



PLU d'Aubagne

Rapport de présentation - Tome 4 : explication des choix

Projet de PLU arrêté par DCM du 16 décembre 2015

PLU approuvé par DCM du 22 novembre 2016

PLU reçu en Préfecture le 23 novembre 2016

PLU d'Aubagne

Rapport de présentation - Tome 4 : explication des choix

Préambule5

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 7

Explication des axes du PADD9

Le centre-ville, pivot du développement d'Aubagne	11
Un nouveau souffle économique	14
Du centre-ville aux piémonts du Garlaban, un développement urbain raisonné et plus équilibré	17

Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....21

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 25

Motifs de la détermination des secteurs faisant l'objet d'OAP27

Choix retenus pour établir les OAP29

Centre-ville	30
Napollon	31
Pint Vert	32
Camp Major	33
Thuillère	34
Camp de Sarlier.....	36
Les Gargues	37

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DE LA FORMULATION DES RÈGLES APPLICABLES 39

Les grandes zones du PLU et leurs règles41

UA : Centre ancien	43
UB : Tissus d'habitat collectif continu	45
UC : Tissus d'habitat collectif discontinu	49
UD : Tissus d'habitat individuel ou pavillonnaire	53
UE : Zone dédiée aux activités économiques.....	57
US : Zone dédiée aux activités ferroviaires.....	63
UG : Zone dédiée à la Défense Nationale.....	63
UHG : Hameau des Gargues.....	65
AU : Zones à urbaniser	67
A : Zones agricoles.....	73
N : Zones naturelles et forestières.....	77

Le zonage du PLU par secteur géographique79

Secteur 1 : Le centre-ville et ses prolongements	81
Secteur 2 : L'Évéché / Le Pin Vert / La Vassale / Jeanne d'Arc...	83
Secteur 3 : La vallée de l'Huveaune.....	85
Secteur 4 : Saint-Mitre / La Pérussonne / Le Charrel	87
Secteur 5 : Les Gavots / L'Agrié / La Coueste.....	89
Secteur 6 : La Thuillère / La Pageotte / La Gratiane	91
Secteur 7 : La Morochita / La Louve / Pin Vert.....	93
Secteur 8 : Les Solans / Napollon / Beaudinard	95
Secteur 9 : La Joinville / La Gauthière / Saint-Pierre.....	97
Secteur 10 : Camp de Sarlier / Les Vaux / La Martelle / Les Paluds.....	99

Bilan de l'évolution du zonage entre le POS et le PLU101

Les servitudes et dispositions spécifiques.....107

Servitudes de mixité sociale (L123-1-5 II 4°)	109
Linéaires commerciaux en rez-de-chaussée à préserver (L123-1-5 II 5°)	110
Secteurs avec densité minimale de construction (L123-1-5 III 3°)	113
Marge de recul et zones non ædificandi.....	115
Périmètres en attente d'un projet d'aménagement global (L123-2 a)	117
Emplacements réservés (L123-1-5 V) et pré-emplacements réservés (L123-2 c)	118
Protection de la trame verte et bleue et des paysages	125
Patrimoine bâti à protéger et valoriser (L123-1-5 III 2°)	129

Préambule

Le tome 4 du rapport de présentation du PLU d'Aubagne explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement.

Ces choix sont notamment établis au regard :

- du diagnostic et de l'État Initial de l'Environnement (EIE) du PLU, ainsi que des incidences possibles du plan sur l'environnement ;
- des documents de planification supra-communaux : DTA, SCoT, PLH, PDU... ;
- des contraintes juridiques et réglementaires nationales.

Ce tome 4 constitue donc une pièce importante pour comprendre la construction du PLU.

PARTIE I

Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Explication des axes du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime l'ambition et la vision pour Aubagne à l'horizon 2030. Il a été construit en prenant en compte les besoins et enjeux qui ont notamment été déterminés dans le diagnostic et l'État Initial de l'Environnement (EIE).

Ce PADD a été partagé et débattu :

- avec les Personnes Publiques Associées (PPA), lors d'une réunion tenue le 4 juin 2015 à l'Hôtel de ville ;
- avec la population, lors d'une grande réunion publique qui a rassemblé plus de 300 participants le 24 juin 2015 à l'Espace des Libertés ;
- entre les élus d'Aubagne, lors du Conseil Municipal du 29 juin 2015.

LE CENTRE-VILLE, PIVOT DU DÉVELOPPEMENT D'AUBAGNE

Durant ces dernières décennies, le centre-ville d'Aubagne a été quelque peu abandonné au profit des espaces de périphérie. Ce sont ces derniers qui ont été le support du développement résidentiel et économique de la commune. Face aux enjeux de demain (proximité, développement du territoire autour des points d'accès aux transports collectifs...), le choix retenu est de posi-

tionner le centre-ville comme le « pivot du développement d'Aubagne ».

Pour cela, le PADD décline trois orientations :

- une vie économique et culturelle dynamisée ;
- une accessibilité renforcée ;
- une mise en scène réinventée.

ORIENTATIONS DU PADD	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE
<p>Une vie économique et culturelle dynamisée</p> <p>Renforcer le tissu commercial du centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> → Favoriser le développement de l'offre commerciale du centre-ville → Maîtriser le développement des zones commerciales 	<p>Pour qu'un centre-ville soit attractif, il doit être vivant et animé. C'est pourquoi le choix retenu dans le PADD consiste à renforcer les activités commerciales, culturelles et touristiques dans le centre-ville d'Aubagne car elles génèrent des flux, des emplois, du lien social, une ambiance...</p> <p>L'essor de la zone commerciale de La Martelle-Pastre est à la fois la traduction la plus significative du développement périphérique de la ville et un facteur majeur de l'affaiblissement du centre-ville d'Aubagne.</p> <p>Pendant que la zone de la Martelle-Pastre gagnait plus de 6 600 m² de surface de vente entre 2004 et 2009, le centre-ville en perdait plus de 7 800 m².</p> <p>Le centre-ville pâtit de fermetures et de suppressions de commerces. Le taux de vacance commerciale atteint un niveau préoccupant (13,6 %). Le déclin commercial du centre-ville contribue à une paupérisation de ce dernier et fragilise son attractivité touristique, économique et résidentielle.</p> <p>Le choix retenu est donc de recentrer et prioriser le développement commercial sur le centre-ville et de maîtriser l'essor du commerce en périphérie.</p> <p>L'ambition est de faire du commerce un élément moteur de la vitalité du centre-ville.</p>
<p>Transformer le centre-ville en pôle touristique et culturel majeur</p> <ul style="list-style-type: none"> → Développer l'offre muséale → Aménager un pôle jeunesse-culture-économie → Favoriser le maintien des santonniers et céramistes 	<p>Le centre-ville d'Aubagne dispose de quelques équipements majeurs : centre hospitalier, lycée, gare, théâtre... Cependant, aucun d'entre eux ne permet au centre-ville de rayonner davantage, de dynamiser son tissu commercial et de renforcer son attractivité touristique. L'actuel centre des congrès n'est d'ailleurs pas localisé en centre-ville mais au cœur de la zone industrielle des Paluds.</p> <p>Afin d'animer et de revitaliser le centre-ville, le choix retenu est donc d'y implanter des équipements de grandes envergures à vocation économique, culturelle et touristique. Les conditions d'accessibilité par les transports collectifs existants (TER, tramway, lignes interurbaines du réseau Carreize...) et programmés (Val'tram) se prêtent parfaitement à l'implantation de ce type d'équipements.</p> <p>Le développement d'une offre muséale permettrait de combler un déficit notable en la matière en mettant à l'honneur le patrimoine aubagnais (les santons et la céramique, Marcel Pagnol...).</p>

ORIENTATIONS DU PADD	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE
<p>Une accessibilité renforcée</p> <p>Déployer les réseaux de TCSP depuis le pôle d'échanges de la gare</p> <ul style="list-style-type: none"> → Favoriser la mise en service du Val'tram → Créer les conditions pour le prolongement du tramway vers Marseille → Connecter la gare aux Paluds par le Chronobus 	<p>Travailler sur l'animation du centre-ville est important mais pas suffisant. Encore faut-il que le centre-ville soit accessible. C'est aujourd'hui une des difficultés du centre-ville d'Aubagne même si sa desserte en transport collectif s'est renforcée au cours de ces dernières années (3e voie ferrée et tramway). Pour que le centre-ville soit le pivot d'Aubagne, il faut qu'il soit mieux connecté aux différents quartiers et à son agglomération.</p> <p>En 2014, l'accès au centre-ville par les transports collectifs a été renforcé par les mises en service de la 3e voie ferrée entre Aubagne et Marseille et du tramway entre le quartier du Charrel et le pôle d'échanges de la gare, via le quartier de la Tourtelle.</p> <p>Le choix retenu est de poursuivre le déploiement des réseaux des transports collectifs en site propre (TCSP) depuis le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne. L'objectif est de faciliter l'accès au centre-ville pour les habitants situés en amont, via le Val'tram, et en aval, via le prolongement du tramway vers La Penne-sur-Huveaune et Marseille. Il s'agit aussi d'offrir aux salariés de la zone des Paluds un mode de transport alternatif à la voiture : le Chronobus.</p> <p>Cette stratégie s'inscrit également dans un cadre territorial plus large et trouve écho dans la démarche « Schéma de Référence de la Vallée de l'Huveaune ». En effet, le Val'tram favorisera les rabattements vers les transports collectifs le plus en amont possible afin de réduire la saturation des axes routiers et autoroutiers dans la vallée de l'Huveaune, notamment entre Aubagne et Marseille.</p>
<p>Améliorer le fonctionnement et l'environnement du pôle d'échanges</p> <ul style="list-style-type: none"> → Accroître les capacités du pôle d'échanges → Constituer un véritable quartier de gare 	<p>Le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne constitue un équipement majeur pour le fonctionnement du territoire. C'est aussi un élément sur lequel appuyer le développement urbain dans une logique d'articulation urbanisme-transport.</p> <p>Cependant, le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne présente, dans sa configuration actuelle, deux difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • son accessibilité voiture est contrainte par une offre de stationnement limitée (214 places sur le parking Pierre Blancard au nord de la gare). De ce fait, le stationnement se reporte autour de la gare, notamment sur les abords de l'avenue Antide Boyer ce qui nuit au fonctionnement urbain et affaiblit l'image de cette entrée ville ; • son environnement urbain immédiat interagit relativement peu avec la forte fréquentation qu'il génère (absence de commerces, d'activités de bureaux . . .) et il est relativement isolé des dynamiques du centre-ville. <p>Le choix retenu consiste donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • accroître les capacités de stationnement du pôle d'échanges ; • constituer un véritable quartier de gare avec le développement d'activités tertiaires.

ORIENTATIONS DU PADD	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE
<p>Une mise en scène réinventée</p>	<p>Le renforcement du tissu commercial du centre-ville par l'aménagement d'une galerie commerciale à ciel ouvert, l'implantation d'équipements de grandes envergures (musées, pôle économie-culture-jeunesse...), le développement des capacités de stationnement du pôle d'échanges et la constitution d'un véritable quartier de ville requièrent de porter une vision d'ensemble et d'engager un projet urbain global et cohérent sur le centre-ville d'Aubagne.</p>
<p>Redessiner et agrandir le centre-ville sur sa frange ouest</p> <ul style="list-style-type: none"> → Engager un grand projet urbain → Traiter les entrées de ville 	<p>Le choix retenu consiste à intervenir principalement sur la frange ouest du centre-ville car les sites qui la composent (îlot Antide Boyer, complexe du Bras d'Or, CREM...) sont vieillissants et constituent un important potentiel de renouvellement urbain.</p> <p>En outre, travailler sur cette frange ouest offre l'opportunité de mieux lier les équipements existants (le collège et lycée Joliot-Curie et l'hôpital notamment) au centre-ville et de requalifier les entrées de ville (avenues Antide Boyer, des Goums et Salengro).</p>
<p>Apaiser le centre-ville en réduisant la place de la voiture</p> <ul style="list-style-type: none"> → Redéfinir le schéma de circulation → Développer des parcs-relais → Donner plus de place aux piétons 	<p>Pour assurer son rayonnement et renforcer son attractivité, le centre-ville d'Aubagne doit proposer un cadre de vie de qualité.</p> <p>Or, le centre-ville subit aujourd'hui les nuisances d'un important trafic automobile, notamment de transit. En effet, les axes routiers majeurs de la commune (RD8n, RD96, RD2) convergent vers et traversent le centre-ville. Aubagne ne dispose pas de voies de rocade ou de contournement de son centre-ville.</p> <p>Il ne s'agit pourtant pas d'en créer car la configuration du territoire (topographie, densités bâties, infrastructures existantes...) ne le permet pas. Il s'agit plutôt d'en aménager en utilisant, voire en complétant, les infrastructures existantes situées autour du centre-ville.</p> <p>En complétant les échangeurs, le triangle autoroutier qui ceinture la ville jouerait un véritable rôle de rocade urbaine, rendant service aux Aubagnais, et ne serait plus perçu que comme un axe de transit fracturant la ville.</p> <p>Pour apaiser le centre-ville de la circulation automobile, le choix retenu consiste aussi à déployer des parcs-relais afin de faciliter le rabattement vers les transports collectifs, notamment vers le Val'tram, le tramway et le Chronobus. Il s'agit aussi de donner plus de place aux piétons pour favoriser les déambulations et les déplacements de proximité. Cela a aussi pour but d'améliorer l'environnement urbain des commerces du centre-ville.</p>
<p>Prendre appui sur le patrimoine architectural, urbain et paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> → Mettre en valeur l'Huveaune → Revaloriser le centre ancien 	<p>L'Huveaune constitue un élément majeur du paysage, de l'environnement et du patrimoine aubagnais. Tout au long de l'histoire, ce fleuve a influé sur le développement de la ville et sur les activités humaines (industries, moulins...). Inversement, le développement urbain a également modifié la configuration du fleuve, en le détournant, en le canalisant et en le couvrant parfois. Sur certaines portions du fleuve, les berges ont été mises en valeur par des aménagements (quartier des Défensions). Le choix retenu consiste à poursuivre cet effort de valorisation du fleuve dans le but de mieux le révéler, de bonifier les paysages urbains, et de rendre ses berges plus accessibles (promenades, espaces verts...). Cela participe aussi à développer la culture du risque inondation auprès des habitants.</p> <p>Outre l'Huveaune, le centre-ville dispose d'un patrimoine bâti intéressant (immeubles, halles, hôtels particuliers, fontaines...). Le choix retenu consiste donc à protéger et à valoriser ce patrimoine sans pour autant mettre la vieille-ville « sous cloche ». En effet, l'attractivité résidentielle de la vieille-ville s'est considérablement affaiblie, entraînant une certaine paupérisation de l'offre commerciale et du parc de logements. Le choix retenu consiste donc à permettre des interventions sur le tissu urbain afin d'améliorer le cadre de vie de la vieille-ville.</p>

UN NOUVEAU SOUFFLE ÉCONOMIQUE

Au regard du contexte économique national et local (un déficit de 60 000 emplois à l'échelle des Bouches-du-Rhône, des zones d'activités saturées à 98 %...) et des besoins exprimés par les entreprises du territoire (une néces-

sité d'environ 80 hectares à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Étoile), le développement économique et la création d'emplois constituent une priorité essentielle. Le choix retenu est de donner à Aubagne, pôle d'emplois majeur à l'Est de Marseille, « un nouveau souffle économique ».

Pour cela, le PADD décline trois orientations :

- les Paluds : vers un site productif de référence ;
- des sites d'activités renforcés et mieux intégrés ;
- des richesses et savoir-faire valorisés.

ORIENTATIONS DU PADD	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE
<p>Les Paluds : vers un site productif de référence</p> <p>Répondre aux besoins en foncier exprimés par les entreprises</p> <ul style="list-style-type: none"> → Reconsidérer l'extension de la zone des Paluds → Aménager des espaces industriels et artisanaux 	<p>La zone industrielle des Paluds, aménagée à partir de la fin des années 1960, comptabilise aujourd'hui environ 7 300 emplois sur 120 hectares. Il s'agit donc d'un pôle d'activités majeur des Bouches-du-Rhône. Maintenir sa dynamique, en favorisant le développement et l'accueil d'entreprises, est donc essentiel.</p> <p>De nombreuses entreprises des Paluds sont à l'étroit et expriment des besoins supplémentaires en foncier pour se développer. L'extension qui avait été planifiée depuis 15 ans, sur une superficie de 17 hectares, n'a pas été réalisée et est aujourd'hui remise en cause par le projet de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de l'Huveaune. Le choix retenu consiste donc à proposer des solutions alternatives, à proximité des Paluds. Ainsi, le site de Camp de Sarlier (10 à 15 hectares), du fait de son isolement du reste de la ville par les infrastructures autoroutières, routières et ferrées, est adapté pour accueillir des entreprises industrielles et artisanales. Une partie du site des Gargues (40 hectares au total) pourrait également être aménagée en espace d'activités dans le prolongement de la zone industrielle des Paluds. Ces deux sites ont l'avantage de ne pas être (ou que très marginalement) impactés par le risque inondation et le projet de PPRI.</p>
<p>Réaffirmer la vocation industrielle et artisanale de la zone des Paluds</p> <ul style="list-style-type: none"> → Sortir le commerce de la zone des Paluds → Contenir le commerce dans les zones commerciales 	<p>La problématique foncière de la zone industrielle des Paluds ne se résume pas seulement à la nécessité de reconsidérer son extension. Le manque d'espace pour développer les activités industrielles et artisanales résulte aussi d'une forte concurrence foncière exercée par le commerce. Petit à petit, le commerce a colonisé la zone industrielle des Paluds, profitant du rayonnement de la zone commerciale voisine de La Martelle. Outre la concurrence foncière, cette diffusion commerciale au sein de la zone industrielle génère des conflits d'usage, notamment en matière de circulation et de stationnement.</p> <p>Le choix retenu consiste donc, d'une part, à réaffirmer la vocation dominante, industrielle et artisanale, des Paluds et à y interdire le commerce et, d'autre part, à contenir le commerce dans les zones commerciales. Le but est d'apporter de la lisibilité et d'améliorer la fonctionnalité des espaces économiques. Il s'agit aussi de protéger les activités industrielles et artisanales de la concurrence foncière afin de favoriser leur développement.</p> <p>L'ambition est également de reconquérir les espaces occupés par le commerce dans la zone des Paluds par une politique foncière active (intervention de l'EPF PACA).</p>
<p>Améliorer le fonctionnement de la zone des Paluds</p> <ul style="list-style-type: none"> → Offrir aux salariés des Paluds une desserte performante en transport collectif → Requalifier la zone des Paluds 	<p>Afin de positionner la zone des Paluds comme un espace productif de référence en PACA, Aubagne ambitionne de la desservir par un TCSP et d'impulser sa requalification. Le principe de desserte TCSP de la zone des Paluds depuis la gare d'Aubagne est inscrit dans le SCoT. Il répond à la nécessité d'offrir aux milliers de salariés de la zone un mode de transport alternatif à la voiture et, par conséquent, de réduire les impacts environnementaux (pollutions de l'air, bruits...) et socio-économiques (coûts des déplacements domicile-travail qui peuvent être un frein à l'emploi...). Avec le Chronobus (solution proche des Bus à Haut Niveau de Service), la collectivité fait le choix d'un matériel roulant qui offre de la modularité pour s'adapter aux besoins.</p> <p>L'insertion du Chronobus dans Les Paluds est aussi l'occasion d'améliorer les voies de desserte interne de la zone, d'organiser et mieux gérer le stationnement ou encore de développer des cheminements doux sécurisés. Plus globalement, l'enjeu est celui de la requalification de la zone industrielle. L'ambition de la collectivité est, effectivement, de positionner les Paluds comme un espace productif de référence en PACA pour libérer du foncier, accroître la densité d'emplois ou encore pour améliorer l'image de la zone.</p>

