

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE AVEC L'OPERATION
« INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR » A
AUBAGNE**

Concertation préalable du 3 mars au 4 avril 2025



BILAN DE CONCERTATION PREALABLE

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	3
<i>1. Présentation du projet soumis à la concertation</i>	4
a) La mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avec l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'or » à Aubagne	4
b) La maîtrise d'ouvrage	6
<i>2. L'organisation et le déroulement de la concertation</i>	8
a) Les objectifs de la concertation	8
b) Les modalités et le déroulement de la concertation	8
<i>3. Synthèse thématique des contributions exprimées par les participants</i>	10
<i>4. Enseignements de la concertation</i>	18
<i>ANNEXES</i>	20

Préambule

Le présent bilan fait suite à la concertation organisée du lundi 3 mars au vendredi 4 avril 2025 inclus, sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (MECDU) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » à Aubagne. Le bilan sera présenté au Bureau de la Métropole pour approbation.

Le bilan de la concertation vise à informer le public des enseignements que les porteurs du projet tirent de la concertation préalable.

Une première partie rappelle le contexte les caractéristiques du projet de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (MECDU) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » à Aubagne.

Une deuxième partie présente le déroulement et les modalités de la concertation préalable.

Une troisième partie synthétise les contributions du public émises au cours de la concertation.

Une quatrième partie rend compte des enseignements que tirent les porteurs de projet de cette concertation pour la suite du projet.

A travers le présent bilan, cette concertation va permettre d'éclairer les études en cours et à venir sur le projet. **Les porteurs de projet remercient à ce titre l'ensemble des personnes qui se sont informées et qui ont versé des contributions.**

1. Présentation du projet soumis à la concertation

a) La mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avec l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'or » à Aubagne

Le projet d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » à Aubagne prévoit la réalisation d'aménagements en faveur du centre-ville d'Aubagne, afin qu'il retrouve une attractivité économique, commerciale, touristique, culturelle et résidentielle.

Le projet se développe autour de **trois secteurs** :

- **Le secteur Antide Boyer**, situé face à la gare ferroviaire et routière d'Aubagne ;
- **Le secteur Barthélémy**, situé à l'intersection entre l'avenue Roger Salengro et la rue du Dr Barthélémy ;
- **Le secteur du Bras d'Or**, situé en contrebas de l'avenue des Goums et de l'avenue Simon Lagunas, en continuité du Cours Barthélémy dont la Commune souhaite prolonger le parcours commercial.

Le projet en lui-même a d'ores-et-déjà fait l'objet d'une concertation préalable, menée par la Métropole Aix-Marseille-Provence conformément à l'article L.103- 2 du Code de l'Urbanisme, au titre de l'opération d'aménagement. Cette démarche s'est déroulée du 17 mai au 30 septembre 2022, sur la commune la Ville d'Aubagne. La réunion de restitution s'est tenue le 28 novembre 2022. Une délibération, votée le 16 mars 2023 par le bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence, approuve le bilan de cette concertation qui ne remet pas en cause l'opération.

Le projet fait aujourd'hui, entre autres, l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE AVEC L'OPERATION « INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR » A AUBAGNE



Les trois secteurs du projet « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » à Aubagne

Le projet nécessite la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, dont les dispositions ne permettent pas, en l'état, sa réalisation. La procédure de mise en compatibilité a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de cette mise en compatibilité sont :

- Permettre l'obtention d'une déclaration d'utilité publique de l'opération ;
- Réaliser l'enquête parcellaire ;
- Réaliser l'évaluation environnementale de l'opération ;
- Mettre en œuvre les objectifs de l'opération d'aménagement.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE AVEC L'OPERATION « INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR » A AUBAGNE

La réalisation du projet d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » nécessite la **mise en compatibilité de deux éléments du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile** :

- **le règlement graphique** : pour permettre la réalisation du projet d'aménagement, le linéaire commercial au droit de l'ilot Barthélémy (tel que représenté sur l'illustration ci-après) doit être supprimé.
- **l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation « Centre-ville – Gare »** : afin d'être compatible avec l'opération d'aménagement, le texte relatif à la programmation des trois secteurs du projet et une cartographie doivent être modifiés.

Le projet d'aménagement est compatible avec les autres règles, qui n'appellent pas d'évolution.

Par délibération du 18 avril 2024, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le lancement d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, au parcellaire, au bénéfice de la SOLEAM et relative à l'évaluation environnementale de l'opération d'aménagement de revitalisation du centre-ville d'Aubagne.

Préalablement à l'organisation de l'enquête publique unique, la mise en compatibilité du PLUi a fait l'objet d'une concertation préalable, dont rend compte le présent bilan.

b) La maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage du projet d'aménagement urbain prévu dans le centre-ville d'Aubagne est la SOLEAM (Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire métropolitaine), en qualité de Concessionnaire d'aménagement désigné par la Métropole Aix Marseille Provence, par délibération n°URB 043-4201/18/CM du 28 juin 2018.

Par délibération n° URBA-012-15433/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil métropolitain a approuvé l'avenant n°4 au traité de concession qui a notamment permis d'intégrer au périmètre de la concession, le secteur Barthélémy.

La SOLEAM est une Société Publique Locale, au capital public détenu à 100% par 9 collectivités locales : la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, le Département des Bouches du Rhône, les communes d'Allauch, Aubagne, La Ciotat, Marignane, Roquefort la Bédoule, Salon de Provence.

SOLEAM pilote les projets confiés par ses actionnaires dans un objectif d'intérêt public pour aménager et optimiser le cadre de vie des communes du territoire et améliorer les conditions de vie des habitants.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE AVEC L'OPERATION « INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR » A AUBAGNE

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence lui a confié le 28 juin 2018 la réalisation de l'opération d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or », qui a pour objectif de requalifier et dynamiser le centre-ville d'Aubagne en articulation avec le développement d'un quartier de gare innovant, le développement d'équipements publics, d'emploi et d'habitat.

c) Les suites de la concertation

Le présent bilan sera présenté au Bureau de la Métropole pour approbation. Il sera également joint au dossier d'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

C'est lors de cette enquête publique que le maître d'ouvrage présentera au public des éléments détaillés concernant le projet « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » à Aubagne.

Faisant suite à l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique du projet « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » à Aubagne, entraînera automatiquement la mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile intégré dans le dossier d'enquête publique susvisée. Les modifications du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile seront alors applicables par la commune d'Aubagne. Les autorisations administratives nécessitées pour la réalisation du projet pourront alors être sollicitées et délivrées sur la base de règles qui auront été adaptées et mises en cohérence à cet effet.

2.L'organisation et le déroulement de la concertation

a) Les objectifs de la concertation

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, a fait l'objet d'une concertation préalable.

Cette concertation avait pour objectifs d'éclairer la procédure, et de permettre au public de :

- Comprendre et bien appréhender les enjeux la mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le cadre du projet « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » à Aubagne ;
- Exprimer et partager ses contributions sur cette mise en compatibilité.

Cette concertation pour la mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile n'avait pas pour vocation de discuter de l'opportunité du projet « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » à Aubagne, qui a déjà fait l'objet d'une concertation réglementaire. La présente concertation portait ainsi uniquement sur les modifications du document d'urbanisme nécessaires pour la réalisation du projet.

b) Les modalités et le déroulement de la concertation

Par délibération **URBA-012-16751/24/CM** du 10 octobre 2024 et en application des articles L103-3 et suivants du code de l'urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence a défini les objectifs et les modalités de la concertation publique préalable à l'enquête publique portant sur la mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avec l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune - Bras d'Or à Aubagne » et portant sur la déclaration d'utilité publique (DUP), le parcellaire et l'évaluation environnementale de l'opération.

La concertation s'est déroulée sur une période de **32 jours**, du **lundi 3 mars au vendredi 4 avril 2025 inclus**.

Pour vous informer

La population a été informée du début de la concertation et de ses différentes modalités via un avis affiché à la Mairie d'Aubagne et au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi que sur les sites internet municipaux et métropolitains dédiés, 15 jours au moins avant le début de la date effective d'ouverture de la concertation. Cet avis est annexé au présent bilan.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE AVEC L'OPERATION « INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR » A AUBAGNE

Pendant toute la durée de la concertation, un dossier de concertation a été mis à disposition du public :

- Aux services techniques de la Mairie d'Aubagne, 180 Traverse de la Vallée 13400 Aubagne, aux heures habituelles d'ouverture au public.
- Au siège de la Métropole, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 Marseille, aux heures habituelles d'ouverture au public.
- A la Direction urbanisme de la Métropole, division Urbanisme Aubagne, 974 avenue de la Fleuride 13400 Aubagne, aux heures habituelles d'ouverture au public.
- En ligne, sur un registre créé à cet effet à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-mecdu-centre-aubagne>

Pour vous exprimer

Tout au long de la concertation, le public a pu s'exprimer et faire connaître ses observations en les consignant dans :

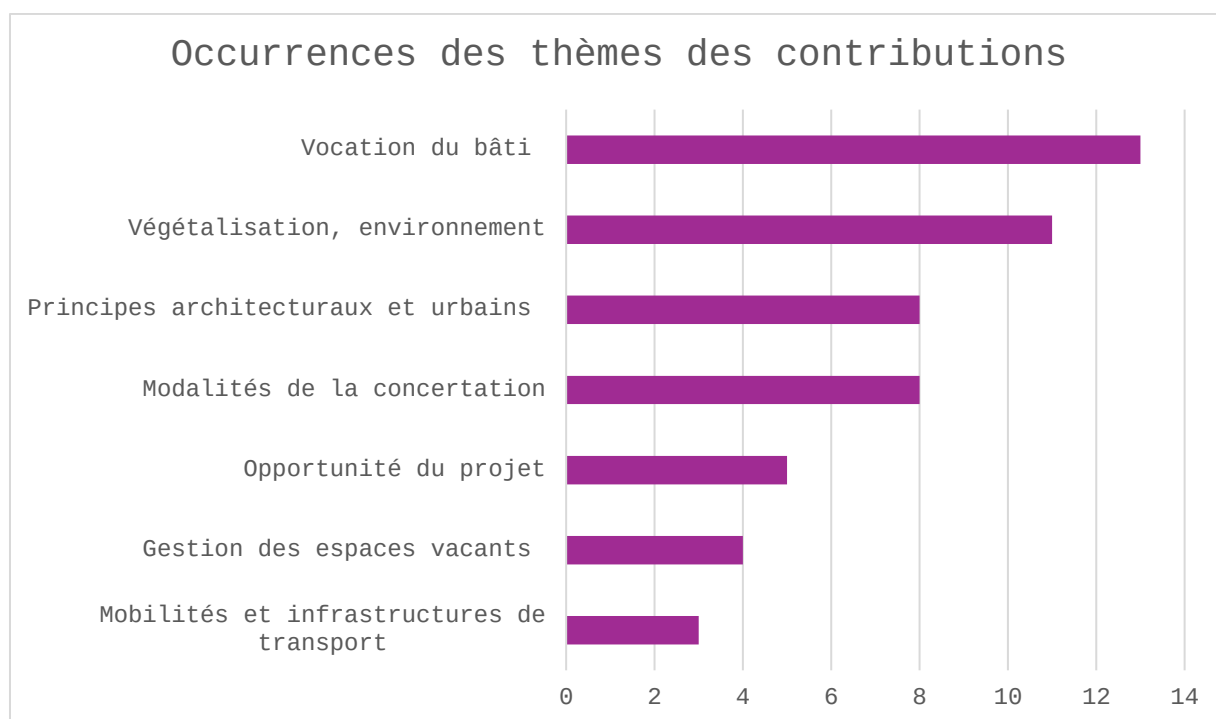
- Un registre papier, disponible aux services techniques de la Mairie d'Aubagne et à la Direction de l'Urbanisme de la Ville d'Aubagne et au siège de la Métropole (aux adresses et aux horaires susmentionnés).
- Un registre numérique disponible sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/concertation-mecdu-centre-aubagne>

Le registre numérique a recueilli 14 contributions. La première a été déposée en date du 04 mars, la dernière du 04 avril 2025. **Aucune contribution n'a été déposée sur les registres papiers mis à disposition.**

3. Synthèse thématique des contributions exprimées par les participants

La synthèse thématique se fonde sur l'ensemble des avis et questions recueillis durant la concertation préalable sur la procédure de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Le graphique suivant présente la répartition des contributions par thèmes.



