françoise TERME représentée à 15h35 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h05 par Sandrine MAUREL - Sarah BOUALEM représentée à 16h26 par Catherine PILA.

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

Michèle RUBIROLA à 15h14 - Sébastien JIBRAYEL à 15h40 - Lyece CHOULAK à 15h40 - Sophie CHAVE à 15h54 - Roger PELLENC à 15h55 - Sébastien BARLES à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Aïcha SIF à 16h20 - Anne VIAL à 16h26 - Claude FERCHAT à 16h26 - Frédéric VIGOUROUX à 16h26 - Maryse RODDE à 16h26 - Hatab JELASSI à 16h26 - Marc PENA à 16h30 - Lisette NARDUCCI à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h30 - Nathalie TESSIER à 16h30 - Yannick OHANESSIAN à 16h31 - Christian AMIRATY à 16h31 - Philippe LEANDRI à 16h31 - Vincent DESVIGNES à 16h34 - Bernard MARANDAT à 16h34 - Michel ROUX à 16h35 - Véronique PRADEL à 16h38 - Georges ROSSO à 16h38 - Grégory PANAGOUDIS à 16h38.

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

URBA-004-16743/24/CM

**■ Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile -
Modification n°2 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU
des Gargues et de Saint-Pierre-les-Aubagne sur la commune d'Aubagne
99398**

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 L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence des communes en matière de Plan Local de l'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée le 1er janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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.

Par délibération n° URBA-005-14811/23/CM du 12 octobre 2023, le Conseil de la 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 du 24 novembre 2023, Madame la Présidente a engagé la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

La concertation s'est déroulée du 17 janvier au 31 juillet 2024 et le bilan de celle-ci est arrêté au présent Conseil.

Cette procédure de modification n°2 donnera lieu notamment, à l'ouverture de deux zones AU fermées sur le périmètre du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme dispose que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Cette délibération a pour objet de justifier l'utilité de l'ouverture partielle accompagnée du reclassement d'une partie de la zone 2AUM des Gargues et de l'ouverture totale accompagnée du reclassement de la zone 2AUM de Saint-Pierre-les-Aubagne, situées sur la commune d'Aubagne.

Ces zones AU sont répertoriées dans l'annexe de la présente délibération.

- **La zone 2AUM des Gargues :**

- **Présentation globale du secteur et des objectifs de son ouverture à l'urbanisation :**

CONTEXTE :

Couvrant une superficie de 29 hectares, le secteur des Gargues s'inscrit entre les tissus urbains du centre-ville d'Aubagne situés de l'autre côté de l'autoroute A52 et de la voie ferrée à l'Ouest, la zone d'activités des Paluds et l'Avenue des Caniers formant sa limite à l'Est, la zone commerciale de La Martelle au-delà du Chemin des Bonnes Nouvelles au Nord et la RD8n en limite Sud.

Le site forme aujourd'hui une vaste « dent creuse » marquée par des paysages agricoles partiellement en friches mais qui comportent divers éléments du patrimoine architectural (hameaux) urbains (chemins de campagne) ou paysagers (haies, bosquets d'arbres, vues sur le grand paysage notamment) avec lesquels composer.

DEFINITION DU PROJET :

La commune et la Métropole ont identifié le secteur des Gargues pour y relocaliser l'hôpital d'Aubagne à l'horizon 2030. Plus précisément, le projet d'aménagement des Gargues s'intègre dans l'agenda du développement économique de la Métropole, la santé étant l'une des 6 filières d'excellence de celle-ci. Le projet se développe sur 19 hectares décomposés en :

- 8.93 ha d'urbanisation localisés à l'Ouest (hôpital et ses satellites).
- 9.11 ha de parc naturel et agricole localisés à l'Est (en partie en zone inondable).
- 1 ha de hameaux (existants) protégés.

Le choix s'est porté sur ce site car il conjugue proximité du centre-ville, bonne desserte par les infrastructures autoroutières et opportunité de développer un projet d'ensemble en synergie avec la structure hospitalière.