ORIENTATIONS DU PADD	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE
<p>Des sites d'activités renforcés et mieux intégrés</p> <p>Affirmer le destin économique de la vallée de l'Huveaune</p> <ul style="list-style-type: none"> → Requalifier les zones d'activités du pôle Alpha → Renforcer la polarité de Camp Major en structurant son développement au nord de l'A50 → Ressouder le quartier de Camp Major 	<p>Outre la zone des Paluds, Aubagne compte deux autres espaces d'activités majeurs : le Pôle Alpha et Napollon. Parce qu'ils se situent à proximité immédiate d'espaces résidentiels, l'évolution de ces deux espaces économiques doit être pensée dans une réflexion urbaine plus globale.</p> <p>La vallée de l'Huveaune, de Marseille à Aubagne, constitue un corridor économique majeur à l'échelle des Bouches-du-Rhône. Ce corridor économique se compose d'un chapelet d'espaces d'activités à dominante industrielle et artisanale qui regroupe environ 15 000 emplois, dont près de 4 000 sur le Pôle Alpha qui s'étend sur les communes d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune. La stratégie économique qui est conduite par les collectivités et qui est réaffirmée dans le cadre de la démarche « Schéma de référence de la vallée de l'Huveaune » consiste à préserver et requalifier ces espaces industriels et artisanaux.</p> <p>Le Pôle Alpha, aménagé quelques années avant la zone des Paluds, est un espace vieillissant à l'image des autres espaces d'activités de la vallée de l'Huveaune (Saint-Marcel, Fifi Turin...). L'enjeu consiste à améliorer le paysage urbain, notamment le long des axes de déplacements et, plus particulièrement, le long de la RD8n. Cet axe se caractérise par des abords relativement délaissés et l'insertion, à terme, du tramway peut offrir l'opportunité de le requalifier.</p> <p>Pour conforter le corridor économique de la vallée de l'Huveaune et lui offrir des capacités de développement, le choix retenu consiste à aménager les espaces peu ou pas bâtis (mais non agricoles) de Camp Major qui sont situés au nord de l'A50. L'objectif porte sur l'aménagement d'un quartier mixte, composé à la fois d'activités économiques, de logements et d'équipements. L'organisation présagée pour ce quartier, avec une façade économique en bordure de la RD2, s'explique par la nécessité de protéger des nuisances (bruit de l'A50 et des voies ferrées notamment) les habitations situées en retrait.</p> <p>Enfin, le choix retenu est de ressouder le quartier de Camp Major qui est coupé par l'A50 et les voies ferrées. Il s'agit de créer du lien entre la centralité historique de Camp Major, qui est desservie par le tramway et dotée de commerces et d'équipements (piscine notamment), et l'espace en devenir situé au nord de l'A50. L'objectif est de faciliter les déplacements doux entre le nord et le sud en requalifiant le passage piéton et cyclable sous l'A50 et les voies ferrées et en pacifiant l'avenue Maguy Barbaroux, en bordure de laquelle se situe l'école de Camp Major.</p>
<p>Conforter Napollon comme une polarité économique et un lieu de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> → Organiser Napollon avec la station du Val'tram → Étendre la zone d'activités de Napollon → Valoriser le grand paysage 	<p>Napollon a été identifié dans le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile comme un « secteur à fort enjeux de développement » du fait, notamment, de sa desserte programmée en Transport Collectif en Site Propre (TCSP). Ainsi, pour répondre à la logique d'articulation urbanisme-transport, le choix retenu consiste à développer et structurer le quartier de Napollon de manière à favoriser l'accessibilité à la station du Val'tram. Pour accompagner le développement de ce lieu de vie et faire face à une augmentation prévisible de la population, le choix consiste aussi à déployer des équipements dans ce secteur et à renforcer l'offre de commerces de proximité.</p> <p>Par ailleurs, la zone d'activités de Napollon nécessite d'être étendue pour satisfaire une partie des besoins fonciers qui, pour rappel, ont été estimés à 80 hectares à l'échelle de l'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. En effet, si les capacités d'optimisation foncière de la zone de Napollon, par mobilisation des dents creuses ou par renouvellement urbain, existent, elles ne sont pas suffisantes.</p> <p>Enfin, le PADD met l'accent sur l'enjeu paysager. La RD96 qui traverse Napollon constitue effectivement une vitrine du territoire car elle offre des vues remarquables vers les massifs du Garlaban et de la Sainte-Baume. En ce sens, la RD96 joue un rôle important dans l'attractivité touristique et résidentielle d'Aubagne. La préservation et la valorisation de ces perspectives visuelles constituent donc un enjeu pour l'image d'Aubagne.</p>
<p>Dynamiser aussi l'emploi en dehors des espaces d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> → Favoriser la mixité urbaine → Développer une offre de bureaux près de la gare et des stations de tramway 	<p>Si la densification, l'extension et l'aménagement d'espaces d'activités sont essentiels, il ne s'agit pas de l'unique réponse pour assurer le développement économique et créer des emplois. L'emploi peut aussi être développé en ville, dans les tissus urbains. Cela apporte de la vitalité, de l'animation des espaces publics et également de la dynamique commerciale. C'est pourquoi le PADD porte l'ambition de favoriser la mixité fonctionnelle.</p> <p>Pour répondre à la logique d'articulation urbanisme-transport, le développement de l'emploi en ville sera privilégié autour de la gare et des stations de tramway.</p>

ORIENTATIONS DU PADD	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE
<p>Des richesses et savoir-faire valorisés</p>	<p>Si Aubagne se doit de créer les conditions pour favoriser le développement de filières économiques motrices et innovantes (biotechnologie, optique, micro-électronique...) et pour entretenir la diversité de son tissu économique qui en fait sa force, elle se doit également de mettre en avant ses spécificités pour préserver son identité au sein des Bouches-du-Rhône.</p>
<p>S'appuyer sur les spécificités locales pour accentuer l'activité touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> → Promouvoir les savoir-faire des céramistes, des santonniers et des artisans potiers → Mettre à l'honneur Marcel Pagnol → Faire d'Aubagne une ville d'eau 	<p>Il s'agit donc d'assumer le rôle de capitale mondiale du santon et de la céramique, d'une part en favorisant le maintien et le développement de l'artisanat (notamment en centre-ville) et, d'autre part, en valorisant ces savoir-faire. Pour cela, Aubagne pourrait se doter d'un musée international. Son implantation en centre-ville participerait d'ailleurs à la stratégie de redynamisation du cœur d'Aubagne.</p> <p>Le PADD évoque également la possibilité de créer un autre musée, dédié à Marcel Pagnol. Il s'agit de rendre hommage à l'académicien aubagnais dont l'héritage participe aujourd'hui à l'attractivité et à la reconnaissance internationale d'Aubagne.</p> <p>Enfin, l'ambition consiste aussi à faire d'Aubagne une ville d'eau. En effet, la commune renferme, dans ses sous-sols, une eau de source de qualité qui pourrait être exploitée à la fois pour de l'embouteillage et du thermalisme. Ce projet contribuerait à la dynamique économique et touristique.</p>
<p>Préserver et valoriser le patrimoine naturel et agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> → Protéger et gérer les espaces naturels → Faire vivre l'agriculture périurbaine 	<p>Aubagne se caractérise par un relief marqué et de grands espaces naturels. En plus de participer à la qualité paysagère d'Aubagne, ces espaces constituent des « hot-spots » de biodiversité qu'il convient de préserver, conformément aux orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de PACA et du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Ces espaces naturels sont aussi des espaces très fréquentés pour des activités de loisirs et de tourisme. C'est pourquoi les portes d'accès aux massifs (telles que la Font-de-Mai) seront confortées et développées.</p> <p>Par ailleurs, le PADD fixe comme objectif la protection des espaces agricoles, conformément aux orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône et du SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Ces espaces agricoles constituant des territoires vécus sur lesquels s'exerce une activité économique, il est nécessaire de ne pas mettre sous cloche le foncier agricole. L'ambition consiste donc à favoriser le développement de l'agriculture périurbaine qui présente une viabilité économique et à répondre aux demandes constantes d'installations d'agriculteurs.</p>

DU CENTRE-VILLE AUX PIÉMONTES DU GARLABAN, UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ ET PLUS ÉQUILIBRÉ

Aubagne s'est développée dans un écrin paysager remarquable, dans la vallée de l'Huveaune et aux pieds des massifs emblématiques du Garlaban, de Saint-Cyr et de la Sainte-Baume. À l'exception de quelques grands

ensembles, Aubagne a conservé un tissu urbain à taille humaine et une image de ville provençale qui lui confère, aujourd'hui encore, une forte attractivité résidentielle. L'ambition est d'entretenir cette attractivité résidentielle qui contribue aussi à l'attractivité économique. Le choix retenu consiste donc à conduire, « du centre-ville aux piémontes du Garlaban, un développement urbain raisonné et plus équilibré » pour qu'Aubagne continue de

grandir sans bouleverser son identité, ses paysages et son cadre de vie.

Pour cela, le PADD décline trois orientations :

- des réponses adaptées aux besoins en logements ;
- une urbanisation cohérente ;
- un cadre et une qualité de vie améliorés.

ORIENTATIONS DU PADD	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE
<p>Des réponses adaptées aux besoins en logements</p>	<p>Les besoins et les objectifs de production de logements pour la commune d'Aubagne ont été déterminés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Afin d'assurer une relation de compatibilité avec ces deux documents de planification de rang supérieur, le PLU d'Aubagne doit créer les conditions pour produire 3 300 à 3 500 logements d'ici 2030. Cet objectif de production est donc réaffirmé dans le PADD.</p>
<p>Produire des logements de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Redevenir le moteur du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ➔ Renforcer l'attractivité résidentielle et assurer le dynamisme économique 	<p>Le choix de renforcer la production de logements sur Aubagne relève donc du SCoT et du PLH. Il s'agit d'une stratégie d'aménagement d'échelle intercommunale qui vise à lutter contre la périurbanisation et l'étalement urbain et à privilégier le développement urbain dans la ville-centre, cette dernière étant la mieux équipée (lycées, hôpital . . .) et la mieux desservie en transports collectifs (TER et TCSP). C'est aussi pour rapprocher davantage l'habitat des emplois qui se concentrent sur Aubagne (75 % des emplois du Pays d'Aubagne et de l'Étoile).</p> <p>Le renforcement de la production de logements sur Aubagne représente également une opportunité pour la ville, à plusieurs titres. Construire davantage de logements contribuera à détendre le marché immobilier. En effet, ce dernier est aujourd'hui tendu et de nombreux ménages, notamment aubagnais, ne trouvent pas de réponses à leurs besoins et/ou leur budget. Cette situation est préjudiciable pour la commune puisqu'elle risque d'entraîner un vieillissement de la population (départs des jeunes adultes, arrivées limitées de nouveaux ménages . . .). Outre l'impact sur la structure démographique, cela nuit aussi à la dynamique économique. Pour se développer et s'installer sur un territoire, une entreprise a besoin que ses salariés puissent se loger à proximité. Pour attirer les actifs de haut niveau et favoriser le développement d'activités économiques de pointe, le parc de logements doit être de qualité et s'inscrire dans un cadre urbain et environnemental attractif.</p>
<p>Conforter la diversité du parc de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Offrir une variété de formes urbaines ➔ Maintenir le taux de logements sociaux à 25 % ➔ Prendre en compte les besoins spécifiques 	<p>Aubagne dispose d'un parc de logements diversifié : 48 % de propriétaires et 48 % de locataires (plus 4 % d'habitants logés à titre gratuit), dont 23 % de locataires du parc privé et 25 % de locataires du parc social ; 52 % de logements de quatre pièces ou plus, 32 % de logements de trois pièces et 16 % de logements d'une ou deux pièces . . .</p> <p>Préserver cette diversité de l'offre de logements est donc essentiel pour Aubagne. Il convient en effet de répondre à toutes les situations et de donner la possibilité aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel sur Aubagne. La maison individuelle est, comme l'appartement locatif par exemple, un maillon du parcours résidentiel. Ce maillon, bien que décrié pour les conséquences environnementales qu'il peut générer (consommation d'espace notamment), ne peut pas être oublié dans le développement du territoire car il est essentiel dans l'attractivité économique du territoire.</p> <p>Par ailleurs, Aubagne dispose d'un parc de logements locatifs sociaux très développé qui dépasse déjà les exigences réglementaires. En effet, les logements locatifs sociaux représentent 26,8 % des résidences principales d'Aubagne au 1er janvier 2014, soit 1,8 points de plus que le seuil minimal de 25 % exigé par la loi ALUR. Cependant, pour maintenir ce taux au-dessus de ce seuil, au moins 25 % de la production des nouveaux logements doivent être consacrés au parc locatif social. À défaut, le taux de logements locatifs sociaux diminuerait.</p> <p>Enfin, un des objectifs exprimés dans le PADD consiste à prendre en compte les besoins spécifiques en matière de logements exprimés par les jeunes, les personnes en situation de handicap ou encore les personnes âgées. Il s'agit notamment de faire face au vieillissement de la population (les 60 ans et plus représentent 25 % de la population en 2011, contre 20 % seulement en 1999). Il s'agit aussi de permettre à Aubagne de devenir la troisième ville universitaire des Bouches-du-Rhône en favorisant le développement d'une offre de logements adaptée.</p>

ORIENTATIONS DU PADD**EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE****Une urbanisation cohérente**

Durant ces dernières décennies, Aubagne a connu, comme de nombreuses communes proches de Marseille d'ailleurs, un mode de développement urbain consommateur d'espace et générateur de déplacements motorisés individuels. L'ambition, à l'échelle nationale comme locale, consiste aujourd'hui à impulser un mode de développement urbain plus vertueux et plus cohérent.

Limiter la consommation d'espace pour préserver l'identité et les paysages aubagnais

- Privilégier le développement urbain dans les enveloppes urbaines existantes
- Permettre une urbanisation maîtrisée sur les piémonts du Garlaban

Limiter la consommation d'espace et privilégier le développement urbain dans les enveloppes urbaines existantes constituent deux objectifs forts, impulsés par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 et renforcés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) de 2010 et par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau (ALUR) de 2014. Ces objectifs sont logiquement repris dans le PADD. Ils sont d'autant plus importants qu'Aubagne doit s'inscrire dans un mode d'urbanisation plus économe eu égard aux évolutions passées. Le phénomène de périurbanisation a, en effet, généré un étalement urbain conséquent autour du centre-ville, de l'Huveaune et de ses affluents (plaine des Paluds notamment) et un mitage des piémonts.

Si un effort doit donc être engagé pour optimiser l'espace, le choix retenu et exprimé dans le PADD consiste cependant à ne pas bouleverser les paysages aubagnais. D'abord, il s'agit d'éviter une densification massive de l'espace urbain en favorisant des formes urbaines adaptées aux tissus existants et en accompagnant l'intensification urbaine par l'amélioration des espaces publics et le développement des espaces verts. Ensuite, il s'agit de préserver l'attractivité résidentielle des piémonts en permettant un développement maîtrisé de l'habitat pavillonnaire (maillon du parcours résidentiel). Le choix retenu consiste cependant à limiter l'urbanisation des piémonts aux seuls secteurs qui présentent des conditions favorables, c'est-à-dire aux secteurs suffisamment équipés et desservis, ou pouvant l'être, par les réseaux (eau potable et voirie notamment) et dont les enjeux environnementaux (gestion des risques, sensibilité des paysages, préservation des continuités écologiques...) sont limités.

Articuler les choix de développement urbain avec les capacités de desserte

- Prioriser le développement urbain autour des transports collectifs
- Intensifier la ville autour de la gare et des TCSP
- Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs non ou mal desservis par les transports collectifs

En plus des exigences en matière de gestion économe de l'espace, les lois SRU, ENE et ALUR ont également mis l'accent sur la nécessaire articulation entre les choix de développement urbain et les politiques de transport. Le choix retenu consiste donc à privilégier le développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs réguliers, c'est-à-dire dans les secteurs situés à proximité de la gare TER et/ou des stations existantes ou futures du tramway, du Val'tram et du Chronobus ainsi que dans l'ensemble des secteurs desservis, ou pouvant l'être, par les lignes de bus régulières. En revanche, la desserte par des transports à la demande (TAD) ne peut pas être considérée comme un critère favorable au développement urbain car il s'agit d'une offre de transport collectif peu performante qui ne constitue qu'une solution d'appui au réseau de lignes de bus régulières.

Par ailleurs, le choix retenu consiste à intensifier la ville et à encourager le renouvellement urbain à proximité de la gare TER et des stations existantes ou futures du tramway, du Val'tram et du Chronobus. L'objectif est d'optimiser le réseau de transports collectifs en site propre (TCSP) en augmentant le nombre d'utilisateurs potentiels, c'est-à-dire en augmentant les densités de population et d'emplois dans les secteurs desservis par ces TCSP.

L'articulation urbanisme-transports ne peut pas se résumer uniquement à l'intensification urbaine autour des TCSP et à la prise en compte des dessertes par les lignes de bus régulières. Il convient également d'articuler le développement urbain avec les capacités, existantes ou potentielles, du réseau routier. C'est pourquoi le PADD affirme que la densification, des espaces d'habitat diffus notamment, ne sera possible que si les voies sont suffisamment dimensionnées.

ORIENTATIONS DU PADD	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE
<p>Un cadre et une qualité de vie améliorés</p>	<p>Améliorer le cadre et la qualité de vie des Aubagnais constitue un objectif important pour conforter l'attractivité résidentielle et, par conséquent, l'attractivité économique de la commune. Il s'agit aussi d'une préoccupation de plus long terme qui vise à laisser, aux générations futures, une ville plus sobre (en énergie, en foncier...) et un territoire préservé.</p>
<p>Déployer des équipements dans toute la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> → Développer l'offre de commerces et services de proximité dans les quartiers → Faire d'Aubagne une ville numérique 	<p>Le diagnostic met en exergue une concentration des équipements dans le centre-ville et ses prolongements. Si, de toute évidence, il convient de préserver un niveau d'équipement élevé pour le centre-ville et de le renforcer par des équipements d'envergure métropolitaine, il ne faut cependant pas y concentrer tous les équipements. Des équipements doivent être déployés dans les centralités existantes ou à développer (Pin Vert, Camp Major, Les Vaux, Napollon) et dans les lieux de vie (Le Charrel, Saint-Mitre, La Tourtelle...) de la commune pour répondre à l'enjeu de proximité. La hiérarchisation, entre « centralités » et « lieux de vie de proximité », a été réalisée au regard du fonctionnement actuel de la commune et des potentiels de développement (pour Napollon notamment). Elle a été également établie de façon à proposer une armature urbaine équilibrée.</p> <p>Par ailleurs, une des ambitions d'Aubagne consiste à devenir une « ville numérique » en déployant la fibre optique. Cette ambition s'explique par la volonté de faciliter l'accès aux services en ligne (administration, santé...), de renforcer l'attractivité économique et de positionner Aubagne comme la troisième ville universitaire du département.</p>
<p>Apaiser la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> → Aménager de nouveaux espaces verts publics → Faciliter les déplacements doux → Renforcer la présence de la nature en ville 	<p>Si Aubagne dispose de grands espaces publics en centre-ville, elle est en revanche déficitaire en termes d'espaces verts urbains et de parcs publics. L'offre se concentre essentiellement sur le seul parc Jean Moulin. L'ambition consiste donc à développer ces espaces verts afin de maintenir un cadre de vie de qualité, en valorisant notamment les berges de l'Huveaune. En effet, il est constaté qu'Aubagne tourne encore trop le dos à ce fleuve. Il est pourtant intéressant de valoriser cet élément paysager et naturel et de mieux le faire connaître pour sensibiliser la population au risque d'inondation.</p> <p>Un des choix consiste aussi à utiliser les berges de l'Huveaune comme supports de cheminements doux. Pour apaiser la ville et réduire les déplacements motorisés, le PADD tend à faciliter l'usage des modes doux (vélo et marche à pied) en favorisant l'aménagement et la sécurisation des voies de circulation ainsi que l'installation de parc à vélo. Le PADD porte également, pour ambition, de renforcer la présence de la nature en ville, au-delà des berges et des parcs urbains, c'est-à-dire jusque dans les espaces privatifs. Cela répond à plusieurs objectifs : rafraichir la ville face au réchauffement climatique et préserver la biodiversité.</p>
<p>Promouvoir un développement toujours plus respectueux de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> → Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et urbain → Réduire les risques et les nuisances → Construire une ville plus économe en énergie 	<p>Aubagne se caractérise par un relief marqué et diversifié (grands massifs, piémonts, vallons, buttes, plaines...) qui a fortement conditionné son développement urbain. Pour assurer une urbanisation harmonieuse, le PADD exige de bien prendre en compte la topographie et les éléments du paysage naturel (vallons, crêtes boisées...) et agricole (restanques...) qui, en outre, contribuent à la préservation de la biodiversité et à la gestion des risques. La préservation et la valorisation des paysages sont essentielles car elles participent à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. Il en est de même pour le paysage urbain et le patrimoine architectural d'Aubagne qui, parce qu'ils témoignent de son histoire et de ses traditions, doivent être préservés et mis en valeur.</p> <p>Par ailleurs, le PADD pose comme objectif de limiter la vulnérabilité du territoire aux risques (incendie, inondation...) et de réduire l'exposition de la population aux nuisances (pollution de l'air ou de l'eau, bruit...) car Aubagne est une commune très impactée par ces contraintes. Elle est, en effet, traversée par un fleuve dont les crues peuvent être de plus en plus violentes et fréquentes du fait du changement climatique. Entourée de grands massifs de pins et de garrigue exposés au mistral, Aubagne est également confrontée au risque de feux de forêt. Les grandes infrastructures de transports qui traversent Aubagne (autoroutes, voies ferrées...) sont aussi sources de risques (transports de matières dangereuses) et impactent la santé et le cadre de vie des Aubagnais (bruit, pollution de l'air...).</p> <p>Enfin, le PADD exprime l'ambition de construire une ville plus économe en énergie et promeut l'utilisation d'énergies renouvelables afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, le PLU répond aux objectifs nationaux qui, localement, sont réaffirmés dans le Plan Climat-Énergie Territorial du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.</p>

Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le rapport de présentation « justifie les objectifs de modération de [la] consommation [d'espace] et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ».