A noter : le total est supérieur au nombre de contributions car un même avis peut concerner plusieurs thèmes différents. La plupart des contributions mobilise plusieurs thématiques.

La majorité des contributions recueillies dans le cadre de la concertation préalable ne concernent pas la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, mais l'opération d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » en elle-même, qui a fait l'objet d'une concertation dédiée en 2022. Les participants se sont ainsi principalement exprimés sur l'opportunité du projet, ses caractéristiques et ses impacts.

Les participants se sont largement exprimés sur le projet d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » et son opportunité (12 contributions sur 14).

« La description du projet dans ce registre est complètement hors sol, un bel exercice de communication de la part de la Métropole et de la ville d'Aubagne »

« En tant que citoyenne aubagnaise, je ne suis pas favorable à ce programme. »

« Je suis formellement contre le projet immobilier et de boutiques de luxe du Bras d'Or (...) »

« Un constat, il n'existe aucun projet ou vision d'ensemble du centre-ville d'Aubagne, tout est fait au coup par coup au gré des opportunités créées pour les promoteurs par la Mairie sans aucune transparence et de manière mensongère. »

Réponse des porteurs de projet

Il n'est pas prévu de boutiques de luxe dans la programmation des 3 secteurs identifiés de la concession d'aménagement. Le programme tel que défini fait état de 2 000 à 4 000 m² de surfaces commerciales et/ou de services (de proximité) principalement positionné sur le secteur du Bras d'Or.

L'opération d'aménagement d'ensemble a été concédée à la SOLEAM et a fait l'objet d'une étude urbaine globale de programmation et d'une étude environnementale sur tout le périmètre de la concession.

Au sein de ce périmètre d'opération d'ensemble, chaque secteur fait l'objet d'un Appel A Projet (AAP) publié publiquement, en plusieurs phases (Candidature et Offre), permettant de désigner le groupement lauréat via une Commission Ad Hoc (par 3 membres délibérants représentant respectivement la MAMP, la SOLEAM et la Ville d'Aubagne).

La vocation du bâti a été le sujet le plus souvent abordé (13 contributions sur 14). Des participants s'opposent à la construction de nouveaux commerces et de logements en accession à la propriété :

« Il y a vraiment urgence à redynamiser le centre-ville d'Aubagne, mais ce qui est proposé par la Mairie (création de boutiques de luxe, création de locaux d'activité alors qu'il y en a déjà plein de vides, suppression de la piscine, délocalisation de l'hôpital...) va complètement à l'inverse de cet objectif. »

« Des boutiques pour remplacer les boutiques moribondes du centre-ville, des bureaux et parkings et bien sur des logements (...) »

« Le projet porté par le maire : 6000 m² de béton qui vont être coulés, c'est à dire : 150 logements en accession à la propriété (pas de locatif, pas de logement social) 1 hôtel 4 étoiles situé à 150m du best western (Défensions) : concurrence directe d'une activité qui fonctionne. »

Réponse des porteurs de projet

Il n'est pas prévu de boutiques de luxe dans la programmation des 3 secteurs identifiés de la concession d'aménagement. Le programme tel que défini fait état de 2 000 à 4 000 m² de surfaces commerciales et/ou de services (de proximité) principalement positionné sur le secteur du Bras d'Or.

Cette nouvelle offre commerciale viendra compléter celle existante sur le centre-ville, afin d'éviter toute offre concurrentielle pouvant fragiliser l'équilibre économique des commerçants.

Les locaux d'activités identifiés sur les deux plots bâtis du secteur Antide Boyer correspondent principalement à des surfaces de bureaux.

Une réflexion (étude de faisabilité architecturale et financière) est en cours sur l'un des deux bâtiments, pour changer la programmation activités en logements.

La programmation de l'ensemble du périmètre de la concession a fait l'objet d'une étude approfondie incluant une analyse fine de l'offre existante, des besoins, et du contexte économique/urbain, par plusieurs bureaux d'études spécialisés et complémentaires.

L'opération d'aménagement d'ensemble intègre une part réglementaire de 30% de logements sociaux, qui seront situés sur le secteur Barthélémy.

L'ensemble des nouvelles surfaces et usages implique l'intégration réglementaire de places de stationnements.

L'étude urbaine a permis d'établir le Cahier des Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) qui sera prochainement diffusé publiquement. Le choix de techniques et de dispositifs constructifs innovants et limitant l'empreinte carbone (ainsi que les nuisances liées au chantier) sont des critères déterminants dans la sélection du lauréat pour chaque AAP. Les ambitions et exigences environnementales représentent un pourcentage important des critères de notation.

L'offre hôtelière prévue sur le secteur du Bras d'Or a pour objectif de compléter celle déjà existante sur la commune, répondant principalement aux besoins d'une clientèle d'affaires avec des services différenciants, haut de gamme et ouverts aux aubagnais.

L'impact écologique du projet d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or », la végétalisation et les espaces verts, sont des préoccupations exprimées dans 11 contributions. Plusieurs participants abordent la question de la bétonisation et de l'absence d'îlots de fraîcheur :

« Et tout ça, sans réfléchir à la problématique environnementale alors qu'on sait que la capacité de fourniture d'eau potable est limitée, que c'est suicidaire d'arracher des arbres adultes pour les remplacer par du béton. »

« Des propositions précises avaient été faites ; il était notamment demandé des équipements publics, de la végétalisation, moins de béton, la création d'espaces de fraîcheur pour supporter les futurs étés caniculaires, des espaces culturels.... Rien de tout cela dans le projet actuel. »

« Les habitants du centre-ville accepteront-ils de mourir de chaud ? À l'encontre du plan nature for City Life de la région, le maire ne prépare pas la ville à ce qui se prépare au niveau du climat, contrairement à la Ciotat par exemple. »

« Je suis formellement contre le projet immobilier et de boutiques de luxe du Bras d'Or, qui va entraîner l'abattage de plusieurs dizaines d'arbres notamment des platanes et des pins maritimes multi centenaires en pleine santé. »

Réponse des porteurs de projet

Les enjeux environnementaux ont fait l'objet d'une réflexion approfondie tout au long de la conception du projet urbain.

La conservation des sujets de haute tige existant est intégrée au projet d'aménagement. Aucun sujet de haute tige ne sera arraché dans le cadre de l'opération.

La gestion des eaux pluviales (EP) (et sa récupération) fait partie intégrante de la conception de l'aménagement de l'espace public et de l'implantation du bâti sur le secteur du Bras d'Or, répondant à des aléas forts à moyens du PPRI.

Sur le secteur du Bras d'Or, il est prévu d'atteindre une réduction des surfaces imperméables d'environ 20% entre l'état initial et l'état projeté.

Sur le secteur d'Antide Boyer, il est prévu d'atteindre une réduction des surfaces imperméables d'environ 30% entre l'état initial et l'état projeté.

Sur le secteur Barthélémy, il est prévu d'atteindre une réduction des surfaces imperméables d'environ 25% entre l'état initial et l'état projeté.

Le volet paysager, la végétalisation des espaces publics et l'insertion des bâtis (volumétries et orientations) sont des thématiques fondamentales de chaque projet, favorisant les îlots de fraîcheur (répondant aux enjeux climatiques méditerranéen).

L'aménagement des espaces publics sur le secteur du Bras d'Or et ses abords permettra autant que possible l'organisation d'événements culturels.

Les mobilités douces sont également au centre des réflexions. Les pistes cyclables sont requalifiées ainsi que les cheminements piétons afin de limiter l'émission de GES participant au réchauffement climatique.

Dans une contribution, une demande de précision a été exprimée concernant cette thématique :

« Les surfaces perméables doivent être précisées : la proposition de « multiplier par 3 » de « très faibles surfaces en espace-verts » est trop floue. J'attends un pourcentage ou un nombre de m2. »

Réponse des porteurs de projet

Sur le secteur du Bras d'Or, il est prévu d'atteindre une réduction des surfaces imperméables d'environ 20% entre l'état initial et l'état projeté.

Sur le secteur d'Antide Boyer, il est prévu d'atteindre une réduction des surfaces imperméables d'environ 30% entre l'état initial et l'état projeté.

Sur le secteur Barthélémy, il est prévu d'atteindre une réduction des surfaces imperméables d'environ 25% entre l'état initial et l'état projeté.

Au même titre que la vocation du bâti, **les principes urbains et architecturaux** soulèvent une opposition de la part de plusieurs participants (8 contributions sur 14).

« Le PLU de restructuration de la zone périphérique de la gare d'Aubagne va générer une commune à deux faces : une face visible, piétonne, 'arborée' et un centre ancien délaissé et paupérisé. »

« Avant de vouloir construire dans tous les petits ilots libres, de verdure ou non, il serait préférable de réfléchir à ce que peut être une ville durable, écologique et solidaire. »

« Redonner de la vie et du dynamisme au CV d'Aubagne, ça serait y développer ou y conserver les services, l'hôpital par exemple qui peut y rester et être agrandi (...) utiliser l'îlot Antide Boyer dont une grande partie de terrains appartient à la ville pour construire la ville sur la ville. »

Réponse des porteurs de projet

Le centre-ville d'Aubagne fait l'objet d'une politique publique qui se décline en deux approches complémentaires qui travaillent en synergie.

La première a pour objet la rénovation du centre ancien.

La seconde traite de la redynamisation et de la requalification du quartier de gare. La programmation urbaine envisagée sur le périmètre opérationnel du quartier de gare a été travaillée en complémentarité avec les problématiques connues sur le centre ancien. L'OAP sectorielle « Centre-ville – Gare » s'inscrit dans cette démarche.