L'objectif affiché est de bâtir un projet de développement exemplaire répondant à des ambitions environnementales fortes et s'appuyant à la fois sur :

- L'installation de l'hôpital, équipement public d'intérêt général.
- Le développement d'un parc d'activités économiques dédié à la santé et au bien-être.
- La conception d'un parc naturel et agricole combinant plusieurs usages variés permettant de valoriser la richesse paysagère du site mais aussi de développer des activités agraires ou encore de créer des espaces de loisirs ou sportifs.

Localisation du secteur et desserte :

La zone des Gargues se trouve à la limite :

- Des zones d'activités d'Aubagne (Zone Industrielle les Paluds, Zone Commerciale la Martelle), représentant près de 10 000 emplois et attirant de nombreux déplacements (employés, visiteurs, clients, livraisons).
- Des zones plus résidentielles situées du côté Ouest de l'autoroute A52.

Desservi par les autoroutes A52 et A50 (via l'A502 pour Marseille), le secteur est facilement accessible depuis Marseille, Aix-en-Provence et La Ciotat.

Également desservi par la D8N et la D43C, le secteur est accessible depuis les communes environnantes et notamment Cuges-les-Pins à l'Est et les communes situées au nord d'Aubagne (Roquevaire, Auriol et La Destrousse notamment).

La part modale de la voiture, et notamment de l'autosolisme est prépondérante par rapport aux autres modes : plus de 82 % des employés de la ZI des Paluds sont seuls à bord de leur voiture pour se rendre au travail.

Le secteur est fortement congestionné en heures de pointe en semaine et le samedi après-midi, dû à la forte concentration d'activités du secteur. L'offre actuelle en stationnement ne permet pas de répondre au besoin très important, identifié sur le secteur.

Les projets de mobilités structurants pour le secteur :

La desserte par les transports collectifs sera fortement renforcée, en lien avec le projet et les besoins de l'hôpital et des espaces d'activités économiques créés. Ainsi, trois possibilités de desserte seront développées dans le secteur (en cours d'étude par la Métropole Aix-Marseille-Provence) :

- La mise en service du Chronobus (2025) permettra de relier directement le Nord de la zone des Gargues à la gare d'Aubagne côté Ouest et à la plaine de Jouques à Gémenos côté Est, et de disposer ainsi d'une accessibilité à haut niveau de service en transport en commun. Un projet de bus à haut niveau de service (BHNS) sera implanté sur la RD8n au Sud et permettra de relier directement le secteur de l'hôpital à la gare d'Aubagne. Un arrêt dédié sera créé au droit de l'équipement hospitalier pour assurer sa desserte optimale.
- Un nouvel itinéraire dédié aux transports en commun sera créé pour desservir directement l'hôpital et le cœur du site des Gargues.

En termes d'accessibilité viaire, le linéaire de la RD8n, entre les carrefours giratoires de La Bourbonne à l'Est et du débouché du passage sous la voie ferrée vers le centre-ville à l'Ouest, sera entièrement restructuré. Sa restructuration englobe l'échangeur de l'A51 avec le débouché Sud de la RD43c et le passage sur l'A51. Elle a pour objectif premier de proposer des alternatives à la voiture pour les accès par les transports en commun (voies de bus en site propre) et les modes actifs (trottoirs et pistes cyclables continus). Elle permettra à la fois de favoriser le report modal et de garantir l'accessibilité de l'hôpital aux services d'urgence et de santé par les voies de bus en site propre.