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD	JUSTIFICATIONS
<p>Accroître les capacités d'accueil des zones d'activités en favorisant, d'une part, leur densification et, d'autre part, leur développement sur une cinquantaine d'hectares</p>	<p>À l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, les besoins en foncier pour assurer le développement des entreprises du territoire et pour en accueillir de nouvelles ont été estimés à 80 hectares. Étant donné qu'Aubagne concentre 75 % des emplois de l'agglomération et dispose des principales capacités constructives, il est convenu qu'Aubagne doit prendre en charge la production d'au moins 50 de ces 80 hectares nécessaires au développement économique du territoire.</p> <p>Cette carence en foncier économique n'est pas propre au Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Elle concerne l'ensemble de l'espace métropolitain : d'après la CCIMP, 98 % des espaces d'activités sont saturés. Face à ce constat et en tant que cinquième ville du département et pôle d'emplois majeur de l'espace métropolitain, Aubagne se doit effectivement de proposer de nouvelles capacités foncières à vocation économique, de l'ordre d'une cinquantaine d'hectares.</p> <p>Pour faire face à ces besoins et pour modérer la consommation d'espace, le choix consiste à privilégier la densification des zones d'activités existantes. Cependant, leurs capacités de densification théoriques (20 à 30 hectares brutes) seront difficilement mobilisables. En effet, une partie de ces capacités requiert des actions complexes de renouvellement urbain (opérations-tiroirs, démolition-reconstruction...) car elles sont déjà occupées. Une grande partie d'entre elles sont aussi soumises au risque d'inondation qui réduit considérablement leur constructibilité. C'est notamment le cas dans les zones des Paluds et du Pôle Alpha.</p> <p>Ainsi, en complément de la mobilisation difficile du foncier résiduel et sous-occupé des zones d'activités existantes, il est indispensable d'offrir des capacités d'extension de ces zones (Napollon) et, à défaut, des possibilités d'aménagement de nouveaux espaces économiques (Camp de Sarlier, Les Gargues, Saint-Pierre, Camp Major...).</p>
<p>Atteindre une densité de 65 emplois par hectare sur la zone des Paluds, contre 58 actuellement</p>	<p>Cet objectif résulte de la démarche « Les nouveaux Paluds » a été engagée par la ville et la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Il s'inscrit parfaitement dans les orientations du SCoT et du PLU visant à optimiser l'espace. Il est donc intégré comme un objectif chiffré du PADD.</p>
<p>Créer les conditions pour produire 3 300 à 3 500 logements d'ici 2030</p>	<p>Cet objectif résulte de l'application combinée des orientations du SCoT (« produire 300 logements par an dans le pôle urbain constitué d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune ») et du PLH (« produire 1 650 logements à Aubagne entre 2014 et 2019 ») avec lesquelles le PLU doit être compatible.</p> <p>Il s'agit bien d'un objectif de lutte contre l'étalement urbain puisqu'il vise à renforcer la production de logements sur la ville-centre, Aubagne, et à freiner, par conséquent, la périurbanisation.</p>

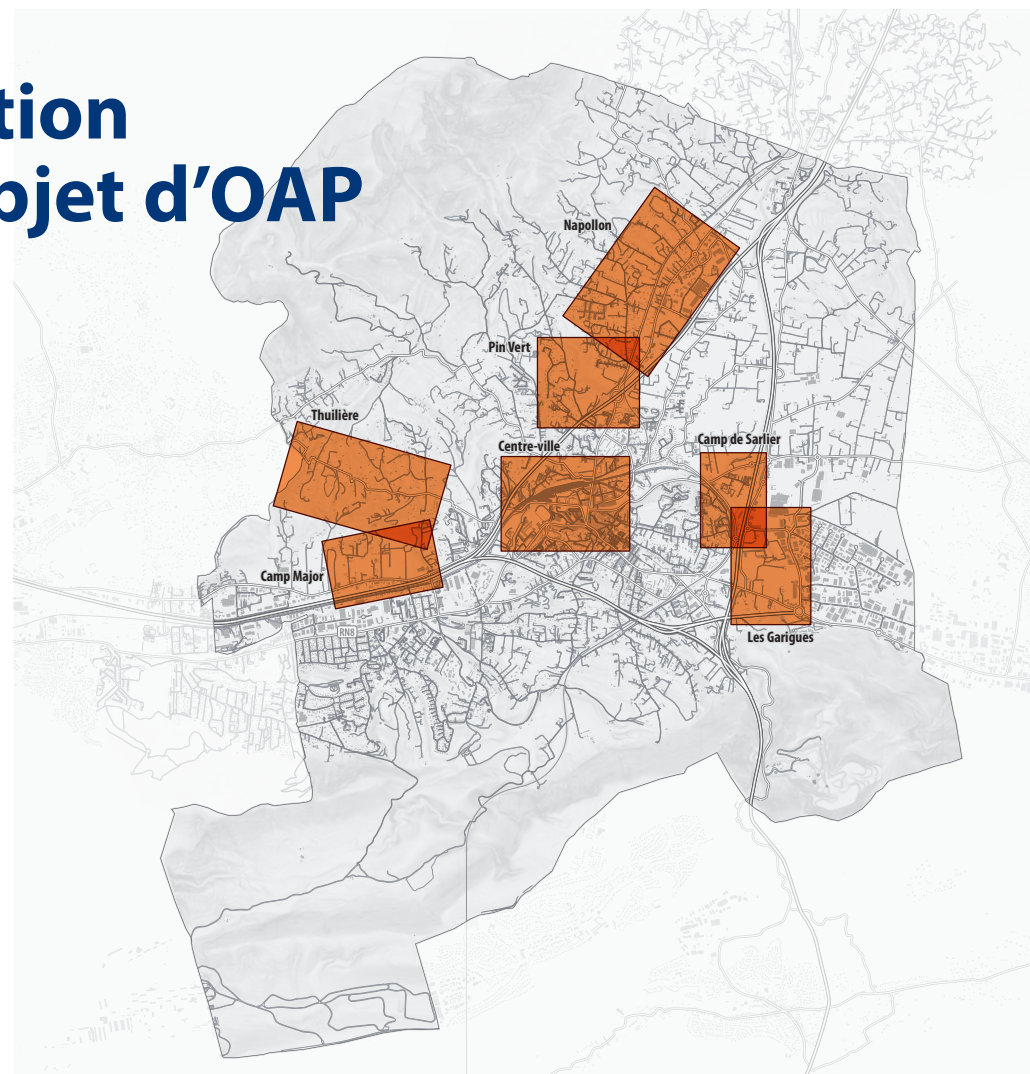
OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD	JUSTIFICATIONS
<p>Ces logements devront prioritairement être produits dans les espaces déjà bâtis (zones U et NB du POS). Les logements neufs pourraient alors être répartis de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • environ 45 % dans les tissus urbains existants (zones U du POS) en favorisant la mobilisation de dents creuses, la démolition-reconstruction... ; • environ 25 % dans les espaces d'habitat diffus (zones NB du POS) pouvant être reclassés, dans le PLU, en zone urbaine ou à urbaniser ; • environ 30 % dans les réserves foncières (zones NA du POS). 	<p>Les capacités constructives des zones urbaines existantes (zones U du POS) ont été estimées entre 1 100 et 1 550 logements. L'objectif étant de privilégier le développement dans les zones urbaines existantes, le choix retenu est de mobiliser une grande partie de ces capacités, soit 1 450 à 1 550 logements, ce qui représente près de 45 % des 3 300 à 3 500 logements à produire. En revanche, il ne s'agit pas de sur-densifier les espaces urbains pour développer des capacités supplémentaires car les paysages et l'identité d'Aubagne doivent être préservés.</p> <p>Les capacités constructives des zones d'habitat diffus (zones NB du POS) ont été estimées entre 1 250 et 1 550 logements. Cependant, le diagnostic a mis en évidence qu'il n'était pas judicieux de reclasser la totalité des 470 hectares de zones NB du POS en zone urbaine ou à urbaniser dans le PLU. En effet, une grande partie de ces zones n'offre pas les conditions nécessaires pour poursuivre leur développement résidentiel : mauvaise accessibilité, insuffisance des équipements (eau potable, voirie...), risque de feux de forêts, forts enjeux paysagers et/ou écologiques, éloignement aux espaces urbains... C'est pourquoi le choix retenu dans le PADD consiste à ne retenir, pour ces zones, qu'un potentiel de production limité à 825-875 logements, ce qui représente 25 % des 3 300 à 3 500 logements à produire.</p> <p>Les espaces déjà bâtis – les zones U et NB du POS – permettent donc de réaliser environ 70 % des 3 300 à 3 500 logements à produire. Afin de produire les 30 % de logements restants (soit environ 1 000 logements), le choix retenu consiste donc à mobiliser les réserves foncières (zones NA du POS), qui offrent des capacités suffisantes (900 à 1 300 logements au total, si on excepte la zone AUM des Gargues dont la programmation résidentielle ne peut pas être confirmée à ce jour*).</p> <p>* S'il est évident que le secteur des Gargues est appelé à jouer un rôle fondamental en matière de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, il est, à ce jour, impossible de confirmer sa programmation résidentielle du fait de la nouvelle donne institutionnelle (quelle stratégie métropolitaine ?) et environnementale (impacts du projet de PPRi sur les projets économiques de la vallée de l'Huveaune et, notamment, sur le projet d'extension des Paluds).</p>
<p>Préserver environ 750 hectares de zones agricoles</p>	<p>Il s'agit de protéger les 746 hectares de « zones agricoles sanctuarisées » que le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a délimité sur la commune d'Aubagne. Ainsi, pour être compatible avec le SCoT, le PLU doit protéger ces espaces sanctuarisés.</p> <p>Outre la nécessité d'inscrire le PLU en compatibilité avec le SCoT, cet objectif répond aussi à la volonté de la commune de préserver et développer une activité agricole dynamique.</p>

PARTIE II

Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Motifs de la détermination des secteurs faisant l'objet d'OAP

Le PLU d'Aubagne comporte sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP couvrent 10 des 14 zones à urbaniser (AU) du PLU.



Zones AU	OAP	
AUM Napollon-sud AUE Napollon-nord AUH Les Solans AUH Les Bérengers	OAP Napollon	Napollon est identifié dans le SCoT comme un « secteur à forts enjeux de développement » du fait, notamment, de sa desserte programmée par un TCSP (Val'tram) et de ses importantes capacités foncières à vocation économique et résidentielle. Le PLH précise également que ce secteur devrait faire l'objet d'une OAP. Par conséquent, le choix a été retenu de réaliser une OAP sur ce secteur dans lequel se situent quatre zones AU.
AUH Pin Vert	OAP Pin Vert	Le choix visant à réaliser une OAP sur cette zone s'explique par les nombreux enjeux du site qu'il convient de concilier. Il s'agit, en effet, d'un site bénéficiant d'une forte attractivité résidentielle (position sur les premières pentes des piémonts du Garlaban, à proximité du centre-ville, desservi par l'autoroute . . .) et qui recèle aussi une d'importante richesse environnementale (vues sur les massifs, crête boisée pouvant assurer une fonction écologique, restanques agricoles . . .).
AUH Thuilière AUcp Camping du Garlaban	OAP Thuilière	L'objectif de ces zones AU et de cette OAP consiste à créer les conditions pour réduire la vulnérabilité de ce secteur déjà habité face au risque de feux de forêt. Il s'agit de favoriser un développement résidentiel maîtrisé, sous forme de « poches d'urbanisation », de conforter le camping et d'améliorer les conditions d'accès pour faciliter notamment l'intervention des secours et l'évacuation de la population et touristes en cas de sinistre. Cette OAP a également pour but de préserver le cadre paysager du site et le corridor écologique qui relie la vallée de l'Huveaune au massif du Garlaban.
AUM Camp Major	OAP Camp Major	Ce secteur constitue un des derniers potentiels de développement urbain et économique de la vallée de l'Huveaune qui ne soient pas soumis au risque d'inondation. La réalisation d'une OAP sur ce secteur répond donc à l'ambition de la ville d'Aubagne de garantir une gestion raisonnée de l'espace en privilégiant une urbanisation réfléchie de ce secteur stratégique pour l'ensemble du territoire de la vallée de l'Huveaune. Le choix de réaliser une OAP sur ce secteur s'inscrit d'ailleurs en cohérence avec la démarche « schéma de référence vallée de l'Huveaune ».
AUE Camp de Sarlier	OAP Camp de Sarlier	Durant ces dernières années, l'urbanisation s'est peu à peu développée sur le secteur de Camp de Sarlier, au coup par coup, sans plan d'ensemble. Or, il s'agit d'un secteur stratégique pour répondre aux besoins de développement des entreprises. Là aussi, la collectivité souhaite mieux gérer l'utilisation de cet espace en encadrant son développement. C'est l'objet de cette OAP.
AUM Les Gargues	OAP Les Gargues	S'il est évident que ce secteur est appelé à jouer un rôle fondamental en matière de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, il est, en revanche, impossible de confirmer, à ce jour, sa programmation commerciale et résidentielle du fait de la nouvelle donne institutionnelle (quelle stratégie métropolitaine ?) et environnementale (impacts du projet de PPRi sur les projets économiques de la vallée de l'Huveaune et, notamment, sur le projet d'extension des Paluds). Cependant, il est possible de définir des grands principes d'aménagement et de répondre au SCoT qui prescrit l'élaboration d'une OAP pour favoriser la "couture urbaine" entre le site des Gargues et la zone commerciale de la Martelle.
AUH Le Charrel AUM La Morochita	Ne font pas l'objet d'OAP	Ces zones AU sont, en grande partie, sous maîtrise foncière publique. Il a été jugé plus pertinent de réaliser des OAP sur des zones dont le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité.
AUH La Louve	Ne fait pas l'objet d'OAP	Cette zone, déjà bien desservie par la voirie (chemin de la Louve) et par le réseau d'assainissement collectif, ne présente pas d'enjeux particuliers nécessitant une OAP. La collectivité veillera cependant à la qualité du projet qui lui sera proposé avant d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.
AUE Saint-Pierre	Ne fait pas l'objet d'OAP	La réalisation d'une OAP nécessite d'avoir une vision relativement précise du projet souhaité. Or, sur la zone de Saint-Pierre, seule la vocation dominante de la zone est aujourd'hui définie (activités économiques). Ainsi, avant d'établir une esquisse de projet urbain via une OAP, la collectivité définira d'abord une programmation préférentielle (usine d'embouteillage ? activités touristiques liées aux thermalismes ? bureaux-parcs ?).
Hors zone AU	OAP Centre-ville	En plus d'encadrer le développement de zones à urbaniser, le choix est fait d'établir une OAP sur le centre-ville d'Aubagne. Il s'agit de répondre à l'objectif fixé dans le premier axe du PADD : « engager un grand projet urbain » pour « une mise en scène réinventée ». Cette OAP constitue une première étape à la démarche engagée par la ville d'Aubagne dont l'objectif consiste à réaliser un véritable plan-guide pour le réaménagement et la redynamisation du centre-ville.
Hors zone AU	Ne fait pas l'objet d'OAP	Bien que le PLH le propose, le quartier des Vaux ne fait finalement pas l'objet d'une OAP car les enjeux et les capacités d'évolution de ce secteur ne sont plus aussi forts. En effet, le PLH avait identifié Les Vaux comme un secteur pouvant faire l'objet d'actions de renouvellement urbain qui auraient été impulsées par l'arrivée du tramway. Or, le tracé du TCSP devant relier la gare d'Aubagne au pôle d'activités des Paluds a évolué : il ne passera finalement pas par le quartier des Vaux.

Choix retenus pour établir les OAP

CENTRE-VILLE

PRINCIPAUX CHOIX	EXPLICATION DES PRINCIPAUX CHOIX
Requalification des grands espaces publics	Le centre-ville d'Aubagne a la caractéristique de disposer de deux grands cours (Foch et Voltaire). Cependant, ces cours sont vieillissants et méritent d'être requalifiés. C'est également le cas des espaces publics adjacents que sont l'esplanade du 8 mai et le cours Barthélémy. Cette ambition s'explique par la volonté de redynamiser l'activité commerciale et favoriser la reconquête d'îlots urbains situés dans la partie ouest du centre-ville.
Développement d'une galerie commerciale à ciel ouvert sur le cours Barthélémy et renouvellement du complexe du Bras d'Or	Ce choix s'explique par la nécessité de renforcer l'offre commerciale du centre-ville. En effet, si les locaux commerciaux et artisanaux du centre-ancien doivent être préservés et si l'activité commerciale des cours Foch et Voltaire doit être entretenue, il est nécessaire de proposer aussi des possibilités de développement pour le commerce en centre-ville. En outre, constituer une galerie à ciel ouvert sur le cours Barthélémy s'accompagnera logiquement de la nécessaire requalification des espaces publics. Le développement du commerce sur cet axe participe donc d'une stratégie de revitalisation urbaine et conduit aussi à mieux intégrer au centre-ville le secteur du Bras d'Or et du lycée. Pour impulser une nouvelle dynamique à ce secteur et favoriser l'animation du centre-ville, le choix consiste aussi à renouveler le complexe du Bras d'Or qui est vieillissant en y implantant, par exemple, un équipement majeur tel qu'un pôle jeunesse-culture-économie qui pourrait comprendre un centre des congrès / salle de spectacle.
Amélioration des accès piétons et cyclistes à la gare	Aujourd'hui, la gare d'Aubagne est peu visible depuis le centre-ville et les cheminements qui y conduisent (avenue Jeanne d'Arc notamment) sont peu qualitatifs. De ce fait, pour favoriser l'usage du TER et des TCSP qui desservent ou desserviront la gare (tramway, Val'tram et Chronobus), le choix retenu est d'améliorer les cheminements d'accès à la gare en les requalifiant, voire même en en créant de nouveaux (à travers l'îlot Antide Boyer par exemple). Ce choix s'explique aussi par la volonté de faciliter l'accès aux commerces et équipements (touristiques, culturels...) du centre-ville depuis le pôle d'échanges.
Renouvellement du quartier de gare	Afin de répondre à l'objectif exprimé dans le PADD qui vise à « constituer un véritable quartier de gare », il s'agit notamment de favoriser le réinvestissement du Centre de Réparation des Engins Moteurs (CREM) de la SNCF. Ce choix s'explique par la nécessité de développer les capacités de stationnement à proximité du pôle d'échanges et par la volonté de développer des emplois en centre-ville. En outre, la requalification de ce site améliorerait sensiblement le paysage d'entrée de ville. Plus globalement, l'objectif consiste à optimiser le foncier à proximité du pôle d'échanges afin de répondre à la logique d'articulation urbanisme-transports.
Développement des liaisons vertes et valorisation de l'Huveaune	Aubagne tourne encore trop le dos à l'Huveaune. C'est pourquoi l'objectif consiste à mieux valoriser ce fleuve et notamment ses berges. Il s'agit à la fois de favoriser les modes de déplacements doux, de développer les espaces verts urbains et de mieux faire connaître ce fleuve (richesse écologique, risque de crues...).

NAPOLLON

PRINCIPAUX CHOIX	EXPLICATION DES PRINCIPAUX CHOIX
Renforcement du hameau de Napollon et aménagement d'un espace public	Sa situation, à l'interface des espaces résidentiels et de la zone d'activités et à proximité immédiate de la station de Val'tram, constitue une opportunité pour renforcer ce hameau. En outre, il s'agit de répondre à l'objectif posé dans le PADD qui consiste à affirmer une centralité à Napollon.
Densités maîtrisées et différenciées	La proposition d'urbanisation avec des densités maîtrisées et différenciées répond à la nécessité de tenir compte de la configuration des sites et, plus particulièrement, de leur topographie, de leurs tissus urbains environnants ou encore de leur accessibilité et de leur proximité à la station de Val'tram.
Importance du développement du maillage viaire	Durant ces dernières années, le développement urbain s'est intensifié sur les premières pentes des piémonts. Cependant, ce développement s'est réalisé au coup par coup, sans être accompagné par une véritable amélioration du réseau de voirie. Ce dernier est aujourd'hui dimensionné (largeurs faibles) et structuré (peu de liaisons transversales) pour des densités résidentielles faibles. C'est pourquoi cette OAP met l'accent sur le nécessaire développement du maillage viaire.
Implantation des constructions en retrait du chemin de Longuelance	Positionner les constructions en retrait du chemin de Longuelance favorise la préservation d'un paysage aéré et offre, en même temps, des possibilités d'intégration d'ouvrages de gestion des eaux de ruissellement des piémonts.
Préférence pour l'implantation d'activités de bureau dans l'extension sud de la zone d'activité	La zone d'activités de Napollon offre des capacités d'extension, notamment au sud. Privilégier l'implantation d'activités de bureaux (plutôt que des activités artisanales, industrielles ou logistiques) s'explique par la nécessité de concilier les besoins en matière de développement économique avec la nécessaire prise en compte des habitations présentes sur le site de manière diffuse. En outre, développer ce site sous forme de bureaux-parcs intégrés aux constructions existantes offre, a priori, plus de facilités à engager un traitement qualitatif de cette entrée de ville.
Connexion des différents hameaux, des espaces résidentiels, de la zone d'activités et de la station de Val'tram	Un des enjeux de développement du secteur Napollon consiste à favoriser l'utilisation du Val'tram. C'est pour cela que l'OAP propose un important maillage de cheminements doux. Le choix d'apaiser et de sécuriser les voies de circulation, entre les hameaux notamment, et de requalifier la RD96n répond aussi à cette stratégie. En outre, s'appuyer sur des éléments naturels et paysagers (vallats, canal . . .) pour développer les cheminements doux favorise leur préservation. Ainsi, l'OAP répond à l'orientation du SCoT qui vise à maintenir ces vallats qui participent au fonctionnement de la continuité écologique entre les massifs du Garlaban et de la Sainte-Baume via la plaine agricole.
Préservation et valorisation des perspectives visuelles	Ce secteur offre des vues vers les massifs emblématiques du Garlaban et de la Sainte-Baume. Le choix de préserver et valoriser ces perspectives visuelles répond à l'objectif de proposer aux habitants un cadre paysager de qualité. Il s'agit aussi de respecter et de mettre en valeur les éléments, tel que le Garlaban, qui forgent l'identité d'Aubagne.