Parmi les 14 contributions déposées dans le cadre de la concertation, deux expriment des **suggestions** au regard de ces principes :

« Depuis plusieurs années, j'évite le centre-ville d'Aubagne car le stationnement des véhicules sur des places gratuites est très difficile. Je l'évite encore plus depuis que la ville est en travaux en raison des embouteillages monstrueux. Ce qui me donnerait envie de fréquenter à nouveau le centre-ville (...) »

« Faire venir des cadres qui consomment en hyper centre-ville avec la requalification de l'ancien McDonald's en bureaux notamment. »

Réponse des porteurs de projet

Les chantiers seront phasés afin de limiter l'impact des rotations des camions sur la circulation des véhicules légers.

La nouvelle offre résidentielle en accession libre sur le secteur du Bras participera à l'attractivité et la redynamisation économique du centre-ville.

Des surfaces de bureaux seront développées sur le secteur Antide Boyer.

Certains participants s'expriment sur le déroulement de la concertation préalable qui a été organisée en 2022 sur le projet d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » en lui-même, et la prise en compte de leurs avis dans ce cadre ; des contributions concernent également les modalités de la présente concertation sur la mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (8 contributions sur 14).

« En conclusion, je trouve les contours de cette enquête publique assez flou. Je n'ai vu aucun affichage en y passant l'autrefois, mis à part que je l'ai raté. »

« je suis absolument mécontent de la façon dont s'est déroulée la concertation sur le fond, qui n'a repris aucune des propositions faites par la population. Pour preuve, le

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE AVEC L'OPERATION « INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR » A AUBAGNE

dossier qui a été présenté au public lors de la réunion de restitution le 28 novembre 2022 était complètement identique à celui qui a servi de base à la pseudo concertation. Pour avoir lu les différents avis émis par les citoyennes et citoyens, aucun ne validait ni l'implantation d'un hôtel, ni les commerces prévus sur l'espace Bras d'Or. (...)

« Il faut vous signaler que Monsieur le maire n'a pas tenu compte des propositions et desideratas de ses administrés. »

« Pour nous le devenir du centre-ville tel qu'il est annoncé par la mairie d'Aubagne est révélateur de l'absence de consultation des administré.e.s sur les projets. Tout se déroule dans l'opacité la plus totale, les informations apparaissent par fragments quand souvent il est trop tard pour (ré)agir. »

« Lors de la consultation en 2022 : les citoyens avaient fait des propositions précises pour le Bras d'Or : conserver la piscine centre-ville, enlever le béton, végétaliser de manière à moins souffrir de la chaleur en centre-ville aucune d'entre elles n'a été reprise. »

« Je me pose la question de savoir si cela va vraiment vous interpellier, comme à chaque fois puis vous ne tenez pas compte des avis contraires à la demande du destructeur d'Aubagne. »

Réponse des porteurs de projet

Il est important de rappeler que la présente procédure n'est pas une enquête publique. Il s'agit de la concertation au titre de la mise en compatibilité du PLUi avec l'opération d'aménagement.

La concertation sur l'opération d'aménagement a eu lieu du 17 mai au 30 septembre 2022. Les réponses du porteur de projet aux observations recueillies sur l'opération ont alors été apportées lors d'une réunion publique le 28 novembre 2022 puis consignée dans le bilan de cette concertation.

C'est sur la base de ces orientations retenues pour l'opération que la mise en compatibilité du PLUi est soumise à concertation à cette étape.

Une enquête publique aura lieu dans un second temps.

Plusieurs contributions (4 contributions sur 14) mettent en avant l'importance d'une **gestion des espaces vacants et l'utilisation de l'existant** :

« Je suis pour par contre d'utiliser l'existant les logements inhabités ou vide sur l'avenue Antide Boyer sans toucher aux arbres, il y a plusieurs milliers de logements

ou d'entreprises inoccupés sur la commune. Pourquoi vouloir encore construire du logement neuf en pagaille et de partout, au lieu de faire habiter l'existant ? »

« Ce centre ville est plein de logements et de commerces vacants. Pourtant sa configuration répond aux enjeux urbains actuels : moins de pollution atmosphérique et sonore (absence de circulation), un habitat existant à rénover (pas de construction nouvelle = moins de pollution, + écologique que de couler du béton tout neuf (...)) »

Réponse des porteurs de projet

L'opération d'aménagement privilégie lorsque c'est possible la réhabilitation à la construction neuve. C'est le cas actuellement sur la Maison des Santons qui, au stade actuel des études, devrait être réhabilitée. D'autre part, les programmations réalisées en construction neuve participent également à la redynamisation du centre-ville dont un des effets doit être à termes la diminution de la vacance en général.

Trois contributions émettent un avis sur **les infrastructures et les mobilités** :

« Adjoindre une zone de parking pour favoriser les déplacements à pieds depuis le lieu de travail. »

« Les axes routiers, l'augmentation du nombre de véhicules en lien avec les logements ne sont pas mentionnés ni de voies cyclables »

« Le programme immobilier (logements/bureaux) ne mentionne pas les aménagements de garages vélos privés, publics, qu'en est-il à ce sujet ? »

Réponse des porteurs de projet

Cf. réponse ci-dessus :

« Les projets intègrent la réglementation en besoin de places de stationnement (privilégiées en sous-terrain), pour chaque usage.»

Des places de stationnement vélo répondront également aux nouvelles mobilités, d'un point de vue réglementaire (PLUi) et en réponse au Plan Vélo de la Ville d'Aubagne lancé en 2024.

Les flux (piétons, routiers, cyclables) engendrés par les projets de la concession d'aménagement ont fait l'objet d'études trafic, air et santé (émissions de GES) intégrés dans une étude environnementale, permettant de dimensionner et quantifier la programmation sur l'ensemble des secteurs à projet.

L'étude d'impact sera soumise à enquête publique.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE AVEC L'OPERATION « INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR » A AUBAGNE

Un des participants regrette le manque d'informations et demande des précisions au sujet des **impacts pour le territoire** :

« Je vous signale aussi l'absence comme à l'accoutumé, d'objectifs chiffrés de densification de population, de production foncière, d'aménagements publics. »

Réponse des porteurs de projet

Les données démographiques actuelles et projetées ont fait l'objet d'études et d'analyses intégrées dans une étude environnementale, permettant de dimensionner et quantifier la programmation sur l'ensemble des secteurs à projet.

L'étude d'impact sera soumise à enquête publique.

Enfin, un avis aborde **la maîtrise foncière du projet d'aménagement** :

« Il nous semble hasardeux de procéder à l'ouverture à l'urbanisation avant même que la ou les collectivités soient propriétaires du site (...) Cela ne pourrait conduire qu'à augmenter la valeur foncière et donc mettre les collectivités en situation de faiblesse lors de négociations ».

Réponse des porteurs de projet

En l'état, le périmètre opérationnel est déjà ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLUi approuvé le 29 juin 2023.

La maîtrise foncière de chaque secteur est anticipée, planifiée dans le cadre d'un rétroplanning d'opération, et fait l'objet de procédures administratives spécifiques si nécessaire (notamment dans le cadre de Déclaration d'Utilité Publique).

Des négociations à l'amiable ont également lieu.

4. Enseignements de la concertation

Les contributions exprimées par les participants de la concertation sur la procédure de mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile portent avant tout et en majorité sur le projet d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » en lui-même – son opportunité, ses caractéristiques et ses impacts.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE AVEC L'OPERATION « INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR » A AUBAGNE

Les contributions montrent une opposition partielle au projet « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » de dynamisation du centre-ville d'Aubagne. La vocation du bâti, la végétalisation et les principes architecturaux sont les thèmes principaux.

L'enquête publique en vue de l'autorisation de la DUP, prévue au T4 2025, permettra à la fois d'apporter davantage de précisions sur la consistance du projet, et constituera un nouveau temps d'échange avec les habitants sur le projet.

ANNEXES



AVIS AU PUBLIC

Ouverture de la concertation règlementaire préalable à l'enquête publique portant sur la mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avec l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune - Bras d'Or à Aubagne » et portant sur la déclaration d'utilité publique, le parcellaire et l'évaluation environnementale de l'opération

Par délibération **URBA-012-16751/24/CM** du 10 octobre 2024 et en application des articles L103-3 et suivants du code de l'urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence a défini les objectifs et les modalités de la concertation publique préalable à l'enquête publique portant sur la mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avec l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune - Bras d'Or à Aubagne » et portant sur la déclaration d'utilité publique, le parcellaire et l'évaluation environnementale de l'opération.

Les objectifs principaux poursuivis par le projet sont les suivants :

La Ville d'Aubagne et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont engagé une opération d'aménagement dans le centre-ville d'Aubagne. Le périmètre de l'opération comprend trois secteurs : Bras d'or, Antide Boyer et l'îlot Barthélémy.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avec l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune-Bras d'Or- Commune d'Aubagne » soumise à évaluation environnementale sont les suivants :

- Permettre l'obtention d'une déclaration d'utilité publique de l'opération.
- Réaliser l'enquête parcellaire.
- Réaliser l'évaluation environnementale de l'opération.
- Mettre en œuvre les objectifs de l'opération d'aménagement qui sont :
 - Requalification et redynamisation du centre-ville d'Aubagne :
 - Constituer un véritable quartier de gare : Organisation des mobilités, développement de l'emploi : activités tertiaires, services aux entreprises, co-working etc...
 - Créer de la mixité fonctionnelle et sociale basée sur l'articulation « emplois /logements / déplacements ».
 - Renouveler l'offre immobilière à destination des familles et des jeunes actifs.
 - Requalifier et hiérarchiser l'espace public.
 - Mise en œuvre d'une qualité urbaine et environnementale au service du cadre de vie :
 - Minimiser l'impact environnemental du projet.
 - Intégrer l'eau dans le projet urbain : utilisation et gestion innovante.
 - Développer une approche bioclimatique dans la conception du projet urbain.

La Métropole Aix-Marseille-Provence porte cette concertation règlementaire préalable au titre des articles L103-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

La concertation publique débutera le 3 mars 2025 jusqu'au 4 avril 2025 inclus. Il est prévu au titre de cette concertation les dispositions suivantes :

- Seront mis à disposition du public pendant toute la durée de cette concertation :
- Un document de présentation du projet.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE AVEC L'OPERATION « INTERFACE VALLEE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR » A AUBAGNE

- Un document précisant les évolutions à apporter notamment à l'orientation d'aménagement programmé « Centre-Ville-Gare » du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile pour la commune d'Aubagne afin de rendre compatible le PLUi avec l'opération d'aménagement.
- Un registre destiné à recueillir les avis.