Bilan chiffré de la modification :

Sur un total de 19 hectares de zone 2AUM existante au PLUi opposable :

- 9.83 hectares vont faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation et vont basculer en zone 1AUMg. Cela concerne le secteur situé au Sud-Ouest des Gargues, qui accueillera le pôle hospitalier ainsi que certaines activités économiques connexes ;
 - 9.11 hectares seront rebasculés en zonage UV1 et sont dédiés à la création du parc naturel et agricole qui sera positionné en franges Nord et Est du secteur des Gargues ;
 - 8.91 hectares perdureront en zone 2AUM. Il s'agit de la partie directement accolée par le Nord au zonage 1AUMg. Nous sommes ici dans une échéance d'urbanisation plus lointaine dont la programmation n'a pour le moment pas été affinée.
- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation pour la création d'un hôpital :**

PADD :

Au sein de l'axe 1 du PADD qui vise à conforter l'attractivité du territoire, l'accent est porté sur le développement d'une filière d'excellence métropolitaine, à savoir la filière MedTech (Medical Technology). Cette filière est déjà présente sur le Pays d'Aubagne et de l'Etoile à travers des leaders internationaux qui sont implantés dans la zone industrielle des Paluds à Aubagne. L'objectif est donc de constituer un écosystème productif autour de ces entreprises et du pôle entrepreneurial des Paluds, en lien direct avec les pôles hospitaliers et universitaires de la Timone et de Luminy à Marseille, et du futur pôle hospitalier des Gargues. Cette stratégie de développement est réaffirmée par l'agenda du développement économique de la Métropole, qui promeut le développement d'une pépinière MedTech sur Aubagne.

Le site des Gargues, qui est enserré entre la zone des Paluds, la zone commerciale de La Martelle et l'autoroute A52, constitue un potentiel de développement important. Le secteur est identifié comme un secteur "d'extension urbaine à vocation économique" au sein du secteur de développement Sud Vallée de l'Huveaune. Son aménagement est conditionné, en particulier, à l'amélioration des conditions de circulation et de desserte.

Programmation :

En termes de programmation, différentes temporalités sont prévues sur le secteur des Gargues, qui fait partie intégrante de l'OAP d'intention « Zone économique Est » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé le 29 juin 2023. L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Gargues s'accompagne de la création d'une OAP de composition intégrant l'ensemble du périmètre.

Cette double temporalité permettra une mise en œuvre des différentes composantes du projet urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, 8.5 hectares sont ciblés en zone 1AUMg ouverte à l'urbanisation afin d'implanter le pôle hospitalier, qui sera composé de 200 lits et places, emploiera plus de 1 000 personnes et accueillera de nombreux visiteurs.

Le projet centré sur la Médecine Chirurgie Obstétrique accueillera toute une diversité de composantes hospitalières parmi lesquelles un important pôle « mère enfant » autour de la maternité. Sont d'ores et déjà également programmés une grande variété d'éléments :

- Médecine.
- Court Séjour Gériatrique.
- Chirurgie.
- Soins critiques.
- Maternité.
- Pédiatrie.
- Urgences pédiatriques et Adultes.
- Hôpitaux de jour (médecine / chirurgie).
- Consultations externes.
- Plateau technique.

Des programmes complémentaires pourront être développés par la suite, tels que :

- Soins Médicaux et de Réadaptation (SSR).
- Centre d'Action Médico-Social Précoce (CAMPS - accueil de jeunes enfants en situation de handicap).
- Institut de Formation Paramédicale (soins infirmiers notamment).
- Maison de retraite.
- Maison des partenaires.
- Hébergement pour le personnel de santé.

Le projet de pôle hospitalier est, en ce sens, un programme d'exception en accompagnement duquel les autres composantes du projet des Gargues ont été imaginées.

Un parc d'activités est également envisagé, en résonance avec le projet d'hôpital. Ce projet sera dédié à la santé et au bien-être, développant une programmation dans différents domaines associés :

- Medtech.
- E-santé.
- Naturalité.
- Nutraceutique.
- Silver économie.

Ce parc d'activités dispose d'une double temporalité. En effet, une partie de ces activités économiques connexes prendront bien place dans les 9.83 hectares de zone 2AU qui font l'objet de l'ouverture à l'urbanisation. Cependant, une seconde partie restera à prévoir, à plus long terme, dans les 8.91 hectares de zone 2AUM qui resteront identifiées au sein du PLUi. Pour cette seconde partie, la programmation reste à affiner.