PINT VERT

PRINCIPAUX CHOIX	EXPLICATION DES PRINCIPAUX CHOIX
<p>Préservation de la crête boisée et de l'épaisseur végétale qui sépare le secteur de développement de l'A501</p>	<p>L'ambition du PLU consiste à favoriser un développement urbain qui s'intègre au mieux dans le paysage et qui prend en compte le contexte environnemental (topographie, enjeux écologiques, présence de risques...).</p> <p>Ainsi, les choix retenus pour le secteur Pin Vert consistent à maintenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la crête boisée car elle peut favoriser la préservation de la biodiversité (fonction potentielle de zone refuge, de corridor écologique local...) et elle est une aération et une coupure urbaine (son urbanisation impacterait fortement le paysage d'Aubagne) ; • l'épaisseur végétale qui sépare le secteur de développement de l'A501 afin de protéger la population des nuisances, notamment sonores, et de préserver des masques visuels nécessaires à la qualité paysagère du secteur.
<p>Préservation et valorisation des perspectives visuelles</p>	<p>Ce secteur offre des vues vers les massifs emblématiques du Garlaban et de la Sainte-Baume. Le choix de préserver et valoriser ces perspectives visuelles répond à l'objectif de proposer aux habitants un cadre paysager de qualité. Il s'agit aussi de respecter et de mettre en valeur les éléments, tel que le Garlaban, qui forgent l'identité d'Aubagne.</p>
<p>Préservation et valorisation des restanques</p>	<p>Les restanques font partie du patrimoine d'Aubagne. Elles témoignent de l'activité agricole encore présente sur la commune et sont une composante forte du paysage.</p> <p>Ainsi, la préservation et la valorisation de ces restanques répond à l'enjeu d'attractivité touristique du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En outre, la préservation et la valorisation des restanques constituent une réponse adaptée pour la gestion des risques de ruissellement ; • Enfin, le maintien d'espaces de restanques dans un secteur de développement résidentiel vise à offrir aux habitants un cadre de vie de qualité (enjeu paysager, fonction possible d'agriculture de proximité...)
<p>Densités maîtrisées et différenciées</p>	<p>La proposition d'urbanisation avec des densités maîtrisées et différenciées répond à la nécessité de tenir compte de la configuration des sites et, plus particulièrement, de leur topographie, de leurs tissus urbains environnants ou encore de leur accessibilité.</p>
<p>Connexion aux quartiers environnants</p>	<p>Ce secteur est enserré entre deux grands espaces résidentiels (chemin du Grand Pin Vert à l'ouest, chemin des Solans à l'est). Il est également situé à proximité de la centralité urbaine et commerciale du Grand Pin Vert ainsi que du collège Nathalie Sarraute. Il a donc été jugé pertinent de profiter du développement urbain de ce secteur pour créer des liens entre ces différents lieux et favoriser les déplacements doux (en aménageant des cheminements et en sécurisant le chemin du Grand Pin Vert notamment).</p>

CAMP MAJOR

PRINCIPAUX CHOIX	EXPLICATION DES PRINCIPAUX CHOIX
Création d'une façade économique autour de la RD2 et développement résidentiel à l'arrière	Le choix d'établir une façade économique au nord de la RD2 s'explique par la volonté de protéger les habitations situées à l'arrière de la zone des nuisances (enjeu de santé), notamment sonores, de la RD2, de l'A50, et des voies ferrées.
Retrait (marge de recul) des façades au nord de la RD2	Si les façades ont pour objet de structurer et requalifier le paysage du quartier, leur positionnement en retrait au nord de la RD2 favorise le développement d'un paysage urbain aéré dont la vallée de l'Huveaune (entre Aubagne et Marseille) a besoin.
Densités différenciées au sein de l'espace résidentiel	Il s'agit de tenir compte de la configuration du site (topographie et boisements) qui se compose : <ul style="list-style-type: none"> • de premières pentes boisées, situées dans la partie nord, sur lesquelles doivent être privilégiées des densités maîtrisées ; • d'un espace de plaine ouvert, situé au contact de l'espace à vocation économique, sur lequel peuvent être privilégiées des densités plus élevées que sur les premières pentes boisées.
Localisation préférentielle des équipements publics, notamment de plein air, au nord-est du secteur	Cette localisation préférentielle, en retrait de la RD2 et au contact des espaces boisés, favorise le développement d'équipement de plein air dans un cadre apaisé et verdoyant. En outre, cette localisation préférentielle dans l'axe de l'avenue M.Barbaroux et du passage sous les voies ferrées et l'A50 a pour but de faciliter l'accessibilité, piétonne et cyclable, aux équipements depuis la centralité de Camp Major et la station de tramway qui la dessert.
Aménagement d'une sortie autoroutière	Il s'agit de favoriser la réorganisation des circulations et, plus particulièrement, de réduire le trafic de transit en centre-ville et de faciliter l'accessibilité aux quartiers ouest d'Aubagne, en cohérence avec le schéma d'intentions « mobilité » porté par la ville d'Aubagne.
Requalification de la RD2	L'objectif consiste à partager cet axe entre les véhicules motorisés personnels et professionnels (deux-roues, voitures et poids lourds), les transports collectifs (bus) et les modes de déplacements doux (marche à pied et vélo) pour répondre aux enjeux de mobilité durable.
Préservation des masses boisées et développement de la présence du végétal	Le choix de préserver les principales masses boisées et de développer la présence du végétal (alignement d'arbres, "façade verte" le long de la RD2...) s'explique par la nécessité de favoriser la préservation de la continuité écologique qui relie les massifs du Garlaban et de Saint-Cyr, en cohérence avec le SRCE et le SCoT. En outre, cela permet d'améliorer la qualité de l'entrée de ville.

THUILIÈRE

PRINCIPAUX CHOIX	EXPLICATION DES PRINCIPAUX CHOIX
<p>Affirmation de la vocation résidentielle et touristique en assurant l'équilibre avec la préservation des espaces naturels et de la biodiversité</p>	<p>Au regard de l'occupation actuelle (habitat individuel diffus et camping), de son attractivité, de sa topographie, de ses enjeux paysagers ainsi que de ses conditions d'accessibilité, ce secteur ne peut être dédié qu'au confortement de sa vocation résidentielle et touristique. Cependant, les choix d'aménagement ont été retenus de manière à garantir un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. Ainsi, le schéma d'aménagement de l'OAP garantit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la préservation des espaces naturels, a minima, sur une surface d'environ 25 hectares : environ 20 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) et environ 5 hectares de protection autour du canal ; • les espaces urbanisés représenteront, au maximum, 25 hectares : environ 10 hectares pour les « poches d'urbanisation sécurisées » (cf. ci-dessous) et environ 15 hectares dédiée aux espaces pavillonnaires existants dans les lesquels l'urbanisation sera maîtrisée (cf. ci-dessous).
<p>Amélioration et sécurisation de la circulation sur le chemin de la Thuilière</p>	<p>La stratégie étant de privilégier le développement résidentiel dans des « poches d'urbanisation » desservies par des voies secondaires, il convient de réaménager et sécuriser les carrefours du chemin de la Thuilière sur lesquels sont branchées ces quelques voies secondaires. Par ailleurs, la requalification du chemin de la Thuilière a pour but de sécuriser à la fois la circulation automobile et l'usage des transports collectifs (circulation des bus et accès piétons aux arrêts de bus).</p>
<p>Développement du maillage routier</p>	<p>Le choix retenu qui consiste à aménager une voie entre le chemin de la Thuilière et la RD2 (en s'appuyant sur des voies existantes) s'explique par l'importance de sécuriser davantage les espaces résidentiels de la Thuilière et le camping qui, aujourd'hui, ne bénéficie que d'un axe routier (chemin de la Thuilière). Cette nouvelle voie favorisera l'accès secours et l'évacuation des populations en cas de sinistre. En outre, elle bénéficiera à l'accessibilité et à la desserte quotidienne du secteur. Par ailleurs, les choix retenus en matière de voirie (privilégier les bouclages routiers plutôt que les systèmes en impasse, aménager des aires de retournement, développer les pistes de secours . . .) répondent tous aux exigences de défendabilité face aux risques de feux de forêt, conformément aux préconisations indiquées dans le Porter À Connaissance (PAC) de l'État.</p>
<p>Constitution de « poches d'urbanisation sécurisées » plutôt qu'une urbanisation linéaire autour du chemin de la Thuilière</p>	<p>Le chemin de la Thuilière est relativement sinueux et s'inscrit dans une topographie chahutée. De ce fait, il convient d'éviter de créer de nouveaux accès sur cet axe principal qui pourrait nécessiter une urbanisation linéaire. En outre, une urbanisation linéaire renforcerait la vulnérabilité du secteur face au risque de feux de forêt (car elle allongerait la zone de contact entre les constructions et les espaces boisés) et diminuerait sa défendabilité. En cohérence avec les recommandations des services de l'Etat, le choix retenu consiste donc à privilégier le développement résidentiel dans quelques « poches d'urbanisation sécurisées » soit par des voies de circulation qui les encerclent, soit par des voies de circulation qui les traversent et par des espaces ouverts (zone de restanques par exemple) qui les entourent.</p>
<p>Maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat pavillonnaires existants qui sont au contact des espaces boisés</p>	<p>En dehors des « poches d'urbanisation sécurisées », l'urbanisation des secteurs d'habitat pavillonnaires existants qui sont au contact des espaces boisés (sans voies de circulation ni d'espaces ouverts qui les séparent) sera maîtrisée. Plus précisément, seules quelques constructions seront admises, sous conditions. La réduction de la vulnérabilité et l'amélioration de la défendabilité constituent, bien évidemment, les conditions principales car le secteur est soumis au risque de feux de forêt. Par ailleurs, la hauteur des constructions sera également limitée à 7 mètres au faitage car ces secteurs présentent, pour la plupart, une sensibilité paysagère importante du fait d'une topographie marquée (pentes).</p>

THUILIÈRE (suite)

PRINCIPAUX CHOIX	EXPLICATION DES PRINCIPAUX CHOIX
Maîtrise du développement du camping	Le développement de l'activité touristique et le renforcement des capacités d'hébergement constituent un objectif pour la commune d'Aubagne qui est exprimé dans le PADD. Pour cela, il convient de conforter le camping d'Aubagne et de permettre son développement. Cependant, le choix retenu consiste à subordonner le développement du camping à l'amélioration de sa défendabilité car il est confronté au risque de feux de forêt. Le choix retenu consiste également à subordonner son développement à la préservation des boisements (ou à leur compensation dans son périmètre) et à l'intégration qualitative du projet dans le paysage car la fonctionnalité du corridor écologique reliant le massif du Garlaban à la vallée de l'Huveaune doit être assurée.
Préservation de la biodiversité et du corridor écologique	Un des enjeux majeurs du site consiste à préserver la fonctionnalité du corridor écologique reliant le massif du Garlaban à la vallée de l'Huveaune. Ainsi, et pour répondre aux orientations du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et du SCoT, une attention particulière a été portée pour préserver des espaces boisés et des continuités végétales. Par ailleurs, le choix retenu consiste à préserver et valoriser les espaces ouverts tels que les restanques afin de réduire le risque de feux de forêt.
Définition de performances environnementales renforcées pour les constructions	Le secteur Thuilière présente une topographie légèrement accidentée, avec des petits vallons et des petites crêtes, et dans laquelle les grands espaces plans sont rares. Ainsi, les constructions devront nécessairement s'insérer dans les pentes. Afin de veiller notamment à la préservation des paysages et à la gestion des risques de ruissellement, des préconisations architecturales sont dictées dans l'OAP. En outre, face au risque de feux de forêt, le choix retenu consiste à n'admettre les constructions que si elles respectent un certains nombres de principes architecturaux (implantation de la construction, orientation...) et de préconisations en matière de construction (matériaux résistant au feu...). Ces principes et préconisations sont très majoritairement issus du Porter À Connaissance (PAC) de l'État.
Traitement des eaux usées sur site, à défaut de raccordement au réseau d'assainissement collectif	Au regard de sa situation et de sa configuration, le secteur de la Thuilière est difficilement raccordable au réseau d'assainissement collectif. C'est pourquoi et conformément aux dispositions du SCoT, les opérations d'aménagement devront intégrer un dispositif d'assainissement collectif permettant de traiter, sur site et par des techniques respectueuses de l'environnement (exemple : phyto-épuraton), les eaux usées qu'elles émettent. Quant aux constructions de maisons individuelles (hors opération d'aménagement), elles pourront être équipées par un installation d'assainissement non collectif de capacité suffisante, conforme à la réglementation en vigueur et validée par le service compétent. En effet, conformément à la réponse ministérielle (n°5105 du 8 mars 1999) à l'article R.2224-10 du CGCT « Dans toutes les zones peu densément urbanisées, l'assainissement non collectif peut être préconisé, et l'assainissement collectif ne devrait pas y être développé ». L'autorisation des dispositifs d'assainissement autonome s'appuie également sur le corpus jurisprudentiel. En effet, un PLU a été jugé illégal car il subordonnait la constructibilité des terrains à la création d'un réseau d'assainissement collectif alors que la création de ce dernier était impossible et qu'un autre système était possible (CAA Marseille, 24 nov. 2011, M. et Mme Peter, req.n° 09MA04413). Par ailleurs, le code général des collectivités territoriales (CGCT, art. R.2224-7) précise qu'en dehors des agglomérations d'assainissement, l'assainissement peut être collectif ou individuel, en fonction notamment des contraintes environnementales ou financières. Les habitations pavillonnaires dispersées, les quartiers périphériques de villes ou les sites touristiques sont principalement concernés. Nonobstant, pour limiter d'éventuels risques sanitaires liés à des systèmes d'assainissement autonome, la constructibilité est limitée : si le terrain n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif, la surface de plancher des constructions à destination d'habitation ne peut dépasser 200m ² et la surface de plancher totale ne peut dépasser 600m ² . La combinaison de ces deux seuils permet de limiter le nombre de logements sans bloquer l'évolution des structures parcellaires.

CAMP DE SARLIER

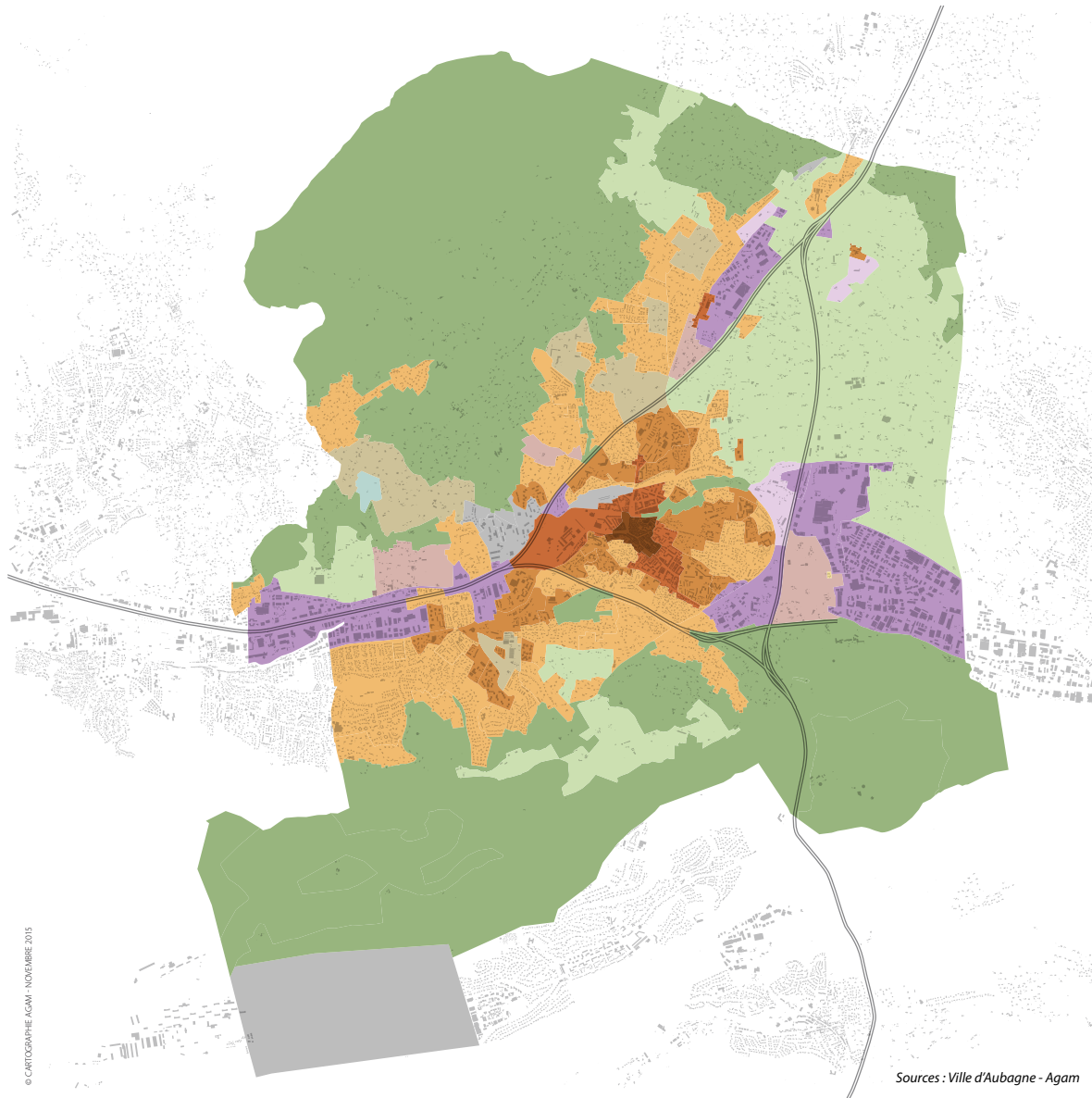
PRINCIPAUX CHOIX	EXPLICATION DES PRINCIPAUX CHOIX
<p>Localisation des activités de bureau dans la partie nord de la zone et des activités industrielles et artisanales dans la partie sud</p>	<p>Il faut permettre au plus grand nombre d'actifs la possibilité de se déplacer en transport collectif. Or, les activités de bureau générant des densités d'emplois plus fortes que les activités industrielles et artisanales, le choix retenu est de les localiser au plus près de la station du Chronobus qui sera située au nord, sur la RD2. En outre, les activités artisanales et industrielles ont davantage besoin d'une accessibilité routière, pour assurer les flux de marchandises notamment, que d'une desserte en transport collectif. Le choix retenu consiste donc à ne pas les localiser au plus près de la station du Chronobus.</p>
<p>Exigence forte en matière de qualité architecturale et paysagère pour l'aménagement de la pointe ouest du secteur</p>	<p>La pointe ouest de Camp de Sarlier, en position de proue au carrefour de RD2 et de la RD43A, marque l'entrée de ville et peut devenir l'espace « totem » de la zone d'activités (effet vitrine). Une attention particulière doit donc être portée à l'aménagement de ce site.</p>
<p>Aménagement d'un pôle de mobilité autour de la station du Chronobus</p>	<p>Il est nécessaire de développer une offre de stationnement autour de cette station afin de faciliter le rabattement voiture vers les transports collectifs (fonction de parc-relais). Une station de TCSP doit être plus qu'un équipement de transport. Ce doit également être un lieu de vie dans lequel les voyageurs trouvent des commerces et/ou des services de proximité.</p>
<p>Aménagement d'une contre-allée à la RD43A</p>	<p>L'accès au secteur sud de la zone doit être facilité car, de part sa faible épaisseur (entre la RD43A et la Maire), ce secteur offre peu de possibilité pour développer un maillage de voies de desserte interne.</p>
<p>Réalisation d'un franchissement de la Maire</p>	<p>L'objectif est de favoriser les déplacements internes à la zone d'activités et son accessibilité globale.</p>
<p>Préservation d'une épaisseur non urbanisée autour de la Maire et de ses berges</p>	<p>Il s'agit d'abord de gérer le risque d'inondation, même s'il est quasi-nul sur ce secteur . En outre, il s'agit de favoriser la préservation de la biodiversité : la ripisylve de la Maire, bien développée, est un habitat qui présente un fort enjeu de conservation, du fait de son rôle en tant que corridor biologique et de son inscription à l'annexe I de la directive européenne Habitats Faune Flore (92A0 « Forêts galeries à Salix alba et Populus alba »). Enfin, il s'agit d'offrir aux actifs de la zone d'activités un espace de détente et de promenade.</p>

LES GARGUES

PRINCIPAUX CHOIX	EXPLICATION DES PRINCIPAUX CHOIX
Aménagement et sécurisation des carrefours de la D8n et requalification de l'avenue des Caniers	Avec une zone commerciale d'envergure métropolitaine (La Martelle) et un pôle d'emplois majeur (zone industrielle des Paluds), ce secteur est confronté à d'importants flux de véhicules (voitures des consommateurs et des salariés, poids lourds...). Développer un projet sur le site des Gargues nécessite donc d'améliorer les conditions de desserte et de sécuriser les accès. Le but consiste aussi à réduire autant que possible les conflits d'usage.
Développement des cheminements doux entre les Gargues et la zone des Paluds	Le choix de favoriser des liaisons piétonnes entre les Gargues et la zone industrielle des Paluds s'explique par la volonté d'offrir aux salariés un environnement plus agréable dans lequel les accès aux commerces et services de l'avenue des Caniers et au futur parc seraient facilités.
Préservation et valorisation du hameau des Gargues	Le projet de développement du site des Gargues devra prendre en compte le hameau des Gargues et veillant à sa préservation et à sa valorisation. Ce choix s'explique par le caractère patrimonial du hameau. Le PLU protège d'ailleurs le bastidon et les corps de ferme attenants qui sont organisés autour d'une cour et qui témoignent du patrimoine agricole de la commune.
Aménagement d'un parc	Un des objectifs exprimés dans le PADD consiste à développer les parcs publics. L'envergure du site des Gargues permet justement de créer un nouveau parc. Il permettra de répondre aux usages liés au projet qui se développera sur le site des Gargues et bénéficiera également, plus largement, aux salariés de la zone industrielle des Paluds et de la zone commerciale.
Aménagement cohérent et global des espaces publics situés de part et d'autre du chemin des Bonnes Nouvelles, à l'interface de la Martelle et des Gargues	Réussir la "couture urbaine" entre les Gargues et la zone commerciale de la Martelle (objectif inscrit dans le SCoT) passe nécessairement par un traitement cohérent des espaces publics à l'intersection du chemin des Bonnes Nouvelles et des voies qui permettent d'accéder aux deux sites.
Traitement architectural et paysager des rives des principales voies de circulation	Le site des Gargues se situe en entrée de ville, le long d'importantes voies de circulation (D8n et D43c). Le long de ces axes, les enjeux paysagers sont donc importants. Le projet devra donc les prendre en compte.