Le dossier de concertation sera consultable et pourra recueillir les avis :

- Aux services techniques de la Mairie d'Aubagne, 180 Traverse de la Vallée 13400 Aubagne, aux heures habituelles d'ouverture au public.
- Au siège de la Métropole, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 Marseille, aux heures habituelles d'ouverture au public.
- En ligne sur un registre numérique créé à cet effet à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-mecdu-centre-aubagne>

Le présent avis sera affiché aux services techniques de la Ville d'Aubagne, au siège de la Métropole et inséré sur les sites internet de la Ville d'Aubagne et de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Cet avis sera également publié sur le registre numérique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-mecdu-centre-aubagne>

A l'issue de cette concertation, un bilan sera tiré et soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Il sera publié sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

REGISTRE NUMERIQUE

by PubliLégal

REGISTRE NUMERIQUE DE CONCERTATION

**Concertation règlementaire sur la mise en compatibilité
du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avec
l'opération << Interface Vallée de l'Huveaune - Bras
d'Or à Aubagne >>**

Contributions du 03/03/2025 au 04/04/2025

Rapport généré le 07/04/2025 à 10:07:10

Nombre d'avis déposés : 14

@1 - Carole - Aubagne

Date de dépôt : Le 04/03/2025 à 12:59:42

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Aménagement centre-ville Aubagne

Contribution :

Bonjour, Depuis plusieurs années, j'évite le centre-ville d'Aubagne car le stationnement des véhicules sur des places gratuites est très difficile. Je l'évite encore plus depuis que la ville est en travaux en raison des embouteillages monstrueux. Ce qui me donnerait envie de fréquenter à nouveau le centre-ville : 1) pouvoir stationner facilement et gratuitement, quitte à avoir des parkings périphériques et marcher un petit peu. 2) plus de lieux de convivialité comme le Red Lion (des restaurants un peu plus sexys que le Florentin qui à une époque martyrisait son personnel devant la clientèle et nous a vacciné de revenir ou l'Art des pâtes qui nous a tous intoxiqués une fois il y a plusieurs années et donc on n'y est plus retournés, avoir des restaurants à thème ou à identité forte pourrait être attirant) 3) pas intéressée par des commerces de textile de chaîne, comme on peut trouver dans les zones commerciales, il faudrait encore une fois un peu d'originalité. 4) c'est intéressant d'avoir des bus mais dès que vous avez besoin de circuler en dehors des horaires conventionnels, vous n'en trouvez plus, en soirée notamment 5) en terme d'équipement sportif, on pourrait avoir une salle fermée multi-activités en accès libre sans professeurs. Il y a déjà un stade, une piscine et un dojo pas loin, on pourrait miser sur des activités accès sur le cirque, la danse ou le bien-être par exemple. 6) on pourrait avoir un lieu de divertissement par exemple où des groupes musicaux pourraient louer / avoir à disposition des salles pour répéter, où ils pourraient également jouer. 7) on pourrait avoir un lieu d'apprentissage manuel ouvert à tous avec des thèmes variés (bricolage, jardinage, poterie, arts plastiques...) 8) on pourrait avoir un lieu où apprendre avec plaisir à tout âge en dehors des cursus scolaires, une sorte de fête de la science permanente par exemple.

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@2 - mathian nicolas - Aubagne

Date de dépôt : Le 22/03/2025 à 14:20:55

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : moyennement favorable, l'opération devrait être reprise entièrement

Contribution :

Bonjour.J'ai bien compris que cette concertation n'est pas sur le fond du projet, mais je souhaite dire que je suis absolument mécontent de la façon dont s'est déroulée la concertation sur le fond, qui n'a repris aucune des propositions faites par la population. Pour preuve, le dossier qui a été présenté au public lors de la réunion de restitution le 28 novembre 2022 était complètement identique à celui qui a servi de base à la pseudo concertation.Pour avoir lu les différents avis émis par les citoyennes et citoyens, aucun ne validait ni l'implantation d'un hôtel, ni les commerces prévus sur l'espace Bras d'Or. Au contraire, le public voulait des équipements publics, de la végétalisation, moins de béton, la création d'un espace de fraîcheur pour supporter les futurs étés caniculaires, beaucoup on aussi demandé la réhabilitation de la piscine du Bras d'Or. Pour ma part, j'avais demandé l'installation d'un nouveau conservatoire: Aubagne est une des seules villes des Bouches-du-Rhône à ne pas avoir re-construit un conservatoire ces dernières années, et le bâtiment historique est en bien mauvais état.Etonnant en 2025 que des élus décident le passage en force d'un projet complètement hors sol et à 180° des aspirations de la population.De plus un évènement supplémentaire vient de se produire sur la zone avec la volonté de la ville d'Aubagne d'acheter la villa Barthélémy. Je pense qu'il faudrait repenser le projet sur ce secteur en prenant en compte ce nouvel élément qui peut donner envie de faire des modifications importantes.Sur la concertation en elle même :je suis favorable à la modification d'alignement au niveau de l'ilot Barthélémy. J'ai cependant un gros doute sur l'implantation de logement sur cette zone fortement soumise aux nuisances routières et ferroviaire. Ne devrait-on pas installer seulement de l'activité sur cette zone ?Je suis favorable aux modifications prévues sur l'ilot Antide Boyer. Il faudrait cependant interdire toute installation de crèche en étage.Je suis défavorable aux modification sur l'ilot du Bras d'or.Les surfaces perméables doivent être précisées: la proposition de « multiplier par 3 » de « très faibles surfaces en espace-verts » est trop floue. J'attends un pourcentage ou un nombre de m2. Mon sentiment est sue 50% de l'espace doit être perméable vu la problématique de l'eau précisée dans ce document.Je reste contre l'implantation d'un hôtel.Le 130-150 logements doivent contenir du logement social, ce n'est pas le cas sur la proposition.J'ai de sérieux doutes sur la partie commerce dans cette zone, les échecs des derniers centre commerciaux à Marseille me font peur, et j'ai la crainte d'avoir une zone complètement abandonnée dans quelques années après la fuite des grandes enseignes nationales.Ma conclusion: je souhaiterais que le projet soit repris à zéro en tenant compte de nouvelles contraintes :achat de la villa Barthélémy par la ville d'AubagneDéménagement de l'hôpital d'Aubagne, s'il est confirmé, une vision d'ensemble serait bienvenueLaisser la place a au moins un équipement public: garder une piscine découverte pourrait être un vrai facteur d'attractivité du centre ville, sans amener une concurrence avec les commerces déjà en place.Végétaliser et désimperméabiliser

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@3 - Timo - Marseille

Date de dépôt : Le 23/03/2025 à 11:36:16

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Opposition aux projets du Bras d'Or et de la vallée de l'Huveaune

Contribution :

Je suis formellement contre le projet immobilier et de boutiques de luxe du Bras d'Or, qui va entraîner l'abattage de plusieurs dizaines d'arbres notamment des platanes et des pins maritimes multi centenaires en pleine santé. Nous avons besoin d'îlot de fraîcheur avec les canicules estivales qui se multiplient et de plus en plus intenses au fil des années et d'espace où s'oxygéner pour absorber la pollution atmosphérique surtout avec les récentes constructions sur la commune qui ont augmenté fortement le trafic automobile. Il faut absolument préserver et sauvegarder ce secteur et toute la commune afin d'éviter la surchauffe l'été, de plus les habitants n'ont pas besoin de boutiques de luxe. Je ne comprends pas le projet de la vallée de l'Huveaune et la notion de végétalisation, c'est très bien sur le papier sauf que sur le terrain une cinquantaine d'arbres parfaitement sains ont été déjà abattu alors que l'enquête publique n'a jamais eu lieu et que l'ensemble de la population d'Aubagne et des communes alentours été contre ces coupes. Pour qui nous prend-on nous n'avons même pas été écouté, malheureusement ? La consultation est faite une fois les travaux débutés, alors que le parc de La Botte était magnifique détruit pour une partie. Maintenant que le mal est fait, il faudrait replanter beaucoup d'arbres déjà assez grand si possible pour qu'ils donnent de l'ombre assez vite et les arroser assez abondamment pendant la période sèche pour éviter qu'ils ne périssent comme c'est souvent le cas. Des arbres à grand feuillage serait l'idéal comme le paulownia, le platane, le figuier, le mûrier commun ou le mûrier à feuille de platane, le peuplier ou le néflier seraient des arbres utiles pour lutter contre les îlots de chaleur et ce sont des arbres que j'affectionne particulièrement. Je suis pour par contre d'utiliser l'existant les logements inhabités ou vide sur l'avenue Antide Boyer sans toucher aux arbres, il y a plusieurs milliers de logements ou d'entreprises inoccupés sur la commune. Pourquoi vouloir encore construire du logement neuf en pagaille et de partout, au lieu de faire habiter l'existant ? Pour le plaisir des promoteurs immobiliers à qui c'est plus rentable de construire de nouveaux immeubles sur toute l'emprise au sol à la place de surfaces végétalisées ou arborés, que de rénover l'existant. De plus tous les nouveaux bâtiments construits ne comportent pas des murs ou des toitures végétalisés, c'est trop coûteux pour les promoteurs ils préfèrent garder l'argent colossal qu'ils ont engrangé pour eux. Après on les plaint à la télévision tout le temps qu'ils sont en train de faire faillite. La nature et la protection de l'environnement sont indispensables, je ne supporterais pas de voir une commune que j'affectionne être détruite par nos dirigeants. Oui, je suis pour une végétalisation et une renaturation dans les endroits où c'est minéralisé actuellement et non le sens contraire. Je suis pour aussi que l'hôpital reste en centre ville et qu'il soit rénové par phase. En conclusion, je trouve les contours de cette enquête publique assez flou. Je n'ai vu aucun affichage en y passant l'autrefois, mis à part que je l'ai raté.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@4 - didier - Aubagne

Date de dépôt : Le 27/03/2025 à 14:04:09

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : contribution centre ville bras d'or

Contribution :

Bonjour, je vous soumet ma contribution étayée dans le document joint. merci de lui prêter attention. Un constat, il n'existe aucun projet ou vision d'ensemble du centre ville d'Aubagne, tout est fait au coup par coup au gré des opportunités créées pour les promoteurs par la Mairie sans aucune transparence et de manière mensongère. Je me pose la question de savoir si cela va vraiment vous interpellé, comme à chaque fois puisque vous ne tenez pas compte des avis contraire à la demande du destructeur d'Aubagne. J'ai bien compris que cette concertation n'est pas sur le fond du projet, mais je souhaite dire que je suis absolument mécontent de la façon dont s'est déroulée la concertation sur le fond, qui n'a repris aucune des propositions faites par la population. Pour preuve, le dossier qui a été présenté au public lors de la réunion de restitution le 28 novembre 2022 était complètement identique à celui qui a servi de base à la pseudo concertation. En effet, je me demande encore comment le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile entache-t-elle d'irrégularités (la non sécurisation de la ressource en eau à court et moyen terme, la consommation d'espace et la non réponse au besoin de construction de logement sur la ville centre, sur la prévention des risques, la préservation de l'environnement et des paysages, et les choix d'aménagement de certains secteurs- source lettre observation valant recours gracieux du préfet). Je vous signale aussi l'absence 'comme à l'accoutumé, d'objectifs chiffrés de densification de population, de production foncière, d'aménagements publics. Ce qui juridiquement rend ce document caduc. En conclusion, je vous demande d'émettre un avis défavorable, pour que ce projet soit reconnecté à la réalité et intelligent, comme l'annonce le média du maire.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : contribution centre ville dg 270325.pdf, page 1 sur 4

Un constat, il n'existe aucun projet ou vision d'ensemble du centre ville d'Aubagne, tout est fait au coup par coup au gré des opportunités créées pour les promoteurs par la Mairie sans aucune transparence et de manière mensongère.