Le parc naturel et agricole se développera également sur une superficie d'environ 8,5 hectares, situés principalement sur la partie inondable du site. Le parc combine des usages variés, permettant de valoriser la richesse paysagère du site mais aussi de développer des activités agraires ou encore de créer des espaces de loisirs ou sportifs.

En ce qui concerne les activités agraires, le projet s'inscrit dans la politique métropolitaine en matière de foncier agricole, qui a pour objectif de mobiliser les terres agricoles disponibles pour les remettre en culture. Cette ambition est issue du Projet Alimentaire Territorial (PAT) et du plan d'actions en faveur de la souveraineté alimentaire (annoncé en mai 2022), par lesquels la Métropole s'engage à consolider le potentiel de production existant du territoire, mais aussi à mobiliser de nouvelles terres productives en favorisant l'installation d'agriculteurs. Ces installations doivent permettre de contribuer à l'économie locale, par la création d'emplois non délocalisables et par des productions locales consommées en circuits courts.

Le parc naturel et agricole pourrait, au regard des surfaces disponibles, permettre l'installation de 3 à 4 agriculteurs (ou groupements d'agriculteurs) engagés sur des productions alimentaires diversifiées, des pratiques culturales durables et une commercialisation en circuits courts, en cohérence avec les objectifs métropolitains. Des bâtiments liés au fonctionnement des exploitations seront aussi prévus sur le secteur.

Ces projets d'installation devront, par ailleurs, s'inscrire dans le respect des qualités paysagères et écologiques des sites sur lesquels ils sont implantés. De plus, le projet de parc naturel et agricole se développe aujourd'hui par endroit sur des espaces "anthropisés" (espaces goudronnés et loueurs de véhicules au Nord) et/ou "dégradés" (divers dépôts d'ordures et de gravas laissant entrevoir une pollution en surface) dont la remise en état et/ou la renaturation sera profitable à l'ensemble de la future opération d'aménagement.

Au-delà de sa dimension agraire, ce projet de parc naturel et agricole intégrera une dimension « santé » afin de prendre en compte la proximité du futur hôpital d'Aubagne, qui se traduira en termes de programmation par :

- Des cultures adaptées et diversifiées de type maraîchage ou fruitiers à fleurs pour la qualité des paysages qu'ils offriront aux usagers de l'hôpital et salariés du parc d'activités, ainsi que des cultures fourragères déjà présentes dans le secteur des Gargues ayant un véritable enjeu local de préservation.
- Un point de vente directe aux actifs du secteur, notamment au personnel de santé.
- Des cheminements balisés au travers des exploitations permettant la promenade des patients de l'hôpital et les temps de pause des salariés du futur parc d'activités.
- Des espaces pédagogiques en lien avec les exploitations de type vergers conservatoires, ateliers (cueillette, bouturage, greffes), ou encore ferme proposant des activités en lien avec la zoothérapie (discipline à visée thérapeutique dans un parcours de soin consistant à mettre en relation les personnes malades ou fragilisées avec des animaux).
- D'autres liens restent à imaginer avec les projets de soins hospitaliers et de développement économique autour des 'MedTech', de la 'Naturalité' ou encore de la 'Silver Economie'.

Ces premières hypothèses devront être confirmées dans le cadre d'une étude de programmation agricole à venir.

- **La zone 2AUM de Saint-Pierre-les-Aubagne:**

CONTEXTE :

Situé au Nord de la commune d'Aubagne (environ 15min en voiture de la gare) à proximité du hameau villageois de Saint-Pierre-les-Aubagne, le secteur dit de « Saint-Pierre-les-Aubagne » couvre une superficie de 3ha. Le secteur est desservi par la RD 396 au Nord (le reliant à Gémenos) et par la traverse de l'Eglise à l'Ouest, en double sens étroit non matérialisé au sol, sans aménagement piéton. Deux arrêts de bus sont situés à proximité directe : « la source Manon » situé à proximité de l'Eglise et « Tennis » situé au niveau du Tennis Club d'Aubagne.