PARTIE III

Motifs de la délimitation des zones et de la formulation des règles applicables



© CARTOGRAFIE AGAM - NOVEMBRE 2015

Sources : Ville d'Aubagne - Agam

PLU D'AUBAGNE • ZONAGE DU PLU

U - ZONES URBAINES

- UA** Centre ancien
- UB** Tissus continus d'habitat collectif
- UC** Tissus discontinus d'habitat collectif
- UD** Tissus d'habitat pavillonnaire
- UHG** Hameau des Gargues
- UE** Zones urbaines à vocation économique
- UG** Zones urbaines dédiées à la Défense Nationale
- US** Zones urbaines dédiées aux activités ferroviaires

AU - ZONES À URBANISER

- AUH** Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitation
- AUE** Zones à urbaniser à vocation dominante économique
- AUM** Zones à urbaniser à vocation mixte
- AUcp** Zones à urbaniser dédiée au camping

A - ZONES AGRICOLES

- A** Zones agricoles

N - ZONES NATURELLES

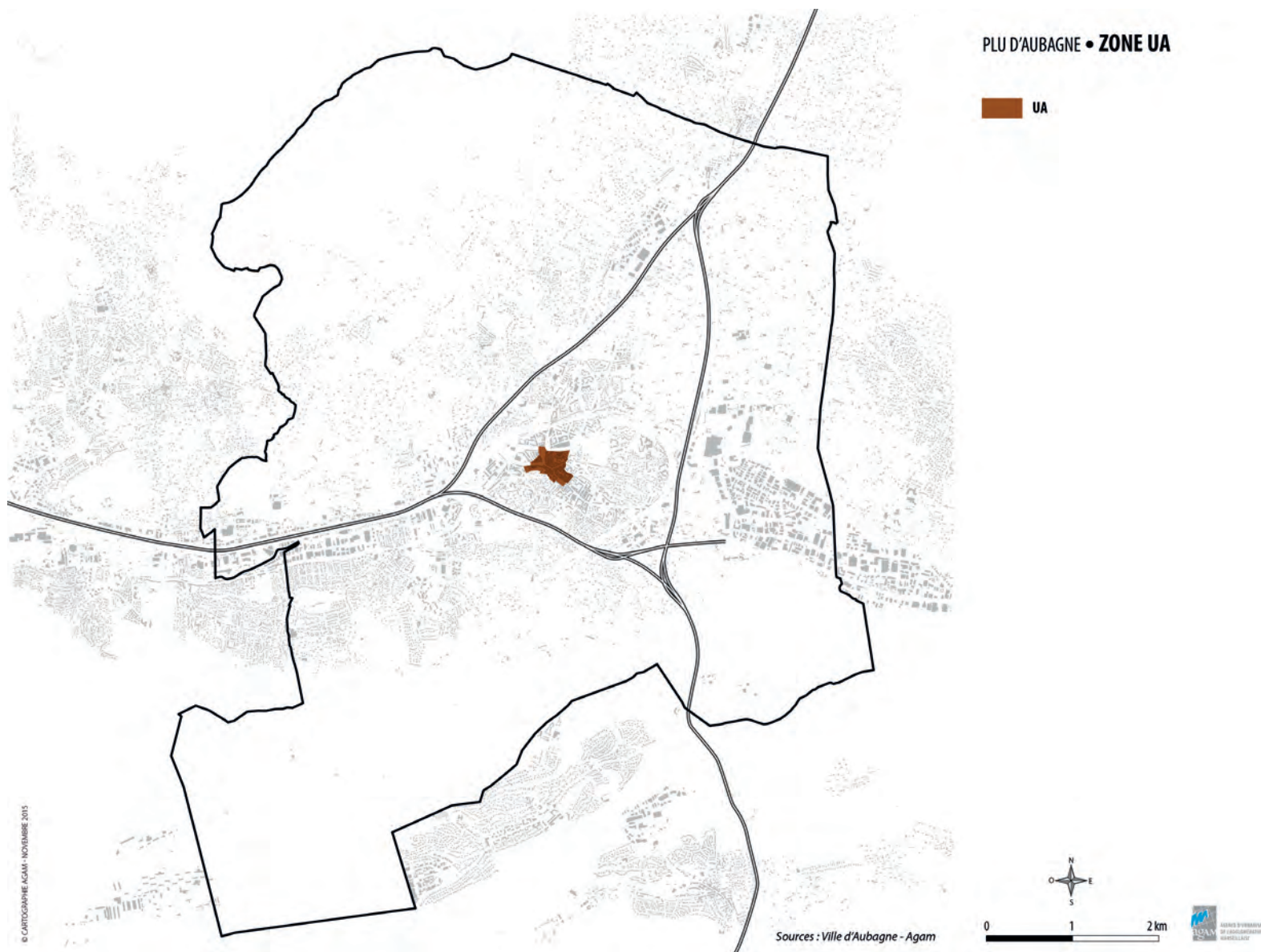
- N** Zones naturelles



Les grandes zones du PLU et leurs règles

Le PLU délimite quatre grands types de zone :

- les zones urbaines – dites zones U – qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés » ou à des « secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » ;
- les zones à urbaniser – dites zones AU – qui correspondent à des « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation » ;
- les zones agricoles – dites zones A – qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » ;
- les zones naturelles et forestières – dites zones N – qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ».

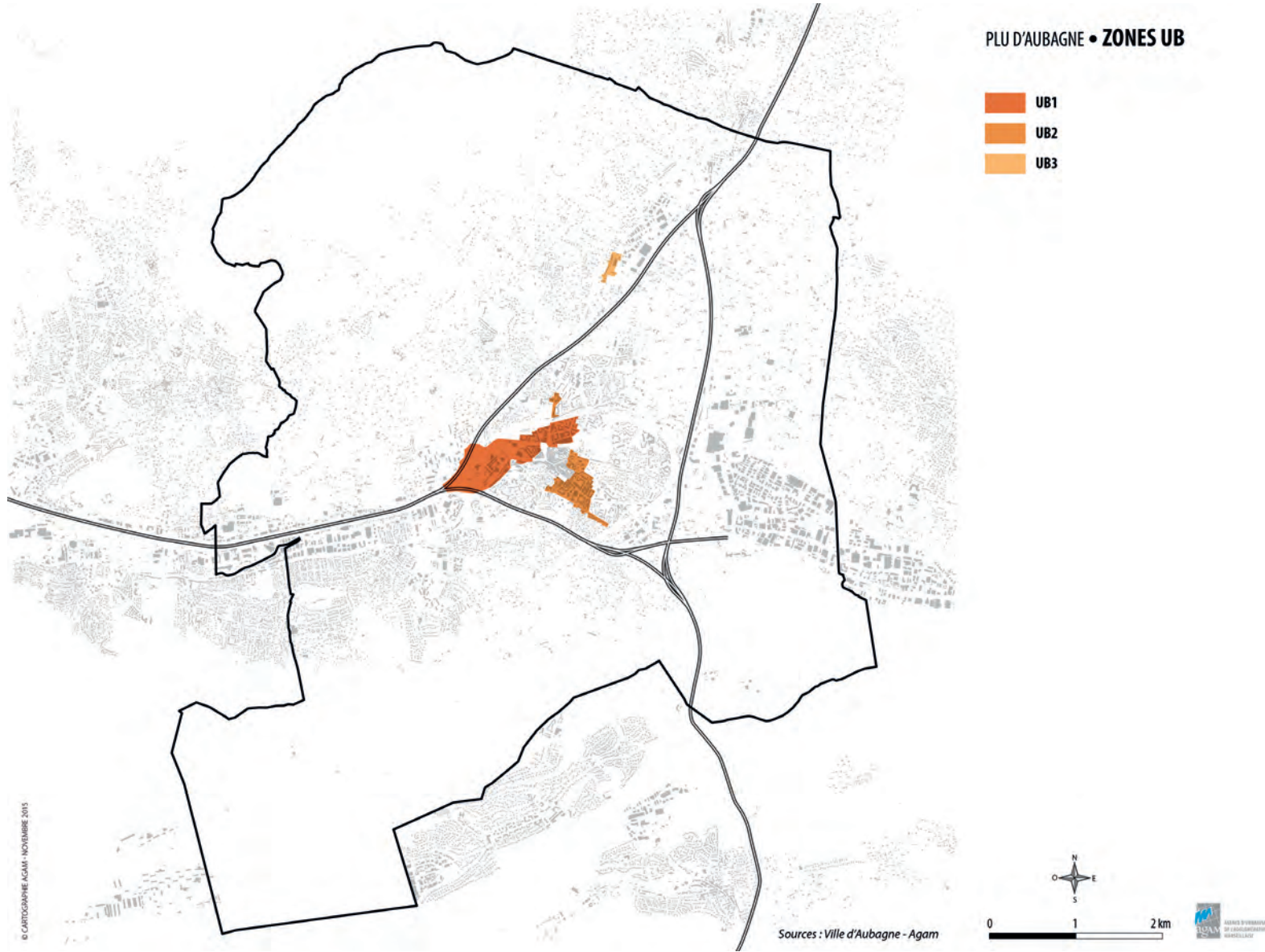


UA : CENTRE ANCIEN

La zone UA couvre le centre ancien d'Aubagne qui s'est développé sur la butte Saint-Michel. Le règlement de la zone vise à conserver les formes urbaines du centre

ancien (densité élevée, constructions en ordre continu et à l'alignement des voies) et à préserver son bâti traditionnel ainsi que son patrimoine remarquable.

UA	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
Usage des sols et destination des constructions	<p>Afin de conforter ses fonctions de centralité, sont autorisées en zone UA les constructions d'habitations, de commerces, d'équipements publics, d'hébergements hôteliers et d'activités artisanales.</p> <p>La préservation des patrimoines de différentes natures (commerciaux, miliiaires ou religieux) est impérative tant ils sont constitutifs de l'identité du centre ancien. C'est pourquoi une série d'éléments est identifiée et protégée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. De même, pour conserver le tissu traditionnel, les constructions doivent reproduire une hauteur moyenne du bâti avoisinant et respecter une implantation à l'alignement des voies et en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.</p> <p>Face au développement de la zone commerciale de la Martelle-Pastre, le centre-ville a enregistré une perte de 7 800 m² de surface de vente en 2009 et un niveau de vacance commerciale atteignant 13,6%. Pour pallier à cette situation et redynamiser le centre-ville, le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés en rez-de-chaussée est interdit le long de certaines voies (elles sont identifiées sur les documents graphiques).</p>
Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	<p>L'aspect extérieur des constructions ne doit pas altérer la morphologie du centre ancien et notamment les bâtiments inscrits ou classés. A ce titre, les devantures commerciales et vitrines sont soumises à une réglementation particulière. De plus, le traitement des façades doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes et le traitement des toitures doit coïncider avec des couvertures traditionnelles. Il s'agit de préserver l'identité et le patrimoine du centre ancien qui participent de l'attractivité touristique et commerciale du centre-ville d'Aubagne.</p>
Equipements des zones	<p>Le raccordement aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doit être réalisé par des câbles souterrains afin de préserver la qualité urbaine et veiller à la valorisation patrimoniale.</p> <p>La configuration du centre ancien (tissu bâti, patrimoine à préserver, voiries étroites...) ne favorise pas le développement de l'offre de stationnement existante. Le centre ancien bénéficie de la proximité de principaux parkings publics du centre-ville (parking du Marché, parking Beaumont...). Dans ce contexte et compte tenu des enjeux de revitalisation du centre, les places de stationnement des véhicules et cycles sont in facto non réglementées.</p>



UB : TISSUS D'HABITAT COLLECTIF CONTINUS

Les zones UB correspondent à des tissus d'immeubles collectifs continus et sont affectées principalement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services. Les zones UB se composent de trois sous-secteurs – UB1, UB2 et UB3 – qui se différencient les uns des autres par les règles relatives à la hauteur des constructions.

Le secteur UB1

Le secteur UB1 couvre les tissus urbains situés en continuité Nord et Ouest de la zone UA (centre ancien).

Le secteur UB1 correspond peu ou prou au périmètre de réflexion pour le projet urbain « Centre-ville ». Il intègre notamment l'îlot Antide Boyer, le complexe du Bras d'Or ou encore l'avenue des Goums. Autant de sites potentiellement requalifiables. Le secteur UB1 intègre également le quartier des Défensions aménagé sous forme de ZAC et dont la programmation est désormais achevée.

Le secteur UB2

Le secteur UB2 couvre les tissus urbains dans le prolongement Nord et Sud-Est du centre-ville.

Dans le prolongement Sud-Est de la zone UA, la zone UB2 couvre des îlots d'immeubles collectifs continus qui se sont structurés dans le vallon du Merlançon, le long de la rue de la République. Il s'agit du quartier du Général. Cette zone UB2 marque une coupure morphologique

entre le centre ancien (UA) et les grands ensembles situés plus à l'est (UC1). Au nord et au sud, les limites de la zone UB2 sont posées au regard des espaces résidentiels qui se sont développés sur le plateau des Passons et au sud de la rue Jean Mermoz et de l'avenue du 19 Mars 1962. La rive sud de la rue Jean Mermoz a été intégrée dans la zone UB2 afin de favoriser la requalification de cet axe et le renouvellement du tissu urbain existant, qui se compose en partie de garages.

Le second secteur UB2 s'articule autour de l'avenue Salengro, au Nord du centre-ville. L'objectif consiste à poursuivre la requalification de cette entrée de ville en favorisant le renouvellement urbain. La marge de recul imposée le long de cet axe a d'ailleurs pour but de contribuer à la recomposition de cette entrée de ville.

Le secteur UB3

Le secteur UB3 correspond au hameau de Napollon. Ce secteur a été défini en prenant en compte, notamment, les bâtis alignés sur la rive ouest de la RD96 ainsi que des espaces potentiels de développement autour du carrefour de la RD96 et de la RD43A. L'objectif consiste à conforter ce hameau, en lien avec sa desserte programmée par le Val'tram, en structurant son tissu bâti et ses espaces publics.

UB

EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES

Usage des sols et destination des constructions

Les secteurs couverts par les zones UB1 et UB2 s'inscrivent dans le prolongement du centre ancien, sur des espaces urbains constitués principalement d'habitat collectif, de locaux d'activités tertiaires (bureaux, commerces...) et d'équipements et services publics. Afin de préserver la mixité des fonctions urbaines du centre-ville et de ses prolongements, et de privilégier ainsi la proximité, le règlement autorise une diversité d'occupation et de destination à l'exception des activités qui ne sont pas conciliables dans l'espace urbain (industries, entrepôts...). La zone UB3 a aussi pour but de préserver et renforcer la diversité des fonctions urbaines qui animent le hameau de Napollon (habitat, commerces...). Il s'agit de conforter ce lieu de vie qui sert à la fois la zone d'activités de Napollon et les espaces résidentiels situés sur les piémonts. Développés au pied et dans le prolongement du centre historique, les principaux secteurs couverts par la zone UB possèdent un bâti remarquable hérité surtout du XIX^{ème} siècle comme l'ancienne école de garçons Lakanal ou la façade décorée de faïences de l'ancienne boulangerie « Pain Phénix ». A ce titre, les différents éléments patrimoniaux identifiés par le diagnostic sont protégés par l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Face au développement de la zone commerciale de la Martelle-Pastre, le centre-ville a enregistré une perte de 7 800 m² de surface de vente en 2009 et un niveau de vacance commerciale atteignant 13,6%. Pour pallier à cette situation et redynamiser le centre-ville, le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés en rez-de-chaussée est interdit le long de certaines voies (elles sont identifiées sur les documents graphiques). La zone UB présentant un potentiel de densification et de renouvellement urbain, les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 3000 m² devront intégrer au minimum 40% de logements de type T3 et 10% de logements de type T4 afin d'assurer une représentation diversifiée des typologies de ménages. De plus, conformément au PLH, les programmes de logements présentant une surface de plancher égale ou supérieure à 1500 m² devront, dans certains secteurs, intégrer au minimum 50% de logements locatifs sociaux. Au regard de la qualité de la desserte en transport en commun existante ou programmée (gare SNCF, tramway, Val'tram), une densité minimale de construction est également imposée dans certains secteurs au titre de l'article L.123-1-5-III-3° du Code de l'Urbanisme

Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

Les zones UB1 et UB2 couvrent des secteurs dont les constructions sont édifiées à l'alignement et en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Les règles de prospect édictées dans le règlement des zones UB visent à poursuivre cette composition urbaine afin de préserver les effets de perspectives actuels et d'assurer ainsi une qualité urbaine au centre-ville d'Aubagne. Ces règles de prospect concernent également la zone UB3 car l'objectif consiste à conforter le hameau de Napollon en structurant son tissu bâti et ses espaces publics. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie. Cette règle dérogatoire est introduite conformément à un arrêt rendu par le Conseil d'Etat (N°339619 du 20/09/2011). Compte tenu de l'objet limitativement énoncé de ces exceptions, tenant à l'harmonie urbaine avec les constructions voisines et à l'amélioration des constructions existantes, ces règles d'exception doivent être regardées comme suffisamment encadrées, eu égard à leur portée. Ces règles procèdent de la volonté communale de préserver la morphologie urbaine des secteurs concernés tout en conservant une souplesse indispensable à la gestion de la diversité urbaine.