Je me pose la question de savoir si cela va vraiment vous interpellier, comme à chaque fois puisque vous ne tenez pas compte des avis contraire à la demande du destructeur d'Aubagne.

J'ai bien compris que cette concertation n'est pas sur le fond du projet, mais je souhaite dire que je suis absolument mécontent de la façon dont s'est déroulée la concertation sur le fond, qui n'a repris aucune des propositions faites par la population. Pour preuve, le dossier qui a été présenté au public lors de la réunion de restitution le 28 novembre 2022 était complètement identique à celui qui a servi de base à la pseudo concertation.

En effet, je me demande encore comment le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile entaché d'irrégularités (la non sécurisation de la ressource en eau à court et moyen terme, la consommation d'espace et la non réponse au besoin de construction de logement sur la ville centre, sur la prévention des risques, la préservation de l'environnement et des paysages, et les choix d'aménagement de certains secteurs-source lettre observation valant recours gracieux du préfet).

Je vous signale aussi l'absence 'comme à l'accoutumé, d'objectifs chiffrés de densification de population, de production foncière, d'aménagements publics. Ce qui juridiquement rend ce document caduc.

Pour avoir lu les différents avis émis par les citoyennes et citoyens, aucun ne validait ni l'implantation d'un hôtel 4 étoiles ou plus, ni les commerces de luxe prévus sur l'espace Bras d'Or, pour permettre à monsieur le maire d'acheter ses cravates. Bien au contraire, le public voulait des équipements publics, de la végétalisation, moins de béton. La création d'un espace de fraîcheur pour supporter les futurs étés caniculaires.

Beaucoup on aussi demandé la réhabilitation de la piscine du Bras d'Or, l'installation d'un nouveau conservatoire : Aubagne est une des seules villes des Bouches-du-Rhône à ne pas avoir reconstruit un conservatoire ces dernières années, et le bâtiment historique est en bien mauvais état et le foncier de l'ancien cinéma « Le Palace » est idéalement placé face à la maison natale Marcel Pagnol pour accueillir un espace digne pour le nouveau conservatoire.

Je suis formellement contre le projet immobilier et de boutiques de luxe du Bras d'Or. Cela va encore entraîner l'abattage de plusieurs dizaines d'arbres notamment des platanes et des pins maritimes multi centenaires en pleine santé.

Nous avons besoin d'îlots de fraîcheur avec les canicules estivales qui se multiplient et de plus en plus intenses au fil des années et d'espace où s'oxygéner pour absorber la pollution atmosphérique surtout avec les récentes constructions sur la commune qui ont augmenté fortement le trafic automobile. Il faut absolument préserver et sauvegarder ce secteur et toute la commune afin d'éviter la surchauffe

Document : contribution centre ville dg 270325.pdf, page 2 sur 4

l'été.

De plus les habitants n'ont pas besoin de boutiques de luxe, ici ce n'est pas le CSP++ d'Aix en Provence.

Je suis pour par contre d'utiliser l'existant les logements inhabités ou vides sur l'avenue Antide Boyer ou au centre ancien sans toucher aux arbres, il y a plusieurs milliers de logements ou d'entreprises inoccupés sur la commune. Pourquoi vouloir encore construire du logement neuf en quantité et de partout, au lieu de faire habiter l'existant ? Pour le plaisir des promoteurs immobiliers à qui c'est plus rentable de construire de nouveaux immeubles sur toute l'emprise au sol à la place de surfaces végétalisées ou arborées, que de rénover l'existant.

Je ne comprends pas le projet du parc de l'Huveaune et la notion de végétalisation, c'est très bien sur le papier sauf que sur le terrain plus de quatre-vingt-dix arbres parfaitement sains ont été déjà abattu alors que l'ensemble de la population d'Aubagne et des communes alentours été contre ces coupes. Mais ça passe à la hussarde. Maintenant que le mal est fait et il faudra des dizaines d'années pour retrouver de l'ombrage si les plantations ne meurent pas entretemps.

Les Gargues (l'hôpital) :

- Il nous semble hasardeux de procéder à l'ouverture à l'urbanisation avant même que la ou les collectivités soient propriétaires du site. Les tractations pour les terrains vont durer, car nous voyons mal la famille Mulliez (Auchan) se séparer pour quelques sous de terrains, dont la métropole a déjà été condamnée à leur verser près de 6 millions d'euros de dédommagement par le tribunal administratif le 6 mars 2024. Cela ne pourrait conduire qu'à augmenter la valeur foncière et donc mettre les collectivités en situation de faiblesse lors de négociations. Alors l'édile d'Aubagne dégage une DUP expropriation au conseil municipal du 25 mars 2025. Encore une interprétation de cet homme qui ne respecte pas les lois, puisque le rapport de l'enquête publique avec son avis n'est toujours pas rendu.

Mais ne serait ce pas le cheval de Troie pour ouvrir à l'urbanisme ?

Nous posons la question pourquoi ne pas l'implanter plutôt sur la Zone d'activités de Napollon, car la métropole annonce qu'elle est propriétaires de surface disponible mobilisable théorique de 22.1 ha, rapidement et gratuite, chiffres sources OpenStreetMap, Chambre de Commerce et d'Industrie, Geosirene, IGN BDTOPO. La zone est un nœud de communication simple, routier, autoroutier, et desservie par le Val'Tram très prochainement.

Ou encore plus intelligemment reconstruire l'hôpital sur l'hôpital, en utilisant l'espace du parking qui pourrait avoir au mois 2 étages sous-sol et permettrait de libérer les structures obsolètes en premier sur 4 ou 5 étages relié par une passerelle à l'hôpital. Cette solution d'implantation, ou sur la partie espace bras d'or face à l'hôpital actuel permettrait de commencer à aménager avant 2030. Centraliser les services communs (bloc opératoire, imagerie médicale, services de réanimation) pour optimiser les ressources.

Document : contribution centre ville dg 270325.pdf, page 3 sur 4

Pourquoi faire simple et pas cher quand on peut faire compliqué et onéreux, en période où on demande à la population de payer plus d'impôts pour compenser une politique économique hors sol. Surtout que le projet hôpital aux Gargues a reçu un avis défavorable de la MRAE PACA et du département 13 (financeur potentiel du projet)

Déménagement de l'hôpital d'Aubagne, s'il est confirmé, une vision d'ensemble serait bienvenue quand à l'utilisation du foncier communal en lieu et place de l'hôpital actuel.

Laisser la place a au moins un équipement public: garder la piscine découverte pourrait être un vrai facteur d'attractivité du centre ville, sans amener une concurrence avec les commerces déjà en place.

Végétaliser et désimperméabiliser

Pourquoi ne pas réfléchir autrement l'aménagement

- Triangle avenue Antide Boyer jusqu'au bout de la nouvelle passerelle,
- triangle cours de danse, de judo, construction d'environ 40 logements locatifs, à saluer
- Bd Jeanne d'arc/Antide Boyer/pole d'échange grand triangle où majoritairement les propriétés appartiennent à la ville ou au département.

Le commissariat indigne pour les administrés et pour les fonctionnaires de police, la PMI (département), l'école primaire et maternelle (ville), l'ancien local Edf devenu hôtel police municipale, terrain traversant (ville) , village des santons (ville) traversant aussi, fin du triangle les Marronniers logements sociaux 7 étages

- Le commissariat devait être installé sur un terrain acheté par la ville - friche station BP - en 2006 ou une autre solution, pourquoi ne pas utiliser l'espace R pour en faire un super commissariat de police, avec parking pour les fonctionnaires de police en sous sol.

- Ce triangle serait un endroit privilégié pour construire la ville sur la ville et densifier et aujourd'hui on nous parle uniquement d'un projet de bureau co-working sur les dragées. Alors que cette ville déborde de locaux vides.

- Je refuse la résolution 15 du Conseil municipal du 15/03/25 de l'approbation de l'acquisition de la Villa Barthélemy pour près de 1,2 millions d'euros hors taxe, et hors travaux, alors qu'aucun financement n'est encore trouvé, mais « c'est une opportunité et on a fait une affaire, et puis nous avons 9 mois pour en trouver » dixit notre édile. Ce qui est formellement hors la loi

- Toujours lors du même CM l'approbation du bail emphytéotique au profit de l'Office de Tourisme Intercommunal. Qui signera l'arrêt de mort du marché sur le cours Voltaire. Cette délibération va créer un séisme, dont Gérard Gazay et ses disciples se seraient bien passés. Pour les élus de l'opposition entière, la création d'un nouvel Office de Tourisme intercommunal sur le cours Voltaire

Document : contribution centre ville dg 270325.pdf, page 4 sur 4

est une hérésie car l'existant n'est pas en surcapacité et est déjà intercommunal. En plus Jeannine Levasseur (majorité municipale) demande le retour du marché et l'arrêt du projet inutile du nouvel office de tourisme en lieu et place du marché qui est vital pour l'ensemble des commerçants de notre ville. Ce marché labellisé provençal est l'essence d'Aubagne et un poumon économique

Tout cela va l'encontre du plan Nature for City Life que la région a mis en place. Ce projet ne prépare pas notre ville à l'adaptation au dérèglement climatique comme le fait par exemple la municipalité de la Ciotat.

En conclusion, je vous demande d'émettre un avis défavorable, pour que ce projet soit reconnecté à la réalité et intelligent, comme l'annonce le média du maire.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@5 - Paradisi catherine - Aubagne

Date de dépôt : Le 01/04/2025 à 18:53:20

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : << Interface Vallée de l'Huveaune - Bras d'Or à Aubagne >>

Contribution :