Le secteur bénéficie à la fois de la proximité du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne, à l'architecture qualitative (le hameau comporte notamment l'église et une croix), d'un écrin boisé et de jardins partagés au Sud. Une trame bocagère héritée de l'ancienne vocation agricole des sols est présente au sein du périmètre. Le secteur offre également quelques vues sur le massif du Garlaban.

PROGRAMMATION :

Ce secteur est destiné à accueillir principalement des activités à vocation de tourisme et de loisirs venant ainsi conforter, avec la présence du tennis club, la destination de l'ensemble de la zone.

Le projet propose une alternance de bandes bâties et de bandes naturelles et agricoles permettant de conserver les qualités paysagères du site et ses activités. Ainsi, deux secteurs constructibles sont définis :

Le secteur 1, en zone 1AUEM, situé au Nord-Est et d'une surface de 1.3 hectares, se trouve dans la continuité du hameau Saint-Pierre-les-Aubagne, le long de la RD396 déjà urbanisée. Le secteur offre la possibilité d'une opération d'aménagement et d'extension de ce hameau, permettant d'une part, de requalifier cette zone largement artificialisée et d'autre part, de renforcer son rôle de centralité. La densité du secteur prévue est de 40 logements par hectares. Ce site aura pour vocation du logement, afin de finaliser l'urbanisation et de proposer une cohérence dans le fonctionnement de cet espace villageois. La qualité d'habiter est renforcée avec la présence d'un écran végétal qui vient insérer la zone et faciliter ainsi son insertion dans le grand paysage.

Le secteur 2, en zone 1AUM, situé sur la partie Sud-Ouest et d'une surface de 1.7 hectares, est enserré entre espace agricole et terrain naturel. Le site est ainsi propice au développement d'activités économiques principalement orientées vers le tourisme et le loisir. C'est pourquoi, seront implantés sur le secteur des hébergements (maisons individuelles et éco-lodges) couplés à des activités de loisirs (mur d'escalade, terrain de padel et autres équipements de détente tels qu'une piscine ou des terrains de pétanque). Différentes zones viendront également compléter l'offre économique avec des espaces de séminaires (ateliers, auditorium) et des équipements pédagogiques en lien avec l'agriculture. Cette programmation innovante pour la commune d'Aubagne proposera une offre économique nouvelle, entraînant une dynamique positive et des retombées économiques pour le territoire.

Les deux secteurs sont séparés par une bande de zone agricole qui sera préservée afin de garantir la vocation agricole et paysagère du site. Des ruptures peuvent cependant être envisagées uniquement pour permettre l'accessibilité de la zone (route et cheminement doux).

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 » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;
- 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 n° URBA 025-14326/23/CM du Conseil de la Métropole du 29 juin 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- La délibération n° URBA-005-14811/CM/23 du Conseil de Métropole 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 ;
- La délibération n° URBA 003-15424/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 définissant les objectifs et les modalités de la concertation ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 10 octobre 2024 dressant le bilan de la concertation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, voté lors du présent Conseil de Métropole ;
- L'arrêté n°23/490/CM de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 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 ;
- Que ladite procédure prévoit des ouvertures à l'urbanisation nécessitant une justification, objet de la présente délibération ;
- Qu'il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence délibère afin de justifier l'utilité des ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Délibère

Article 1 :

Est justifiée l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUM des Gargues et de Saint-Pierre-les-Aubagne sur la commune d'Aubagne, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones.

Article 2 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : Autorisation de programme E210P20D01, opération du plan pluriannuel d'investissement n°190130900D « ETUDES PLUI ». Chapitre 20 nature 2031 fonction 515 et nature 2033 fonction 518.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Stratégie territoriale » et du programme « Stratégie et planification du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DU.

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