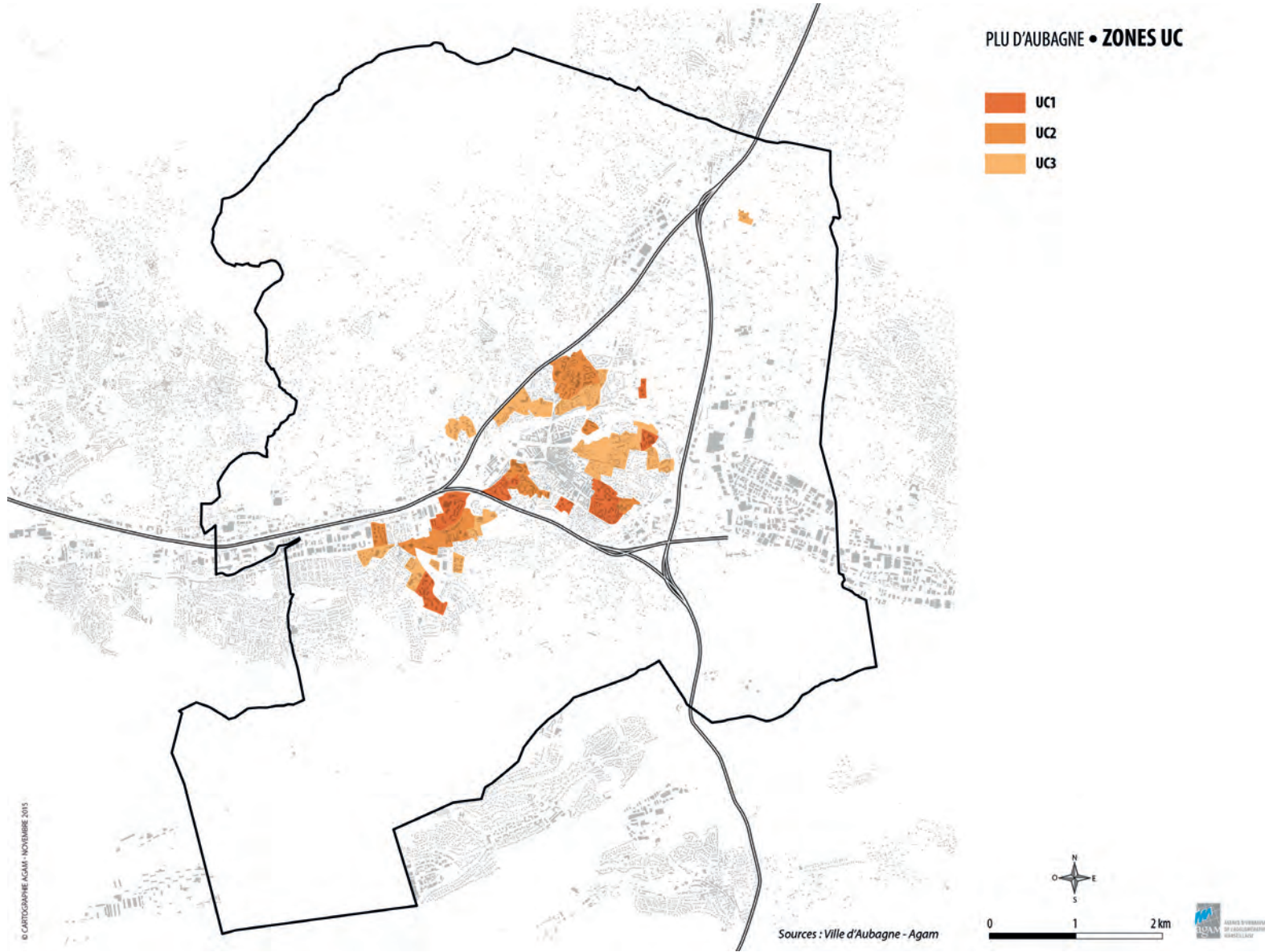
De même, pour mieux prendre en compte les formes urbaines des tissus dans lesquels s'inscrivent les trois secteurs UB, des hauteurs différentes ont été instaurées :

- 15 mètres maximum en UB1 pour respecter le velum existant et favoriser l'optimisation de l'espace à proximité du pôle d'échanges dans une logique d'articulation urbanisme-transport ;
- 12 mètres maximum en UB2 pour concilier la nécessaire optimisation de l'espace avec le respect des velums existants, la préservation de l'aération des tissus urbains (enjeu de qualité du cadre de vie), la prise en compte des tissus pavillonnaires avoisinants.
- 10 mètres maximum en zone UB3 pour conforter le hameau de Napollon tout en préservant le paysage et l'environnement urbain et naturel des quartiers économiques et pavillonnaires avoisinants.

Pour garantir une homogénéité entre les différents secteurs UB et l'ensemble de l'agglomération, le traitement des façades, le choix des matériaux, la réglementation des devantures commerciales ainsi que les dispositifs d'énergie renouvelable sont identiques.

Equipements des zones

Au regard de la qualité de la desserte en transport en commun et de la redynamisation du centre, les normes de stationnement sont fixées à au moins une place pour 70m² de surface de plancher pour l'habitation. Dans les secteurs de "densité minimale de construction", un nombre de place de stationnement maximal a été fixé pour les destinations autres qu'habitation, afin de répondre aux exigences d'articulation urbanisme-transport du SCoT.



UC : TISSUS D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINUS

Les zones UC correspondent à des tissus discontinus d'habitat collectif. Elles se distinguent des zones UB par le retrait imposé aux constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Les zones UC se composent de trois sous-secteurs – UC1, UC2 et UC3 – qui se différencient les uns des autres principalement par les règles relatives à la hauteur autorisée des constructions.

Le secteur UC1

Le secteur UC1 correspond aux grands ensembles d'habitat collectif, privés ou HLM, notamment ceux édifiés dans les années 1960 et 1970 dans le quartier du Général, à la Tourtelle (l'Anjou et les Arpèges) ou encore au Charrel.

Le secteur UC2

Le secteur UC2 couvre globalement les tissus collectifs discontinus existants, autres que ceux des grands ensembles et des petits collectifs. Il couvre également un espace situé à l'intersection de l'avenue de Verdun (RD8n) et de la route de la Ciotat et qui, aujourd'hui, n'est pas composé de collectifs discontinus. Le classement de ce secteur en UC2 a pour objet de favoriser son renouvellement urbain et améliorer ainsi l'image de cette entrée de ville. Le choix du zonage UC sur ce secteur s'explique par la volonté de proposer un tissu urbain de transition

entre les grands collectifs du quartier du Général (UC1) et les constructions à usage de bureaux qui sont favorisées dans la zone UEv1.

A noter également que le zonage UC2 s'étend de part et d'autre de la ligne de tramway dans le quartier de la Tourtelle en englobant l'opération Rousselot, en cours de réalisation. L'objectif de ce zonage consiste à éviter la poursuite d'une sur-densification engagée par cette opération et à préserver ainsi une aération du quartier. Le zonage UC2 assure cependant un niveau de constructibilité suffisant et adapté pour valoriser l'axe de tramway dans une logique d'articulation urbanisme-transport.

Le secteur UC3

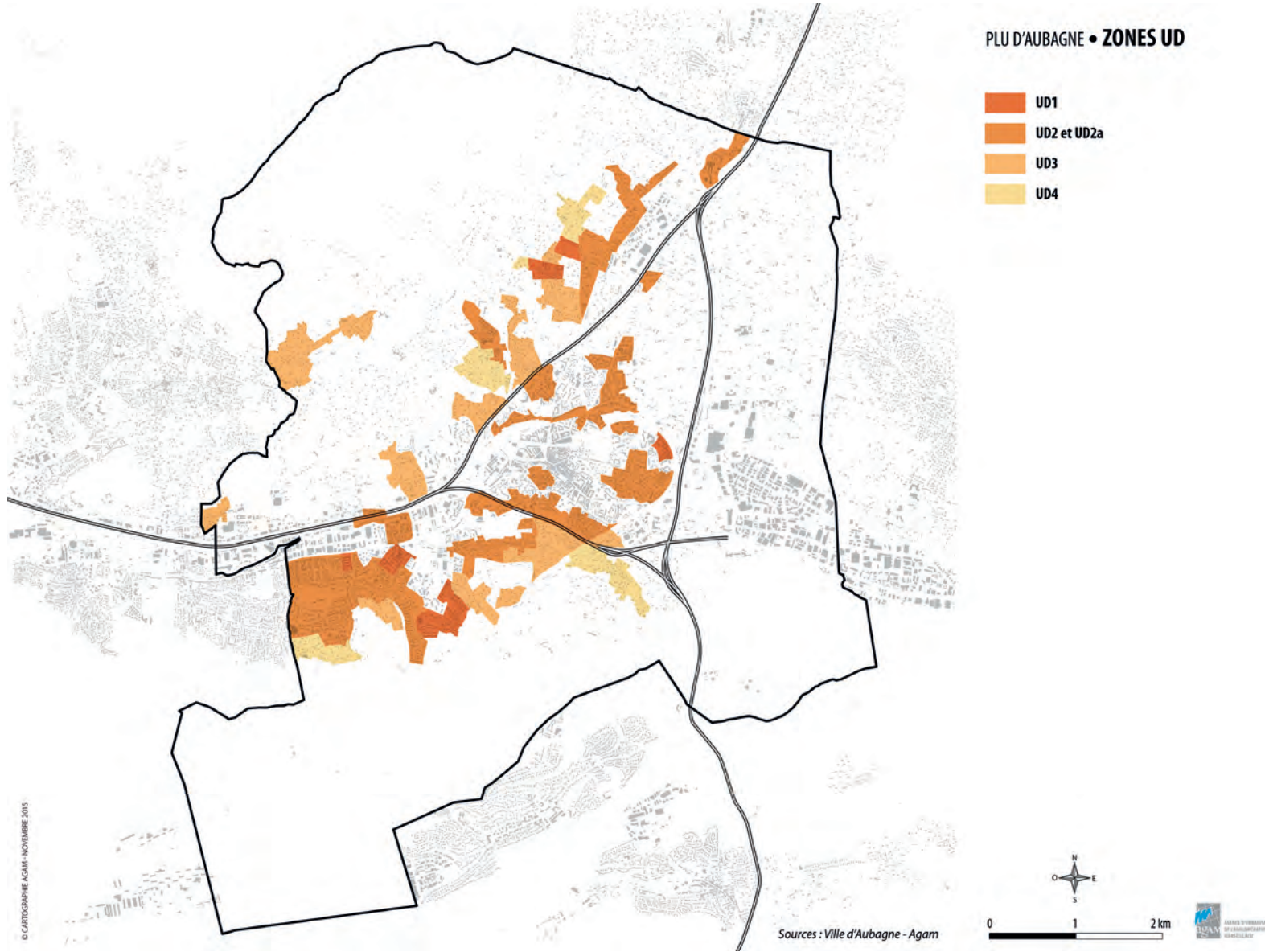
Le secteur UC3 couvre des tissus de petits collectifs. Il couvre également certains espaces aujourd'hui pavillonnaires qui offrent des capacités d'évolution, notamment dans les prolongements du centre-ville, tels que :

- la partie nord et ouest du plateau des Passons qui se compose à la fois de petits collectifs et de pavillons. La hauteur limitée fixée par le règlement de la zone UC3 permet de tenir compte des tissus pavillonnaires avoisinants qu'il convient de conforter. Elle permet, en outre, de limiter la densification de ce secteur eu égard au réseau de voirie.
- une partie du quartier Jeanne d'Arc, dont le potentiel

d'évolution est lié à la future station de Val'tram (enjeu d'articulation urbanisme-transport) ;

- le triangle Casino, situé entre la RD8n et le chemin de la Pérussonne, qui a été identifié dans le PLH comme un secteur de renouvellement urbain potentiel lié notamment à sa desserte par la ligne de tramway existante (station « Piscine » à proximité) et son prolongement futur vers La Penne-sur-Huveaune.

UC	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
Usage des sols et destination des constructions	<p>Les zones UC correspondent, pour partie, à des espaces urbains mixtes qui comprennent à la fois de l'habitat, des équipements, des commerces ou encore des activités de bureau. Afin de préserver et développer la mixité des fonctions urbaines et répondre ainsi à l'enjeu de proximité, le règlement autorise une diversité d'occupation et de destination à l'exception des activités qui ne sont pas conciliables avec les espaces résidentiels (industries, entrepôts...).</p> <p>La zone UC témoigne de la richesse patrimoniale d'Aubagne. Les villas remarquables et les anciennes cheminées industrielles englobées dans le tissu urbain périphérique doivent désormais être protégées par l'application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Au regard de la qualité de la desserte en transport en commun existante ou programmée (gare SNCF, tramway, Val'tram), une densité minimale de construction est également imposée dans certains secteurs au titre de l'article L.123-1-5-III-3° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>La zone UC présentant un potentiel de densification et de renouvellement urbain, les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 3000 m² devront intégrer au minimum 40% de logements de type T3 et 10% de logements de type T4 afin d'assurer une représentation diversifiée des typologies de ménages.</p> <p>De plus, conformément au PLH, les programmes de logements présentant une surface de plancher égale ou supérieure à 1500 m² devront, dans certains secteurs, intégrer au minimum 50% de logements locatifs sociaux.</p>
Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	<p>Dans l'ensemble des zones UC, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des voies pour préserver les formes et compositions urbaines existantes et pour concilier densification et aération du tissu urbain. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie. Cette règle dérogatoire est introduite conformément à un arrêt rendu par le Conseil d'Etat (N°339619 du 20/09/2011) compte tenu de l'objet limitativement énoncé de ces exceptions, tenant à l'harmonie urbaine avec les constructions voisines et à l'amélioration des constructions existantes, ces règles d'exception doivent être regardées comme suffisamment encadrées, eu égard à leur portée. Ces règles procèdent de la volonté communale de préserver la morphologie urbaine des secteurs concernés tout en conservant une souplesse indispensable à la gestion de la diversité urbaine.</p> <p>Afin de préserver l'ensoleillement des constructions et ménager des espaces de respiration, l'implantation en retrait des limites latérales est imposée. Dans la même perspective, l'emprise au sol est limitée à 50%, les espaces verts en pleine terre devant quant à eux être équivalents à 20% des surfaces des terrains d'assiette des opérations.</p> <p>Au-delà de cette réglementation commune à l'ensemble des zones UC, différentes hauteurs sont imposées en fonction de la morphologie urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une hauteur de 21 mètres maximum en UC1 pour maintenir la lecture des grands ensembles ; • une hauteur plus faible avec 15 mètres maximum en UC2 et 12 mètres maximum en UC3 pour favoriser une densification modérée. En effet, si la trame viaire de ces quartiers est compatible à une certaine densification, il convient cependant de veiller au respect de l'identité urbaine et des paysages aubagnais.
Equipements des zones	<p>La densité d'habitation potentielle en zone UC combinée à la surface disponible pour réaliser des places de stationnement soutendent les normes de stationnement imposées pour les constructions à destination de bureaux et d'habitation (à savoir au moins une place pour 50 m² de surface de plancher). Dans les secteurs de "densité minimale de construction", un nombre de place de stationnement maximal a été fixé pour les destinations autres qu'habitation, afin de répondre aux exigences d'articulation urbanisme-transport du SCoT.</p>



UD : TISSUS D'HABITAT INDIVIDUEL OU PAVILLONNAIRE

Les zones UD correspondent à des tissus d'habitat individuel ou pavillonnaire. Les zones UD se composent de cinq sous-secteurs : UD1, UD2, UD2a, UD3 et UD4 qui se différencient les uns des autres principalement par les règles d'implantation et d'emprise au sol.

Les secteurs UD1, UD2 et UD2a

Les secteurs UD1, UD2 et UD2a embrassent des secteurs pavillonnaires dont la densité relativement importante repose sur la trame parcellaire composée de petites unités foncières. Les secteurs UD1 ont la particularité de recouvrir, pour l'essentiel, des quartiers composés de maisons individuelles jumelées.

Les zones UD1 et UD2 sont localisées principalement en périphérie du centre-ville (quartiers des Passons, Jeanne d'Arc, Pin Vert...), dans les quartiers Ouest d'Aubagne (Saint-Mître, La Pérussonne, Camp Major...) et également sur les secteurs de piémonts qui sont déjà densément bâtis (La Louve, Napollon).

Les secteurs UD3 et UD4

Les secteurs UD3 et UD4 couvrent les espaces d'habitat individuel moins denses qui se situent sur les piémonts du Garlaban principalement (La Pageotte, La Gartiane, Les Grands Cerisiers, bas de la route d'Eoures, chemin

du Grand Pin Vert, Les Solans, Les Boyers...) et sur les franges sud d'Aubagne (La Coueste, L'Agrié...).

Ces secteurs ont été versés en zone urbaine à l'aune des dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme stipulant que *"peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter"*. Le classement en zone urbaine peut donc s'appuyer sur deux critères, non nécessairement cumulatifs :

- **le caractère urbanisé du secteur.** Si le Code de l'Urbanisme et le corpus jurisprudentiel ne fixent pas la densité bâtie requise, la doctrine met en évidence que des densités oscillant entre 5 et 10 logements par hectare peuvent être suffisantes pour qualifier un secteur de zone urbaine. Le caractère urbanisé n'est toutefois pas une condition systématiquement suffisante. Les jurisprudences nous indiquent en effet que le niveau d'équipement ne reste pas sans influence sur le classement en zone urbaine. L'équipement du secteur constitue une condition tacite. Même si le Code de l'Urbanisme ne le précise pas, il est préférable que le secteur dispose des équipements primaires suffisants pour assurer un fonctionnement sécurisé de la zone et admettre éventuellement des constructions supplémentaires. La doctrine juridique soutient qu'il faut

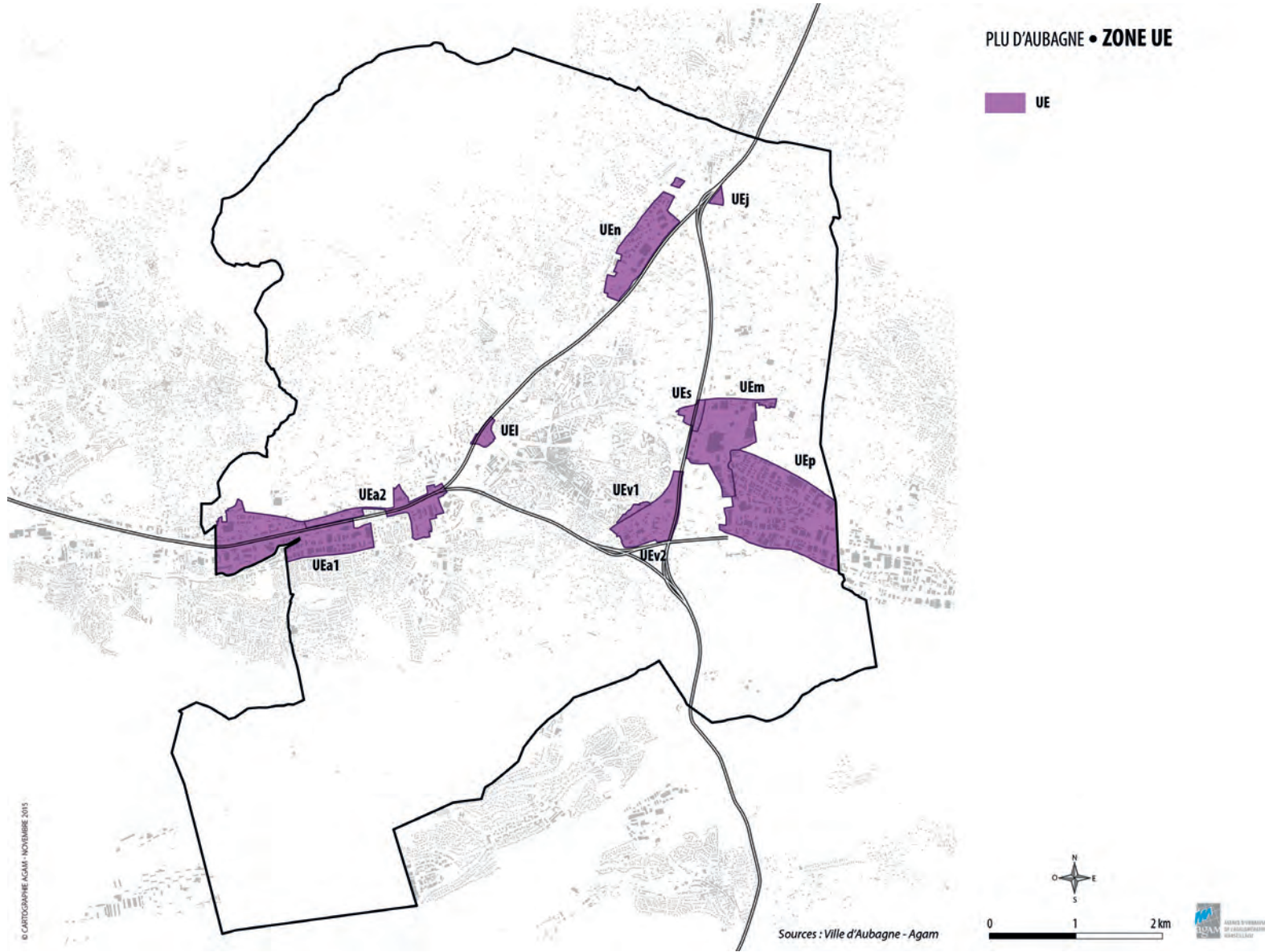
lire les dispositions de l'article R.123-5 à la lumière de celles de l'article R.123-6 relatives aux zones à urbaniser qui conditionnent l'urbanisation des zones AU à l'aménagement des réseaux de viabilité primaire, c'est à dire *"les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement"*. Pour être légalement classée en zone urbaine, une zone doit donc être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité. L'absence d'un réseau d'assainissement ne constitue donc pas un défaut rédhibitoire, le principal étant que les sols soient aptes à recevoir des systèmes d'assainissement individuel.

- **la desserte du secteur par des équipements** sans que celui-ci ne soit nécessairement urbanisé.

Ainsi, la délimitation des zones UD3 et UD4 a, pour l'essentiel, été sous-tendue par les critères de densité bâtie et d'équipements (voirie et eau potable).

Afin de préserver l'équilibre minéral/végétal des sites dans lequel ces zones s'inscrivent et les points de vue qu'elles dévoilent sur les paysages emblématiques de la commune, le règlement limite leur densification.