La description du projet dans ce registre est complètement hors sol, un bel exercice de communication de la part de la Métropole et de la ville d'Aubagne. Ne serait-ce que le titre « redynamisation du centre ville d'Aubagne » : le centre ville d'Aubagne est moribond, est-ce que le départ de de l'hôpital, la création de boutiques de luxe est une réponse appropriée ? On peut en douter. Le projet prévoit de créer des locaux d'activité, notamment sur le site de l'usine de dragées. En 2023 il y avait à Aubagne 547 locaux d'activité vacants soit environ 240000 m2 - près d'un local d'activité sur 5 y compris dans le centre ville. Près de ce local, un service clé pour les concitoyens, le commissariat procure des conditions indignes de travail pour les fonctionnaires et d'accueil pour les administrés. Nulle part ce sujet n'est évoqué. Lors de la consultation en 2022 : les citoyens avaient fait des propositions précises pour le Bras d'Or : conserver la piscine centre ville, enlever le béton, végétaliser de manière à moins souffrir de la chaleur en centre ville aucune d'entre elles n'a été reprise. En novembre, lors de la réunion publique, à la fin du déroulé du diaporama du cabinet d'études reprenant les propositions des administrés, le maire a présenté son projet : hôtel quatre étoiles, appartements en pleine propriété, boutiques de luxe soit 6000m2 de béton. Plus de bowling, plus de bowl, plus de salle du Bras d'Or (salle de réunion pour les associations et autres) C'est ce qu'on appelle la concertation à Aubagne. Nous sommes coutumiers du fait, pour la transformation de la carrière de la Pérussonne, dite Borie, en décharge, le maire a consulté le bureau du CIQ du quartier et a refusé toute réunion publique. Redonner de la vie et du dynamisme au CV d'Aubagne, ça serait y développer ou y conserver les services, l'hôpital par exemple qui peut y rester et être agrandi d'autant plus que le projet de transfert aux Gargues est contesté par la MRAE et le département. D'autre part, les terrains sont encore loin d'être achetés alors que le terrain de l'hôpital actuel et celui du parking en face (où peut être construit un bâtiment avec parking souterrain) appartiennent à la ville. Il est intéressant de noter que dans aucun projet et dans la perspective du déplacement de l'hôpital, il n'est dit ce que ces terrains vont devenir - au total plus de 28000m2. En outre, 1000 salariés travaillent à l'hôpital, ça nourrit l'activité du centre ville, pourquoi les déplacer. Autre exemple, le Palace, lieu culturel, devrait être conservé à la culture, il est en face de la maison natale de Marcel Pagnol, pourquoi ne pas y installer la Médiathèque qui est vieillissante et difficile d'accès. Redonner de la vie et du dynamisme au CV d'Aubagne, ça serait utiliser l'îlot Antide Boyer dont une grande partie de terrains appartient à la ville pour construire la ville sur la ville (comme recommandé par le Préfet entre autres) et faire du locatif. Il y a tellement de possibilités à creuser et une vraie opportunité de construire un projet cohérent et pour le bien de toutes les Aubagnaises et tous les Aubagnais mais ça voudrait dire ne plus confier le centre ville d'Aubagne aux promoteurs ce qui n'est pas la politique actuelle.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@6 - Thomas - Aubagne

Date de dépôt : Le 01/04/2025 à 21:19:07

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Créer de la mixité fonctionnelle et sociale basée sur l'articulation << emplois /logements / déplacements >>.

Contribution :

Faire venir des cadres qui consomment en hyper centre ville avec la requalification de l'ancien mc donalds en bureaux notamment. Aider les entreprises à s'y installer via par exemple des réductions de charge/impôts peut-être en fonction du type d'activité et du nombre de personnes cadre dans les effectifs. Adjoindre une zone de parking pour favoriser les déplacements à pieds depuis le lieu de travail. Favoriser les projets avec une sensibilité écologique

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@7 - vachier Michele - Aubagne

Date de dépôt : Le 02/04/2025 à 11:59:59

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : enquete publique centre ville Aubagne

Contribution :

une partie des propositions sur le centre ville a déjà été présenté lors de l'enquête publique du mois dernier notamment sur la pertinence de déplacer l'hôpital vers les Gargues . il n'est pas dit ce que deviendra cet espace : du béton surement qui va se rajouter au projet immobilier à l'entrée du stade Des boutiques pour remplacer les boutiques moribondes du centre ville, des bureaux et parkings et bien sur des logements . et tout ça, sans réfléchir à la problématique environnementale alors qu'on sait que la capacité de fourniture d'eau potable est limitée, que c'est suicidaire d'arracher des arbres adultes pour les remplacer par du béton. Un hôpital en centre ville est un cadeau pour la population âgée ou non , sans compter le millier d'employés qui participent à l'animation de la cité. Avant de vouloir construire dans tous les petits îlots libres, de verdure ou non, il serait préférable de réfléchir à ce que peut être une ville durable , écologique et solidaire

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@8 - Rodriguez Lea - Aubagne

Date de dépôt : Le 02/04/2025 à 13:51:40

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet :Réponse à la concertation

Contribution :

Bonjour, Le projet comme présenté sur le support d'information est très vague. En somme : bureaux et logements neufs en copropriété. Pourtant, ce qui frappe lorsqu'on vient à Aubagne c'est le délaissement total du centre historique, encore ignoré dans cette proposition. Pourtant, les centres historiques sont au cœur du patrimoine et de la vie des villes (voyez Marseille, Aix, Paris, Annecy...). Ce centre ville est plein de logements et de commerces vacants. Pourtant sa configuration répond aux enjeux urbains actuels : moins de pollution atmosphérique et sonore (absence de circulation), un habitat existant à rénover (pas de construction nouvelle = moins de pollution, + écologique que de couler du béton tout neuf...), des commerces de proximité à taille humaine, le charme d'une balade pédestre en centre ville... Il me semble que l'urbanisme d'Aubagne abandonne sans regret ce cœur de ville, pourtant plein de ressources. D'ailleurs, malgré mes sollicitations, l'urbanisme ne bouge pas le petit doigt pour mettre en sécurité le bâtiment mitoyen à ma maison, dans le centre ancien. Cette ignorance, une parmi d'autre, témoigne bien d'une volonté d'inaction, laissant se dégrader un élément important du patrimoine et la qualité de vie des résidents. Au-delà de cette ignorance flagrante d'une partie du centre ville, les aménagements proposés ne semblent pas correspondre aux besoins énoncés par les citoyens organisés en collectifs. Or, ces collectifs citoyens sont une richesse pour la mairie. Ce sont des personnes qui bénévolement font remonter les besoins qu'expriment une partie de la population. C'est un travail que la mairie n'a pas à mettre en œuvre et qui pourrait lui bénéficier. Or encore une fois, la réponse semble être l'ignorance. C'est bien dommage de ne pas répondre à ces bonnes volontés par l'ouverture de discussions et de partenariats.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@9 - Debraye Barbara - Aubagne

Date de dépôt : Le 02/04/2025 à 17:36:10

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Observations quant aux projets : Barthélémy, Boyer, Bras d'Or

Contribution :

Le PLU de restructuration de la zone périphérique de la gare d'Aubagne va générer une commune à deux faces : une face visible, piétonne, "arborée" et un centre ancien délaissé et paupérisé. Dans le centre ancien, rue de la République, on constate qu'il y a un turn over des commerces. Miser sur de nouveaux commerces fera du tort à ceux existants et si ces commerces visent une clientèle aisée, on peut se poser la question de l'attractivité de la ville ? Les axes routiers, l'augmentation du nombre de véhicules en lien avec les logements ne sont pas mentionnés ni de voies cyclables. Le programme immobilier (logements/bureaux) ne mentionne pas les aménagements de garages vélos privés, publics, qu'en est-il à ce sujet ? Quant à l'offre de bureaux, ne faut-il pas mieux réhabiliter les locaux vacants, dont certains en déperissement. La réhabilitation ne doit pas provoquer l'expulsion des commerces, loisirs, citoyens, salle commune ... qui occupent actuellement l'espace. En tant que citoyenne aubagnaise, je ne suis pas favorable à ce programme.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@10 - BEUCHAT Sylvie - Aubagne

Date de dépôt : Le 03/04/2025 à 16:01:27

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : contribution à l'enquête publique du 03/03 au 04/04

Contribution :

Un constat, il n'existe aucun projet ou vision d'ensemble du centre ville d'Aubagne. L'hôpital doit rester en centre ville et il le peut. S'il est délocalisé c'est 1000 salariés en moins sur le centre ville et donc des activités en moins. Mme Vassal avec sa casquette de présidente de la Métropole lance une enquête et Mme Vassal en tant que présidente du département dit que le projet n'est pas bon. Le Bras d'Or - la piscine - le Palace Ce secteur est visé depuis 10 ans, aujourd'hui c'est une friche urbaine, piscine, Mcdo fermés, le bowling, la salle du bras d'or, les locaux du dojo, le bowl vont disparaître. Le projet porté par le maire : 6000 m2 de béton qui vont être coulés, c'est à dire : 150 logements en accession à la propriété (pas de locatif, pas de logement social) 1 hôtel 4 étoiles situé à 150m du best western (Défensions) : concurrence directe d'une activité qui fonctionne Boutiques de luxe comme à Aix, le Maire prend pour modèle les allées provençales, et a déclaré vouloir pouvoir acheter son costume Hugo Boss à Aubagne. Projet portée par un opérateur moribond la Soleam qui n'est même pas capable de rénover le centre ville historique où on voit l'absence de résultat. Le projet est donc une verrue de béton qui va remplacer les équipements publics qui sont là depuis toujours et qui sont nécessaires à faire vivre le centre ville. Acceptons nous le béton ? Acceptons-nous que le centre ville soit livré aux promoteurs ? Les habitants du centre ville accepteront-ils de mourir de chaud ? À l'encontre du plan nature for City Life de la région, le maire ne prépare pas la ville à ce qui se prépare au niveau du climat, contrairement à la Ciotat par exemple. Le Palace fermé depuis 2019, appartient à un privé projet 40 logements, cet espace lieu de vie culturelle pourquoi ne pas imaginer la présence d'un grand équipement public culturel face à la maison de Pagnol (médiathèque) Triangle avenue Antide Boyer jusqu'au bout de la nouvelle passerelle. Ce triangle serait un endroit privilégié pour construire la ville sur la ville et densifier et aujourd'hui on nous parle uniquement d'un projet de bureau co-working sur l'ancienne usine de dragées.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@11 - Vergès Eliane et Marc - Aubagne

Date de dépôt : Le 03/04/2025 à 19:44:09

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : centre ville d'Aubagne

Contribution :

La qualification apportée par le maire d'Aubagne sur son projet est redynamisez le centre ville comment ? En bétonnant un peu plus les parties végétalisées autour de l'ancien complexe : piscine, bowling, salle de réunion du bras d'or par la construction d'immeubles de luxes avec magasins grands standing au RDC... En créant des bureaux sur l'ancien immeuble dragée or de nombreux bureaux construits sur Aubagne ne trouvent pas d'occupant. La prolongation des locaux du commissariat de police sur l'ancien immeuble des dragées permettrait aux fonctionnaires de police d'avoir des locaux décents. Le maire veut construire un nouvel office du tourisme de 450 mètres carrés au sol en sacrifiant le marché du cours voltaire ce qui pénalisent les commerçants et les forains et dénature un plus plus le centre ville. La reconstruction de la piscine publique du bras d'or la réouverture du bowling et la réparation du bol dans un cadre de verdure serait fort vivifiant pour le centre ville. En période de forte chaleur l'atmosphère au centre ville est étouffante il serait judicieux d'augmenter les espaces verts plutôt que d'y construire des bâtiments R3. La disparition de la salle du bras réduit encore plus les espaces conviviaux de cette commune. On est habitué depuis une dizaine d'année à Aubagne à l'élimination des « bâtiments de mémoire » : Destruction du buffet de la gare, du petit monde Marcel Pagnol, de la MJC et l'abatage de plusieurs dizaine d'arbres sur la commune. Sans oublier la volonté de combler par des déchets inertes la carrière Borie. Il faut vous signaler que Monsieur le maire n'a pas tenu compte des propositions et desideratas de ses administrés. Les Aubagnais disent tristement « Aubagne se meurt » il vous faut les entendre.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@12 - Habitants du Garlaban Collectif - Aubagne

Date de dépôt : Le 03/04/2025 à 19:48:43

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : contribution du collectif Habitants du Garlaban - Aubagne

Contribution :

Un constat, il n'existe aucun projet ou vision d'ensemble du centre ville d'Aubagne, tout est fait au coup par coup au gré des opportunités créées pour les promoteurs et par la Mairie sans aucune transparence et de manière mensongère. Tout d'abord nous souhaitons dire que nous sommes absolument mécontents de la façon dont s'est déroulée la première concertation en 2022, qui n'a repris aucune des propositions faites par la population. Pour preuve, le dossier qui a été présenté au public lors de la réunion de restitution le 28 novembre 2022 était complètement identique à celui qui a servi de base à cette pseudo concertation. Aussi, nous avons bien compris que cette nouvelle concertation ne porte pas sur le fond du projet. Nous nous interrogeons légitimement sur la présentation d'un projet lié au document illégal qu'est le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, entache-t-elle d'irrégularités dénoncées au travers du recours gracieux du Préfet, et de la vingtaine de recours, dont le nôtre ? L'absence, 'comme à l'accoutumé, d'objectifs chiffrés de densification de population, de production foncière et d'aménagements publics doit également être pointée avec force puisqu'elle rend juridiquement ce document caduc. Pour avoir lu les différents avis émis par les citoyennes et citoyens en 2022, aucun ne valide ni l'implantation d'un hôtel 4 étoiles ou plus, ni les commerces de luxe prévus sur l'espace Bras d'Or, pour permettre à monsieur le maire d'acheter ses cravates. Bien au contraire, le public voudrait des équipements publics, de la végétalisation, moins de béton et la création d'un espace de fraîcheur pour supporter les futurs étés caniculaires. Beaucoup ont aussi demandé la réhabilitation de la piscine du Bras d'Or, l'installation d'un nouveau conservatoire (Aubagne est une des seules villes des Bouches-du-Rhône à ne pas avoir reconstruit un conservatoire ces dernières années, le bâtiment historique est en bien mauvais état). Le foncier de l'ancien cinéma « Le Palace » est idéalement placé face à la maison natale Marcel Pagnol pour accueillir un espace digne pour le nouveau conservatoire ou une nouvelle médiathèque. Nous avons un besoin vital d'îlots de fraîcheur avec les canicules estivales qui se multiplient et qui seront de plus en plus intenses au fil des années, d'espaces où s'oxygéner pour absorber la pollution atmosphérique. Les projets de la métropole et de la mairie vont à l'encontre du bien-être des habitants avec la bétonisation qui augmente fortement le trafic automobile (voir l'enquête de « l'association Respire », déplorable sur la qualité de l'air dans nos écoles). Le centre ville est notre bien commun à tous ! Il faut absolument le préserver et le repenser au regard des nouveaux enjeux climatiques. De plus les habitants n'ont pas besoin et ne veulent pas de boutiques de luxe. Ici ce n'est pas le CSP++ d'Aix en Provence. Nous sommes pour utiliser les logements vacants sur l'avenue Antide Boyer ou dans le centre ancien sans toucher aux arbres. En effet, il y a plusieurs milliers de logements et de locaux d'entreprises inoccupés sur la commune. Pourquoi vouloir encore construire du logement neuf en quantité et partout, au lieu d'envisager la réhabilitation de l'existant ? Quant au projet du parc de l'Huveaune et sa végétalisation, sur le papier c'est très bien, mais sur le terrain et dans la réalité au moins quatre-vingt-dix arbres parfaitement sains ont déjà été abattus alors que l'ensemble de la population d'Aubagne et des communes alentours étaient contre ces coupes. Mais comme nous le savons tous : là où Attila passe plus rien ne pousse. Maintenant que le mal est fait il faudra des dizaines d'années pour retrouver de l'ombrage si les plantations ne meurent pas entretemps. L'hôpital :- Il nous semble hasardeux de procéder à l'ouverture à l'urbanisation avant même que la ou les collectivités soient propriétaires du site. Les tractations pour l'achat des terrains vont durer, car nous voyons mal la famille Mulliez (Auchan) se séparer de ses terrains pour quelques sous. Cela pourrait conduire à l'augmentation de la valeur foncière et donc mettre les collectivités en situation de faiblesse lors des négociations. C'est pour cela que notre maire a dégainé, lors du conseil municipal de 25 mars, une DUP (déclaration d'utilité publique) permettant de possibles expropriations. Comment peut-on agir de la sorte alors que le rapport de l'enquête publique avec son avis n'est toujours pas rendu. Notre maire continue dans l'illégalité. Nous sommes en droit de nous demander si cela ne

constitue pas un cheval de Troie pour ouvrir cette zone à l'urbanisme ? Autre question : pourquoi ne pas implanter cet hôpital sur la Zone d'activités de Napollon ? Cette zone est un nœud de communication simple, routier, autoroutier, et desservie par le Val' Tram très prochainement. On peut aussi envisager, encore plus intelligemment, de reconstruire l'hôpital sur l'hôpital, en utilisant l'espace du parking actuel sur lequel on pourrait édifier un bâtiment d'au moins deux étages avec les parkings en sous-sol. Ce nouveau bâtiment serait relié par une passerelle à l'hôpital actuel. Autre possibilité : implanter un bâtiment sur l'espace Bras d'Or face à l'hôpital actuel. Ces deux dernières hypothèses permettraient de commencer à aménager avant 2030. Une réflexion devra être menée pour centraliser et optimiser les services communs (bloc opératoire, imagerie médicale, services de réanimation) et les ressources. (exemples: Marseille le CHU Nord, le CHU la Timone et Hôpital Privé Marseille – Beauregard) Pourquoi faire simple et pas cher quand on peut faire compliqué et onéreux, en période où on demande à la population de payer plus d'impôts pour compenser une politique économique hors sol. Surtout que le projet hôpital aux Gargues a reçu un avis défavorable de la MRAE PACA (missions régionales d'autorité environnementale) et du département des Bouches du Rhône (financeur potentiel du projet). Si le déménagement de l'hôpital d'Aubagne est confirmé, à quoi vont être destinés les terrains laissés vacants ? Végétaliser et désimperméabiliser. Pourquoi ne pas réfléchir autrement l'aménagement du centre-ville ? - Bd Jeanne d'arc/Antide Boyer/pole d'échange grand triangle où majoritairement les propriétés appartiennent à la ville ou au département. Le commissariat indigne pour les administrés et pour les fonctionnaires de police, la PMI (département), l'école primaire et maternelle (ville), l'ancien local Edf devenu hôtel police municipale, terrain traversant (ville), village des santons (ville) traversant aussi, fin du triangle les Marronniers logements sociaux 7 étages- Le commissariat devait être installé sur un terrain acheté par la ville - friche station BP - en 2006 ou une autre solution, pourquoi ne pas utiliser l'espace R pour en faire un super commissariat de police, avec parking pour les fonctionnaires de police en sous sol.- Ce triangle serait un endroit privilégié pour construire la ville sur la ville et densifier et aujourd'hui on nous parle uniquement d'un projet de bureau Co-working sur les dragées. Alors que cette ville déborde de locaux vides. Nous refusons la résolution 15 du Conseil municipal du 15/03/25 qui autorise l'acquisition de la Villa Barthélemy pour près de 1,2 millions d'euros hors taxe, et hors travaux, alors qu'aucun financement n'est encore trouvé. Notre maire à réponse à tout : « c'est une opportunité et une belle affaire, et puis nous avons 9 mois pour en trouver le financement ». Ce qui est formellement hors la loi. Nous refusons également la résolution relative à l'approbation du bail emphytéotique permettant à l'Office de Tourisme Intercommunal de s'installer cours Voltaire, ce qui signera l'arrêt de mort du marché sur ce cours. Cette délibération passée en force crée un séisme parmi les forains et commerçants du cours Voltaire. De plus, le retour du marché est vital pour l'ensemble des commerçants de notre ville. Ce marché labellisé provençal est l'essence d'Aubagne et un poumon économique. Nous ne pouvons que constater que notre municipalité fait fi du plan Nature for City Life que la région a mis en place. Le projet proposé ne prépare pas notre ville à l'adaptation au dérèglement climatique comme le fait par exemple la municipalité de la Ciotat. En conclusion, nous vous demandons d'émettre un avis défavorable, afin qu'un nouveau projet intelligent et connecté à la réalité voie le jour.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : contribution centre ville HDG 030425.pdf, page 1 sur 4

Un constat, il n'existe aucun projet ou vision d'ensemble du centre ville d'Aubagne, tout est fait au coup par coup au gré des opportunités créées pour les promoteurs et par la Mairie sans aucune transparence et de manière mensongère.

Tout d'abord nous souhaitons dire que nous sommes absolument mécontents de la façon dont s'est déroulée la première concertation en 2022, qui n'a repris aucune des propositions faites par la population.

Pour preuve, le dossier qui a été présenté au public lors de la réunion de restitution le 28 novembre 2022 était complètement identique à celui qui a servi de base à cette pseudo concertation.

Aussi, nous avons bien compris que cette nouvelle concertation ne porte pas sur le fond du projet.

Nous nous interrogeons légitimement sur la présentation d'un projet lié au document illégal qu'est le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, entaché d'irrégularités dénoncées au travers du recours gracieux du Préfet, et de la vingtaine de recours, dont le nôtre ?

L'absence, 'comme à l'accoutumé, d'objectifs chiffrés de densification de population, de production foncière et d'aménagements publics doit également être pointée avec force puisqu'elle rend juridiquement ce document caduc.

Pour avoir lu les différents avis émis par les citoyennes et citoyens en 2022, aucun ne valide ni l'implantation d'un hôtel 4 étoiles ou plus, ni les commerces de luxe prévus sur l'espace Bras d'Or, pour permettre à monsieur le maire d'acheter ses cravates.

Bien au contraire, le public voudrait des équipements publics, de la végétalisation, moins de béton et la création d'un espace de fraîcheur pour supporter les futurs étés caniculaires.

Beaucoup ont aussi demandé la réhabilitation de la piscine du Bras d'Or, l'installation d'un nouveau conservatoire (Aubagne est une des seules villes des Bouches-du-Rhône à ne pas avoir reconstruit un conservatoire ces dernières années, le bâtiment historique est en bien mauvais état). Le foncier de l'ancien cinéma « Le Palace » est idéalement placé face à la maison natale Marcel Pagnol pour accueillir un espace digne pour le nouveau conservatoire ou une nouvelle médiathèque.

Nous avons un besoin vital d'îlots de fraîcheur avec les canicules estivales qui se multiplient et qui seront de plus en plus intenses au fil des années, d'espaces où s'oxygéner pour absorber la pollution atmosphérique.

Les projets de la métropole et de la mairie vont à l'encontre du bien être des habitants avec la bétonisation qui augmente fortement le trafic automobile (voir l'enquête de « l'association Respire », déplorable sur la qualité de l'air dans nos écoles).

Document : contribution centre ville HDG 030425.pdf, page 2 sur 4

Le centre ville est notre bien commun à tous ! Il faut absolument le préserver et le repenser au regard des nouveaux enjeux climatiques.