UD	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
Usage des sols et destination des constructions	<p>En plus des habitations, les constructions à vocation commerciale et artisanale sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité foncière afin de favoriser des activités de proximité tout en préservant le cadre résidentiel des secteurs UD.</p> <p>Des éléments patrimoniaux comme le Château des Creissauds et les cheminées Isnard et Ebé ont été identifiés et sont donc protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.</p>
Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	<p>Situées dans le prolongement de l'hypercentre le long des axes routiers jusqu'à l'interface avec les zones d'activités, ou bien sur les piémonts de massifs, les zones UD ont pour dénominateur commun un velum relativement homogène qui participe à la bonne insertion de ces quartiers dans le grand paysage communal. C'est pourquoi la hauteur de façade reste limitée à 7 mètres en zone UD. Unis par des règles de hauteur communes, les cinq secteurs se distinguent toutefois par une emprise au sol des constructions différenciées qui tiennent compte notamment des densités existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une emprise au sol plus importante en UD1 et en UD2 (dont UD2a), respectivement de 35% (en cohérence avec les formes urbaines existantes singularisées par des typologies d'habitat pavillonnaire jumelé) et 30% (trame parcellaire composée d'unités foncières de faible dimension) ; • une emprise au sol limitée à 25% et 20% en UD3 et UD4 afin de préserver le cadre plus aéré des franges des massifs boisés. Ces emprises favoriseront une densification très modérée, dans l'esprit des dispositions de la loi ALUR. <p>En cohérence avec les règles d'emprise au sol, des implantations différentes par rapport aux voies et aux limites séparatives sont imposées selon les sous-secteurs. Afin de préserver les formes et compositions urbaines existantes, les constructions en zone UD doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites latérales sauf en zone UD1, UD2 et UD2a dans laquelle les constructions peuvent être implantées en limite latérale afin de favoriser le développement de maisons mitoyennes. Toutefois, en zones UD1 et UD2 des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie car ces zones s'inscrivent dans des environnements plus urbains (en continuité de zones UB ou UC) que les zones UD3 et UD4. Cette règle dérogatoire est introduite conformément à un arrêt rendu par le Conseil d'Etat (N°339619 du 20/09/2011) compte tenu de l'objet limitativement énoncé de ces exceptions, tenant à l'harmonie urbaine avec les constructions voisines et à l'amélioration des constructions existantes, ces règles d'exception doivent être regardées comme suffisamment encadrées, eu égard à leur portée. Ces règles procèdent de la volonté communale de préserver la morphologie urbaine des secteurs concernés tout en conservant une souplesse indispensable à la gestion de la diversité urbaine. Dans la continuité des règles d'emprise au sol et de retrait et afin d'assurer une meilleure prise en compte des problématiques naturelles (ruissellement pluvial), 40% des terrains d'assiette des opérations en UD3 et UD4 doivent être traités en espaces libres plantés.</p>
Equipements des zones	<p>Les zones d'habitat pavillonnaire étant peu ou pas desservies par les transports en commun, elles sont tributaires de la voiture, les normes de stationnement à destination des constructions à usage d'habitation sont fixées à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Par ailleurs, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation d'assainissement non-collectif est admise à condition que le dispositif soit de capacité suffisante, conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en matière de contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif. Cette exception s'applique aux zones UD3 et UD4 qui correspondent à des secteurs peu densément urbanisés (habitat pavillonnaire dispersé) ainsi qu'à la zone UD2a plus densément bâtie mais dont la desserte par le réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable aujourd'hui. En effet, conformément à la réponse ministérielle (n°5105 du 8 mars 1999) à l'article R.2224-10 du CGCT « Dans toutes les zones peu densément urbanisées, l'assainissement non collectif peut être préconisé, et l'assainissement collectif ne devrait pas y être développé ». L'autorisation des dispositifs d'assainissement autonome s'appuie également sur le corpus jurisprudentiel. En effet, un PLU a été jugé illégal car il subordonnait la constructibilité des terrains à la création d'un réseau d'assainissement collectif alors que la création de ce dernier était impossible et qu'un autre système était possible (CAA Marseille, 24 nov. 2011, M. et Mme Peter, req.n° 09MA04413). Par ailleurs, le code général des collectivités territoriales (CGCT, art. R.2224-7) précise qu'en dehors des agglomérations d'assainissement, l'assainissement peut être collectif ou individuel, en fonction notamment des contraintes environnementales ou financières. Les habitations pavillonnaires dispersées, les quartiers périphériques de villes ou les sites touristiques sont principalement concernés. Nonobstant, pour limiter d'éventuels risques sanitaires liés à des systèmes d'assainissement autonome, la constructibilité en zone UD2a, UD3 et UD4 est limitée : si le terrain n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif, la surface de plancher des constructions à destination d'habitation ne peut dépasser 200m² et la surface de plancher totale ne peut dépasser 600m². La combinaison de ces deux seuils permet de limiter le nombre de logements sans bloquer l'évolution des structures parcellaires.</p>



UE : ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les zones UE correspondent aux zones d'activités d'Aubagne qui sont localisées pour la plupart en périphérie des zones résidentielles et principalement au Nord, à l'Est et à l'Ouest du centre-ville. Les zones UE sont composées de plusieurs sous-secteurs qui correspondent aux différents espaces d'activités économiques d'Aubagne : UEa1 et UEa2 (Pôle Alpha), UEj (Les Jourdans), UEI (Les Lignièrès), UEm (La Martelle), UEn (Napollon), UEp (Les Paluds), UEs (Camp de Sarlier) et UEv1 et UEv2 (Les Vaux). Ces sous-secteurs se distinguent les uns des autres principalement par des règles différenciées relatives aux destinations des constructions. Il s'agit de prendre en compte les spécificités de chaque espace d'activités d'Aubagne dont les vocations sont affirmées au regard des orientations du SCoT (limitation du développement commercial de périphérie notamment), du contexte économique local (besoins de foncier pour les activités industrielles et artisanales notamment) ou encore du fonctionnement actuel des zones (conflits d'usage entre commerce et industrie par exemple).

Les secteurs UEa1 et UEa2 : Pôle Alpha

Les zones UEa1 et UEa2 couvrent les espaces d'activités du Pôle Alpha qui s'étendent de part et d'autre de l'A50 et qui sont, pour grande partie, cernés par la RD2 au nord et la RD8n au sud. L'objectif consiste à conforter la vocation industrielle et artisanale de ces zones, conformément à la stratégie développée dans le cadre du schéma de référence de la vallée de l'Huveaune.

Eu égard à la volonté, exprimée dans le SCoT et réaffirmée dans le PADD du PLU, de limiter le développement du commerce de périphérie pour favoriser la redynamisation commerciale du centre-ville et préserver des capacités d'accueil et de développement pour l'industrie et l'artisanat, le commerce est interdit en zone UEa. Cependant, les extensions limitées des commerces existants sont autorisées en zone UEa2 afin de tenir compte des nécessités de développement d'activités présentes sur la zone.

Par ailleurs, en zone UEa1, les constructions bordant la RD8n doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement et non pas 4 mètres comme pour les zones UE en général. Cette particularité s'explique par le fait que :

- initialement, les constructions bordant la RD8n devaient s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement ;

- aujourd'hui, le but consiste à optimiser l'espace et à développer des capacités de développement de la zone.

Ainsi, l'objectif est de favoriser l'avancée de la façade économique de la RD8n tout en préservant une certaine aération (d'où le choix des 5 mètres plutôt que des 4 mètres). En outre, cela favorisera la requalification du paysage urbain qui, aujourd'hui, est peu qualitatif.

Le secteur UEj : Les Jourdans

Située au Nord de la plaine agricole et en dehors des espaces agricoles sanctuarisés par le SCoT, la zone des Jourdans est occupée par des activités liées à la gestion autoroutière. Elle présente une opportunité foncière pour le développement économique compte tenu de sa position au carrefour de la RD396, de la RD43c et de l'échangeur autoroutier du Pont-de-l'Etoile.

Le secteur UEI : Les Lignièrès

Occupée par des services administratifs et techniques de l'Etat, la zone des Lignièrès présente un potentiel d'évolution vers des activités de bureaux ou artisanales lié notamment à sa proximité à la gare et à l'échangeur autoroutier Aubagne-centre.

Le secteur UEm : La Martelle

Comptant près de 270 commerces et plus de 127 000 m² de surface de vente, la zone de La Martelle est considérée comme une zone commerciale d'échelle métropolitaine. La délimitation de cette zone, qui repose sur celle de la Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) identifiée dans le SCoT, vise à contenir le développement du commerce de périphérie.

Toutes les activités sont permises à l'exception de l'industrie car elle n'est pas compatible avec le fonctionnement de la zone commerciale, contrairement aux entrepôts, à l'artisanat ou encore aux bureaux.

La hauteur des constructions peut atteindre 15 mètres alors que dans les autres zones UE (excepté en zone UEp également), la hauteur est limitée à 10 mètres pour toutes les constructions (excepté pour les constructions destinées aux activités de bureaux dont la hauteur est limitée à 12 mètres) : ceci s'explique par la volonté de conforter les formes et la composition urbaine de la zone tout en favorisant l'optimisation foncière.

Le secteur UEn : Napollon

Napollon est une zone d'activités située au nord d'Aubagne entre la RD96 et l'A501. Elle comprend des activités industrielles, artisanales et logistiques. Pour cette zone, les objectifs consistent à :

- favoriser le développement des activités industrielles et artisanales pour répondre aux importants besoins en foncier qui sont exprimés sur le territoire communal et métropolitain ;
- limiter le renforcement des activités de logistique afin d'accroître la densité d'emplois et optimiser ainsi l'espace : ce qui explique que l'emprise au sol accordée aux constructions destinées aux entrepôts soit plus faible – 40% – que pour les autres – 60% ;
- éviter le développement du commerce de périphérie qui, conformément aux orientations du SCoT et du PADD du PLU, doit être contenu dans la zone de La Martelle afin de favoriser la redynamisation du centre-ville d'Aubagne : ce qui explique que les constructions destinées au commerce sont interdites en zone UEn.

Le secteur UEp : Les Paluds

La zone industrielle des Paluds, située à l'Est d'Aubagne, s'étend sur plus d'une centaine d'hectares entre le massif de Saint-Cyr et la plaine agricole. Elle constitue un pôle d'emplois majeur à l'échelle métropolitaine qui regroupe 7 200 emplois. Du fait de son voisinage avec la zone de la Martelle, la zone industrielle des Paluds a été progressivement « colonisée » par le commerce.

Un des objectifs consiste à conforter la vocation industrielle et artisanale de la zone. Il convient d'éviter le développement du commerce de périphérie qui, conformément aux orientations du SCoT et du PADD du PLU, doit être contenu dans la zone de La Martelle afin de favoriser la redynamisation du centre-ville d'Aubagne et préserver des capacités d'accueil pour les activités industrielles et artisanales. Ceci explique que les constructions destinées au commerce sont interdites en zone UEp.

Un autre objectif consiste à favoriser la requalification et la densification de la zone (l'objectif posé par la démarche « Les Nouveaux Paluds » et repris dans le PADD du PLU consiste à atteindre 65 emplois par hectare, contre 58 actuellement) en tenant compte :

- du risque d'inondation : ce qui explique que, en zone UEp, la hauteur des constructions puisse atteindre 18 mètres alors que dans les autres zones UE (excepté en zone UEm), la hauteur est limitée à 10 mètres pour toutes les constructions (excepté pour les constructions destinées aux activités de bureaux dont la hau-

- teur est limitée à 12 mètres) ;
- de la nécessaire amélioration des conditions de desserte et de déplacement au sein de la zone (insertion du Chronobus, réorganisation du stationnement, développement des cheminements doux...) : ce qui explique que, en zone UEp, les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques et non pas 4 mètres comme pour les zones UE en général.

Le secteur UEs : Camp de Sarlier

La zone UEs concerne un secteur dans lequel un projet d'activités tertiaires (bureaux notamment) est en train d'émerger. Ce secteur est donc classé en « zone urbaine » (U) alors que le reste du secteur de Camp de Sarlier, qui représente encore un potentiel pour le développement économique, est classé en « zone à urbaniser » (AU).

Les secteurs UEv1 et UEv2 : Les Vaux

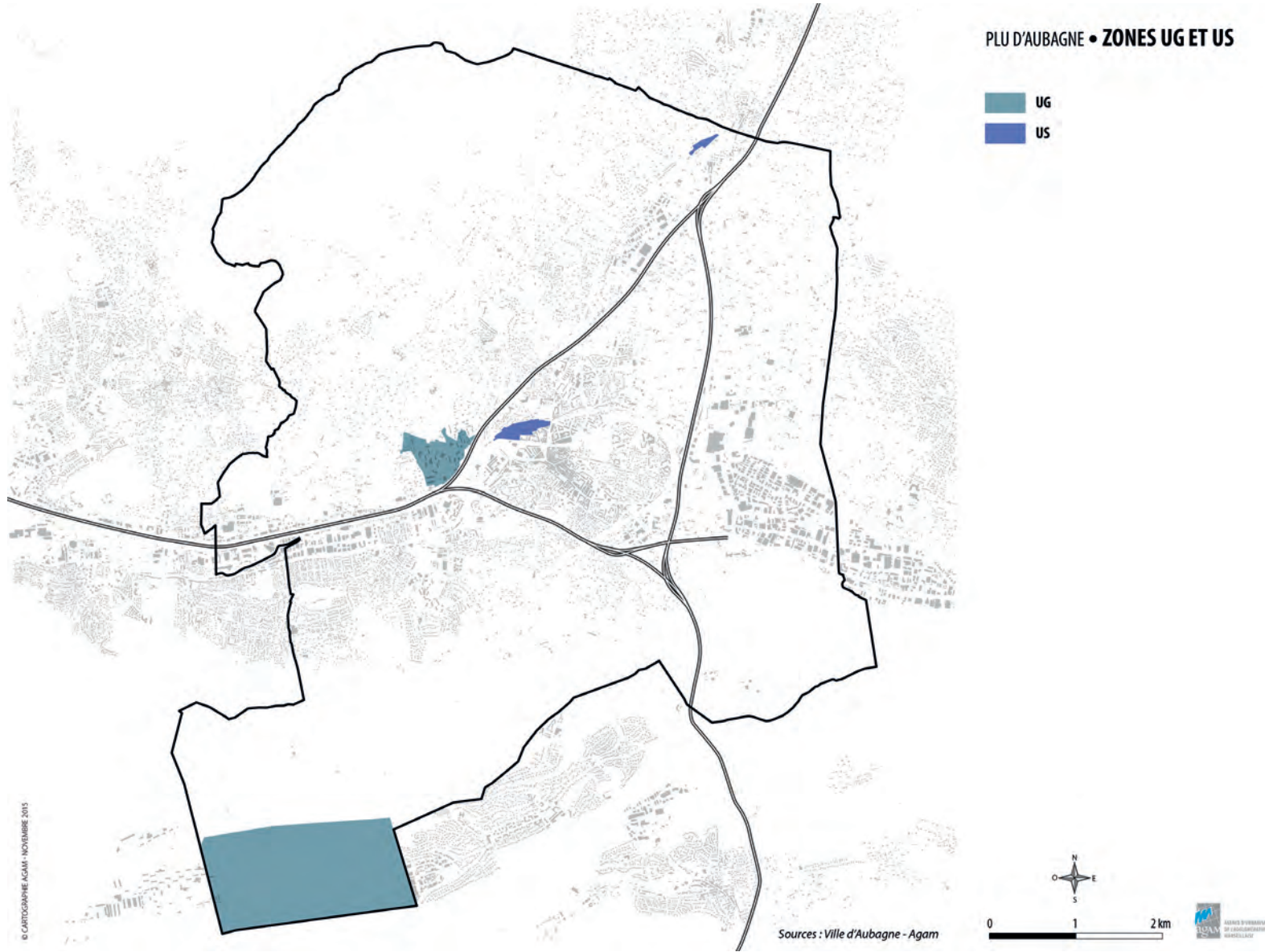
La zone UEv couvre globalement le quartier des Vaux qui est enserré entre l'A52, l'A502 et les voies ferrées, à l'exception d'une poche d'habitat (UD3) située dans sa partie sud-ouest. Ce quartier s'est développé sans véritable cohérence d'ensemble. Il abrite à la fois des activités économiques (commerces, bureaux, artisanat) mais également des équipements (collège Lakanal) et quelques habitations.

Le SCoT n'a pas identifié ce secteur comme une Zone d'Aménagement Commerciale (ZACom). De ce fait, les constructions à destination de commerces sont interdites en zone UEv. Le choix retenu consiste cependant à autoriser les extensions limitées des commerces existants car, dans les faits, le quartier des Vaux constitue une véritable zone commerciale. En effet, elle compte 7 200 m² de surfaces de vente et il est impératif de permettre aux activités présentes de se développer.

La zone UEv est composée d'une zone UEv1 située au nord de la voie ferrée et au carrefour de l'avenue de Verdun (RD8n) et de la route de la Ciotat (RD559A). Au même titre que la zone UC2 qui lui est contigüe, la zone UEv1 a pour objet de favoriser la requalification de l'entrée de ville. La délimitation de la zone UEv1 répond à la nécessité de constituer un espace-tampon entre les espaces à dominante résidentielle (UC2) et les voies ferrées. Le choix des destinations des constructions qui y sont interdites (industrie, artisanat et entrepôt, en plus du commerce) s'explique par la nécessité de privilégier des activités qui :

- génèrent des formes urbaines proches de celles développées dans la zone UC2, pour un traitement cohérent de l'entrée de ville ;
- qui cohabitent plus aisément avec les espaces résidentiels, pour limiter l'exposition des populations aux nuisances d'activités industrielles ou artisanales.

UE	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
Usage des sols et destination des constructions	<p>Les destinations des constructions qui sont interdites sont variables selon les sous-secteurs UE. Cependant et de manière générale, sont interdites les constructions à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • commerces (excepté en zone UEm puisqu'il s'agit de la Zone d'Aménagement Commerciale identifiée dans le SCoT) car il s'agit de limiter le développement du commerce de périphérie d'une part pour favoriser la redynamisation commerciale du centre-ville et, d'autre part, pour préserver des capacités d'accueil et de développement pour l'industrie et l'artisanat. Cette volonté a été exprimée dans le SCoT et est réaffirmée dans le PADD du PLU ; • hébergement hôtelier car l'objectif consiste à renforcer plutôt l'offre en ville et, notamment, au centre-ville. Ces constructions sont toutefois autorisées en zone UEm et UEs, pour conforter l'offre existante ou en cours de développement, ainsi qu'en zone UEv1 car elle s'inscrit en continuité d'un espace urbain résidentiel. • habitation, autres que celles nécessaires à ces activités, car les zones UE sont dédiées aux activités économiques.
Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	<p>Afin d'assurer le bon fonctionnement des zones (circulations entre bâtiment, espaces de stockage et/ou stationnement...) et préserver l'aération des paysages et des entrées de villes, les constructions doivent respecter, en général, un retrait de 4 mètres par rapport aux voies et de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>De manière générale, les règles d'emprises au sol (50 % ou 60 % selon les zones) ont été fixées au regard de la configuration actuelle des zones, de leur potentiel de densification et de leur environnement urbain.</p> <p>La volumétrie des bâtiments d'activité est susceptible d'altérer la perception des paysages. C'est pourquoi les hauteurs sont limitées, de manière générale, à 12 mètres pour les bureaux et à 10 mètres pour les autres constructions. Cette différenciation de hauteur, entre les bureaux et les autres activités, répond à la diversité de fonctionnement et de conception des différents bâtiments d'activité.</p>
Equipements des zones	<p>Les normes de stationnement fixées découlent des besoins inhérents à chaque type d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place/40m² de surface de plancher pour les bureaux ou les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ; • 1 place/40m² de surface de plancher pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 200 m² et inférieure à 1500 m² ; • 1 place/20m² de surface de plancher pour les commerces d'une surface de plancher supérieure 1500 m² ; • 1 place/150m² de surface de plancher liée à l'industrie, l'artisanat ou les entrepôts ; • 1 place/70m² de surface de plancher liée à l'habitation.



UG : ZONE DÉDIÉE À LA DÉFENSE NATIONALE

La zone UG correspond aux sites abritant des activités liées à la Défense Nationale, sur le Camp Carpiagne et à la Caserne Viénot. La zone UG est divisée en quatre sous-secteurs : UG1, UG2 et UG2A et UG3.

Les secteurs UG1

Le secteur UG1 correspond au camp militaire de Carpiagne de l'Armée de terre qui est implanté à l'extrémité sud-ouest d'Aubagne. Ce camp s'étend sur les communes de Marseille et de Cassis.

Les secteurs UG2 et UG2a

Le secteur UG2 et son sous-secteur UG2a correspondent à la Caserne Viénot de la Légion étrangère qui est située à l'ouest du centre-ville, le long de la RD2.

Le secteur UG3

Le secteur UG3 est voué à l'extension de la Caserne Viénot et au développement du musée de la Légion étrangère.