De plus les habitants n'ont pas besoin et ne veulent pas de boutiques de luxe. Ici ce n'est pas le CSP++ d'Aix en Provence.

Nous sommes pour utiliser les logements vacants sur l'avenue Antide Boyer ou dans le centre ancien sans toucher aux arbres. En effet, il y a plusieurs milliers de logements et de locaux d'entreprises inoccupés sur la commune. Pourquoi vouloir encore construire du logement neuf en quantité et partout, au lieu d'envisager la réhabilitation de l'existant ?

Pour faire plaisir aux promoteurs immobiliers ? Car c'est vrai, il est plus rentable pour eux de construire de nouveaux immeubles sur toute l'emprise au sol en lieu et place de surfaces végétalisées ou arborées.

Quant au projet du parc de l'Huveaune et sa végétalisation, sur le papier c'est très bien, mais sur le terrain et dans la réalité au moins quatre-vingt-dix arbres parfaitement sains ont déjà été abattus alors que l'ensemble de la population d'Aubagne et des communes alentours étaient contre ces coupes. Mais comme nous le savons tous : là où Attila passe plus rien ne pousse. Maintenant que le mal est fait il faudra des dizaines d'années pour retrouver de l'ombrage si les plantations ne meurent pas entretemps.

Les Gargues (l'hôpital) :

- Il nous semble hasardeux de procéder à l'ouverture à l'urbanisation avant même que la ou les collectivités soient propriétaires du site. Les tractations pour l'achat des terrains vont durer, car nous voyons mal la famille Mulliez (Auchan) se séparer de ses terrains pour quelques sous. D'autant plus que la métropole a déjà été condamnée à leur verser près de 6 millions d'euros de dédommagement (décision du tribunal administratif le 6 mars 2024), suite à l'abandon du projet de réalisation de la ZAC des Gargues.

Cela pourrait conduire à l'augmentation de la valeur foncière et donc mettre les collectivités en situation de faiblesse lors des négociations.

C'est pour cela que notre maire a dégainé, lors du conseil municipal de 25 mars, une DUP (déclaration d'utilité publique) permettant de possibles expropriations. Comment peut-on agir de la sorte alors que le rapport de l'enquête publique avec son avis n'est toujours pas rendu. Notre maire continue dans l'illégalité.

Nous sommes en droit de nous demander si cela ne constitue pas un cheval de Troie pour ouvrir cette zone à l'urbanisme ?

Autre question : pourquoi ne pas implanter cet hôpital sur la Zone d'activités de Napollon ? En effet la métropole annonce qu'elle est propriétaire de surfaces disponibles rapidement de 22.1 ha, et gratuites, (chiffres sources OpenStreetMap, Chambre de Commerce et d'Industrie, Geosirene, IGN BDTOPO).

Document : contribution centre ville HDG 030425.pdf, page 3 sur 4

Cette zone est un nœud de communication simple, routier, autoroutier, et desservie par le Val'Tram très prochainement.

On peut aussi envisager, encore plus intelligemment, de reconstruire l'hôpital sur l'hôpital, en utilisant l'espace du parking actuel sur lequel on pourrait édifier un bâtiment d'au moins deux étages avec les parkings en sous-sol. Ce nouveau bâtiment serait relié par une passerelle à l'hôpital actuel.

Autre possibilité : implanter un bâtiment sur l'espace Bras d'Or face à l'hôpital actuel. Ces deux dernières hypothèses permettraient de commencer à aménager avant 2030. Une réflexion devra être menée pour centraliser et optimiser les services communs (bloc opératoire, imagerie médicale, services de réanimation) et les ressources. (Exemples : Marseille le CHU Nord, le CHU la Timone et Hôpital Privé Marseille – Beauregard)

Pourquoi faire simple et pas cher quand on peut faire compliqué et onéreux, en période où on demande à la population de payer plus d'impôts pour compenser une politique économique hors sol. Surtout que le projet hôpital aux Gargues a reçu un avis défavorable de la MRAE PACA (missions régionales d'autorité environnementale) et du département des Bouches du Rhône (financeur potentiel du projet).

Si le déménagement de l'hôpital d'Aubagne est confirmé, à quoi vont être destinés les terrains laissés vacants ?

Végétaliser et désimperméabiliser

Pourquoi ne pas réfléchir autrement l'aménagement du centre-ville ?

- Triangle avenue Antide Boyer jusqu'au bout de la nouvelle passerelle : cours de danse, de judo, construction d'environ 40 logements locatifs, à saluer
- Bd Jeanne d'arc/Antide Boyer/pole d'échange grand triangle où majoritairement les propriétés appartiennent à la ville ou au département.

Le commissariat indigne pour les administrés et pour les fonctionnaires de police, la PMI (département), l'école primaire et maternelle (ville), l'ancien local Edf devenu hôtel police municipale, terrain traversant (ville), village des santons (ville) traversant aussi, fin du triangle les Marronniers logements sociaux 7 étages

- Le commissariat devait être installé sur un terrain acheté par la ville - friche station BP - en 2006 ou une autre solution, pourquoi ne pas utiliser l'espace R pour en faire un super commissariat de police, avec parking pour les fonctionnaires de police en sous sol.

- Ce triangle serait un endroit privilégié pour construire la ville sur la ville et densifier et aujourd'hui on nous parle uniquement d'un projet de bureau Co-working sur les dragées. Alors que cette ville déborde de locaux vides.

Nous refusons la résolution 15 du Conseil municipal du 15/03/25 qui autorise l'acquisition de la Villa Barthélemy pour près de 1,2 millions d'euros hors taxe, et hors travaux, alors qu'aucun financement n'est encore trouvé. Notre maire à

Document : contribution centre ville HDG 030425.pdf, page 4 sur 4

réponse à tout : « c'est une opportunité et une belle affaire, et puis nous avons 9 mois pour en trouver le financement ». Ce qui est formellement hors la loi

Nous refusons également la résolution relative à l'approbation du bail emphytéotique permettant à l'Office de Tourisme Intercommunal de s'installer cours Voltaire, ce qui signera l'arrêt de mort du marché sur ce cours. Cette délibération passée en force crée un séisme parmi les forains. De plus, le retour du marché est vital pour l'ensemble des commerçants de notre ville. Ce marché labellisé provençal est l'essence d'Aubagne et un poumon économique.

Nous ne pouvons que constater que notre municipalité fait fi du plan Nature for City Life que la région a mis en place. Le projet proposé ne prépare pas notre ville à l'adaptation au dérèglement climatique comme le fait par exemple la municipalité de la Ciotat.

En conclusion, nous vous demandons d'émettre un avis défavorable, afin qu'un nouveau projet intelligent et connecté à la réalité voie le jour.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@13 - Pagano Claude et Marc - Aubagne

Date de dépôt : Le 04/04/2025 à 09:02:44

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Centre ville Aubagne

Contribution :

Il y a vraiment urgence à redynamiser le centre-ville d'Aubagne, mais ce qui est proposé par la Mairie (création de boutiques de luxe, création de locaux d'activité alors qu'il y en a déjà plein de vides, suppression de la piscine, délocalisation de l'hôpital...) va complètement à l'inverse de cet objectif. On a l'impression qu'il n'y a pas de projet global intégrant l'ensemble des problèmes (sociétaux, économiques, écologiques...), pas de vision d'ensemble pour la ville d'Aubagne ; tout est fait au coup par coup au gré des opportunités créées pour les promoteurs et au détriment des habitants. L'absence d'écoute, de partage, de la part de la Mairie et de vrai débat démocratique est vraiment très grave et va conduire, à terme, à une mort programmée du centre-ville. Lors de la consultation en 2022 la plupart des avis étaient contre l'implantation d'un hôtel et de commerces sur l'espace Bras d'Or. Des propositions précises avaient été faites ; il était notamment demandé des équipements publics, de la végétalisation, moins de béton, la création d'espace de fraîcheur pour supporter les futurs étés caniculaires, des espaces culturels.... Rien de tout cela dans le projet actuel. On a vraiment l'impression que la municipalité veut faire passer en force un projet complètement hors sol et à l'opposé des aspirations de la population. En conclusion, nous émettons un avis très défavorable au projet actuel, en souhaitant qu'il soit retoqué pour réellement être en connexion avec les aspirations des habitants

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@14 - Collectifs aubagnais unis Borie/Garlaban/La Louve - Aubagne

Date de dépôt : Le 04/04/2025 à 17:14:16

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : << Interface Vallée de l'Huveaune - Bras d'Or à Aubagne >>

Contribution :

Pour nous le devenir du centre ville tel qu'il est annoncé par la mairie d'Aubagne est révélateur de l'absence de consultation des administré.e.s sur les projets. Tout se déroule dans l'opacité la plus totale, les informations apparaissent par fragments quand souvent il est trop tard pour (ré)agir. Aujourd'hui les choix proposés sont des non-choix emballés dans une liste d'allégations qui en aucun cas ne correspondront à la réalité quand le projet sera mené à terme, nous en tenons le pari. ? Le projet du Bras d'Or prévoit de supprimer des installations (piscine, bowl, salle de réunion, bowling) qui assurent une partie de la vie en centre ville et donc l'activité en les remplaçant par 6000m2 de béton : hôtel 4 étoiles, boutiques de luxe, logements haut de gamme. Qui va fréquenter les boutiques de luxe ? Les Aubagnais ? Les cars de touristes qui viennent visiter la maison natale de Pagnol ? Ne vaudrait-il pas mieux conserver la piscine, les activités sportives et sociales et surtout créer les îlots de verdure que les Aubagnaises et les Aubagnais ont réclamé lors de la consultation pour avoir moins chaud en centre ville et que la municipalité a ignorés. Le triangle d'Antide Boyer, dont la majorité des terrains appartiennent à la collectivité, pourrait être exploitable pour des logements et pour des services publics. ? Car si on veut dynamiser le centre ville, il faut y faire revenir les Aubagnaises et les Aubagnais, pas compter sur des hypothétiques touristes ou autres habitants extérieurs qui viendraient faire leurs courses (de luxe) à Aubagne. Le projet bien entamé de l'office du tourisme (sans consultation) à la place du marché forain est un exemple, parmi d'autres. 450m2 au sol (le double de la surface de celui de Cannes) à l'heure où quasiment toutes les informations sont consultables en ligne, une vraie hérésie et un projet délirant de bétonisation qui ne servira à rien. Autre exemple, le centre historique qui se délabre et se paupérise notamment grâce à l'inactivité de la Soleam (qui va gérer le projet du Bras d'Or, plus valorisant ?), ne fait l'objet d'aucun projet de réhabilitation d'ensemble malgré toutes les possibilités de logements qu'il pourrait offrir. Tout est pensé à l'avenant, sans réflexion d'ensemble notamment en ce qui concerne le réchauffement climatique et l'environnement, sans vision sauf celle de transformer Aubagne en îlot de béton. Les collectifs aubagnais unis - Collectif carrière Borie - Collectif Habitants du Garlaban - Collectif de la Louve

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