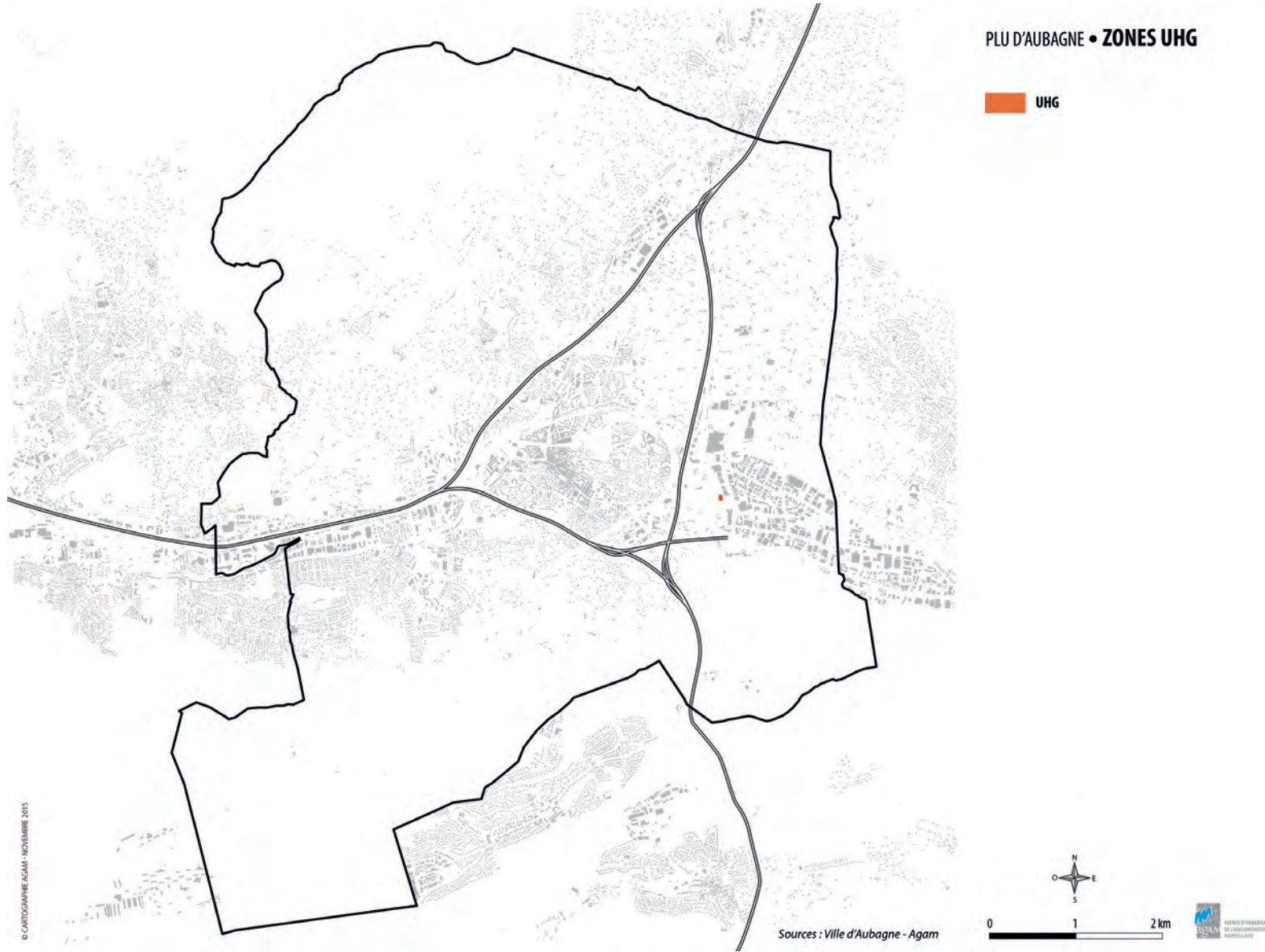
UG	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
Usage des sols et destination des constructions	Seules sont autorisées les constructions d'habitation, de bureaux et d'entrepôt nécessaires au fonctionnement de la zone. Afin de mieux prendre en compte la typologie du site, des règles de hauteur différenciées singularisent les zones UG : 7 mètres en UG1 et UG3, 12 mètres en UG2 et 15 mètres en UG1a.
Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	Le traitement des constructions doit prendre en compte les spécificités morphologiques et naturelles des sites, les zones UG sont délibérément peu réglementées compte tenu de leur vocation militaire.

US : ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS FERROVIAIRES ET AUX TRANSPORTS FERRÉS

La zone US couvre la gare d'Aubagne et ses emprises foncières adjacentes qui sont nécessaires au fonctionnement des activités ferroviaires ainsi que l'ancienne gare

de la voie de Valdonne qui desservait Pont-de-l'Etoile, au nord d'Aubagne.

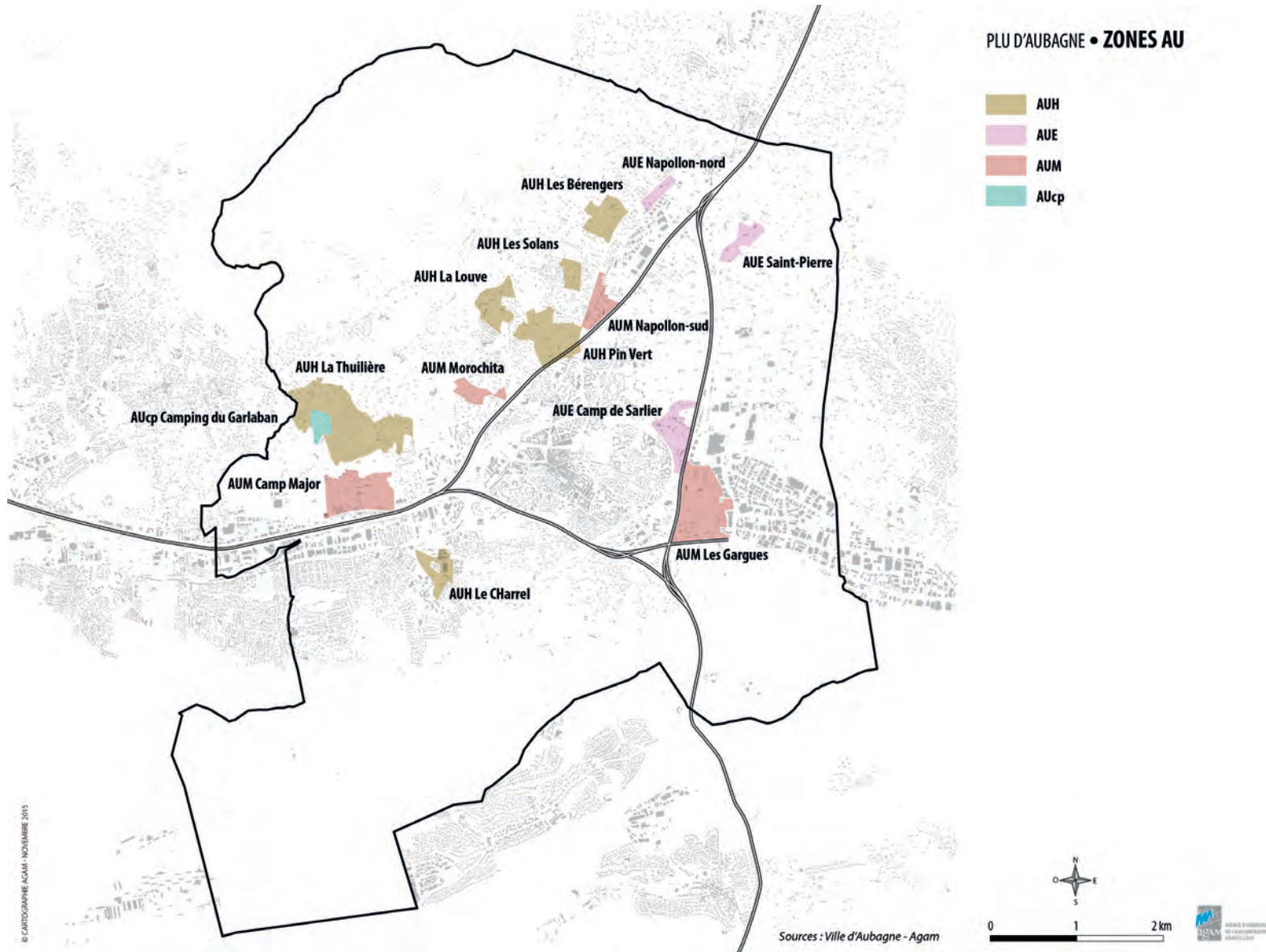
US	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
Usage des sols et destination des constructions	Pour répondre aux besoins liés aux activités ferroviaires, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement de la zone et destinées à la fonction d'entrepôt.
Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	Les règles d'emprise au sol (limitée à 60%) et de hauteur (limitée à 15 mètres) permettent de répondre aux besoins fonctionnels des activités ferroviaires et prennent en compte le contexte urbain environnant.
Equipements des zones	Les normes en matière de stationnement répondent aux besoins des activités autorisées : 1 place pour 40 m ² de surface de plancher commerciale ou 1 place pour 50 m ² à destination de bureaux et 1 place pour 70 m ² à destination d'hébergement hôtelier.



UHG : HAMEAU DES GARGUES

La zone UHG correspond au hameau des Gargues. Son périmètre reprend les contours des habitations existantes. L'objectif de cette zone consiste à préserver ce hameau qui s'inscrit entre la zone commerciale de La Martelle (UEm) et la zone à urbaniser à vocation mixte des Gargues (AUm).

UHG	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
Usage des sols et destination des constructions	L'objectif consiste avant tout à préserver ce hameau qui révèle une certaine identité. Son bastidon et les corps de ferme attenants organisés autour d'une cour ainsi que son chêne sont donc identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. En outre, il ne s'agit que de gérer les constructions existantes, les capacités de développement étant nulles. C'est pourquoi seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.
Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	Les règles de hauteur, d'emprise au sol et de prospect sont édictées de manière à préserver la morphologie du hameau des Gargues.
Equipements des zones	Le hameau des Gargues n'appelle pas de règles de stationnement spécifiques, différentes de celles appliquées dans les secteurs résidentiels (à savoir une place pour 50 m ² de surface de plancher).



AU : ZONES À URBANISER

Les zones AU correspondent aux réserves foncières. Elles couvrent des secteurs à caractère naturel que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Toutes les zones AU du PLU sont dites « strictes », c'est-à-dire qu'elles ne seront urbanisables qu'après évolution du PLU et qu'elles ne sont pas réglementées. Les zones AU se distinguent par leur vocation: dominante d'habitat (AUH), dominante économique (AUE) mixte (AUM) ou dédiée au développement du camping (AUcp).

Les zones AUH

Au nombre de six, les zones AUH correspondent à des réserves foncières à vocation dominante d'habitat qui sont principalement situées au nord de l'A50 et à l'ouest de l'A501, sur les piémonts. Afin de mieux encadrer l'urbanisation future, plusieurs d'entre elles sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **AUH «La Louve»** : Il s'agit d'un grand espace plan ouvert, enserré entre deux espaces résidentiels (ZAC de La Louve à l'ouest, lotissement du Pin Vert à l'est) et dont la limite nord est posée sur le chemin de la Carreirade d'Allauch. Ce secteur à caractère naturel a la particularité d'être bien desservi par le chemin de La Louve ainsi que par le réseau d'assainissement collectif. Cette zone offre donc des conditions favorables

pour être ouverte à l'urbanisation à court terme (avant 2020). Son urbanisation pourrait d'ailleurs bénéficier aux espaces résidentiels qui l'entourent si des équipements publics y étaient développés.

- **AUH «Pin Vert»** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel enserré entre deux espaces résidentiels (lotissement du Pin Vert à l'ouest, lotissement l'Ouliveiredo à l'est). Au sud, ce secteur est bordé par l'A501 mais il est peu exposé aux nuisances du fait de la présence d'un masque végétal. Cette zone AUH bénéficie d'une bonne desserte (échangeur "Aubagne-nord") et de la proximité du centre-ville et de la centralité urbaine et commerciale du Pin Vert. La limite nord de cette zone AUH a été posée de façon à préserver, plus en amont, les espaces naturels et à limiter l'urbanisation du secteur. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUH, qui fait l'objet d'une OAP, n'est pas prioritaire : elle pourrait donc être programmée à moyen ou long terme (après 2020).

- **AUH «Solans» et «Les Bérengers»** : Il s'agit de deux secteurs à caractère naturel, mités par un habitat diffus, situés dans le secteur de Napollon. Ces deux zones AUH doivent favoriser, à terme, l'amélioration des dessertes et des maillages urbains de ce quartier qui nécessite de vrais efforts de rattrapage en matière d'équipements et d'infrastructures. Elles ont également pour but de favoriser la maîtrise du développement urbain

et de structurer un secteur résidentiel développé au coup par coup, par le biais d'opérations d'aménagement et de lotissements, sans véritable articulation. Ces deux zones AUH s'inscrivent dans la dynamique de Napollon qui, en plus de faire l'objet d'une OAP, a été déterminé par le SCoT comme un secteur d'enjeu du fait de sa desserte programmée par un TCSP sur la voie de Valdonne. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones AUH pourraient être liées à la mise en service du Val'tram et aboutir à une meilleure organisation de quartiers.

- **AUH «Thuillère»** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel, mité par l'habitat diffus et peu équipé, qui s'étend de part et d'autre du chemin de la Thuillère (RD44a). Plutôt que de le figer en le classant en zone N, ce secteur est classé en zone AUH afin de favoriser, dans le cadre d'un développement résidentiel très maîtrisé (60 à 70 logements maximum), une amélioration de sa défendabilité et une réduction globale de sa vulnérabilité face au risque de feux de forêt. Le vaste périmètre de cette zone AUH (près de 70 hectares) n'a pas pour but de multiplier les capacités de production de logements de la commune. Il se justifie plutôt au regard des enjeux de structuration, notamment viaire, du secteur. En effet, l'objectif majeur consiste à favoriser le rattrapage de la zone en matière d'équipements et de réseaux afin d'améliorer les conditions d'accessibilité et de circulation de la vie quotidienne

(réduire le caractère accidentogène du chemin de la Thuillère, faciliter l'entrecroisement des véhicules...) et en cas d'évènement majeur (faciliter les accès pour les secours et l'évacuation des résidents et des touristes du camping). Si la zone AUH s'étend au sud, sur une partie (18 hectares environ) d'une zone naturelle (N) du POS, c'est parce que cette dernière présente une opportunité intéressante pour structurer et sécuriser l'ensemble du secteur par l'aménagement d'une voie reliant le chemin de la Thuillère et la RD2. En outre, les limites de la zone AUH ont été fixées au regard de la topographie, des éléments paysagers (boisements et canal de Marseille notamment) et des capacités de desserte. Une attention particulière a été portée à la préservation des boisements et des espaces naturels afin de prendre en compte la continuité écologique qui relie les massifs de Saint-Cyr et du Garlaban. Plus particulièrement, la part d'Espaces Boisés Classés (EBC) situés dans le périmètre de la zone AUH a été accrue (16,6 hectares dans le POS contre 18,5 dans le présent PLU). Le classement de ce secteur en zone AUH, dont l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit à moyen ou long terme (après 2020), n'a donc pour but ni de générer une importante consommation d'espace ni de contribuer de manière importante aux objectifs de production de logements de la commune.

L'OAP, qui couvre cette zone AUH, garantit notamment que :

- ➔ la préservation des espaces naturels, a minima, sur une surface d'environ 25 hectares :
 - environ 20 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) ;
 - environ 5 hectares de protection autour du canal.
 - ➔ Les espaces urbanisés représenteront, au maximum, 25 hectares :
 - une surface brute¹ d'environ 10 hectares plutôt dédiée aux opérations d'aménagement avec une densité, à l'échelle des opérations, de 20 logements par hectares soit, au total, environ 60 nouveaux logements maximum ;
 - une surface brute¹ d'environ 15 hectares dédiée aux espaces pavillonnaires existants dans les lesquels l'urbanisation sera maîtrisée en admettant une dizaine de nouveaux logements maximum.
 - ➔ Au total, le projet d'aménagement de cette zone AUH présente une capacité d'environ 60 à 70 nouveaux logements, soit environ 2 % des objectifs de production totale de la commune à horizon 2030.
- **AUH « Le Charrel »** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel, enserré dans l'enveloppe urbaine et identi-

fié par le PLH comme un potentiel foncier important. Néanmoins, son ouverture à l'urbanisation n'est pas prioritaire – elle pourrait donc être programmée à long terme (après 2025) – car le quartier doit d'abord "digérer" l'intense développement urbain qu'a impulsé l'opération Rousselot. En outre, pour être ouverte à l'urbanisation, les conditions de desserte routière devront être améliorées.

Les zones AUE

Au nombre de trois, les zones AUE correspondent à des réserves foncières à vocation dominante économique. Elles ont été établies dans l'optique de répondre aux importants besoins en foncier (80 hectares à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile) auxquels il est nécessaire de répondre pour assurer le développement économique du territoire et créer des emplois, les capacités de densification des zones d'activités existantes n'étant pas suffisantes.

- **AUE « Camp de Sarlier »** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel qui est mité par un habitat diffus et quelques locaux d'activités. En serré entre l'A52, l'Huveaune et les voies ferrées, il est desservi par la RD2 et la RD43A. Il bénéficie également de la proximité immédiate de l'échangeur autoroutier Aubagne-Est et de la zone industrielle des Paluds. Son classement en zone AUE répond à la volonté de développer des capacités d'accueil notamment pour des activités industrielles et artisanales. Cette zone AUE fait l'objet d'une OAP. Son

¹ La surface brute d'un espace urbanisé intègre les espaces non bâtis, les espaces non constructibles (du fait de la topographie notamment) ou encore les espaces de composition paysagère (boisements non protégés au PLU, espaces verts...). Le calcul des capacités de production de logements ne tiennent donc pas compte des surfaces brutes mais de surfaces nettes estimées.

ouverture à l'urbanisation est prioritaire. Une partie de la zone pourrait donc être ouverte à l'urbanisation à court terme (avant 2020).

- **AUE « Napollon-nord »** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel qui est situé au nord de la zone d'activités de Napollon et qui est enserré entre la RD96 (au sud-est), la voie de Valdonne (au nord-ouest), des espaces pavillonnaires (au sud-ouest) et des espaces agricoles sanctuarisés par le SCoT (au nord-est). Cette zone a vocation à assurer le développement de la zone d'activités de Napollon en offrant de nouvelles capacités d'accueil notamment pour des activités industrielles et artisanales. Cette zone AUE, qui est couverte par l'OAP Napollon, pourrait être ouverte à l'urbanisation à moyen terme (2020-2025).
- **AUE « Saint-Pierre »** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel enserré, avec le hameau de Saint-Pierre-lès-Aubagne, entre les espaces agricoles sanctuarisés du SCoT. Ce secteur est situé à proximité de la zone d'activités de Napollon et de l'échangeur autoroutier de Pont-de-l'Etoile (A52). Le classement de ce secteur en zone AUE a pour but de favoriser l'essor d'une économie basée sur la valorisation de la ressource en eau, une richesse de ce secteur, avec, par exemple, l'implantation d'une usine d'embouteillage, le développement du thermalisme... Cette zone AUE pourrait également accueillir d'autres types d'activités. Cette zone AUE

pourrait être ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme (après 2020).

Les zones AUM

Au nombre de quatre, les zones AUM correspondent à des réserves foncières à vocation mixte (habitat, activités, équipements...).

- **AUM « Camp Major »** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel situé à l'ouest du centre-ville et au nord de la Route de la Légion (RD2). Il est enserré, à l'ouest, par un espace agricole sanctuarisé par le SCoT (l'Aumône) et, à l'est, par un espace résidentiel (UD3). Ce secteur est mité par un habitat diffus sur sa moitié ouest alors que sur sa moitié est, il est vierge de toute construction. Ce secteur constitue un des derniers potentiels de développement de la vallée de l'Huveaune qui ne soient pas soumis au risque d'inondation. Parce que des habitations sont déjà présentes autour et sur ce secteur et parce que les besoins en foncier pour assurer le développement économique sont importants, le choix retenu consiste à établir une zone AU à vocation mixte. Ce classement s'inscrit en parfaite cohérence avec les orientations affirmées dans le PADD. Cette zone AUE fait l'objet d'une OAP. Son ouverture à l'urbanisation est prioritaire. Une partie de la zone (sa moitié est) pourrait donc être ouverte à l'urbanisation à court terme (avant 2020).

- **AUM « La Morochita »** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel situé de part et d'autre de la Route d'Éoures et enserré, au sud et au nord, entre des espaces résidentiels. Ses limites ouest et est ont été établies au regard de l'espace boisé et du chemin de la Louve. Ce secteur se situe à proximité du centre-ville et du collège Nathalie Sarraute. Il a surtout la particularité d'abriter la bastide la Morochita et son domaine qui sont protégés au titre du L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Le classement de ce secteur en zone AUM répond à la volonté d'établir un équipement public qui favoriserait la valorisation de la bastide et de son domaine et de développer un peu d'habitat sur ce secteur. Cette zone AUM pourrait être ouverte à l'urbanisation à moyen terme (2020-2025).
- **AUM « Les Gargues »** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel enserré entre l'A52 (à l'ouest), la zone commerciale de la Martelle (au nord), la zone industrielle des Paluds (à l'est) et l'A502 (au sud). Il a été classé en zone AU stricte car il n'est pas possible, à ce jour, de l'ouvrir à l'urbanisation. En effet, le SCoT prescrit que "l'ouverture à l'urbanisation et l'implantation d'équipements commerciaux sur le site des Gargues sont subordonnées à la desserte en transports collectifs en site propre existants ou programmés". Or, aucun transport collectif en site propre (TCSP) ne dessert actuellement la zone des Gargues. En outre, aucun TCSP n'est programmé pour la desservir (à ce jour, le Chronobus

n'est pas programmé). Par ailleurs, le choix d'une vocation mixte (AUM) est compatible avec le SCoT. En effet, ce dernier prescrit au PLU de favoriser la réalisation d'une opération mixte sur ce secteur. Cependant, s'il est évident que ce secteur est appelé à jouer un rôle fondamental en matière de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, il est, à ce jour, impossible de confirmer sa programmation résidentielle du fait de la nouvelle donne institutionnelle (quelle stratégie métropolitaine ?) et environnementale (impacts du projet de PPRi sur les projets économiques de la vallée de l'Huveaune et, notamment, sur le projet d'extension des Paluds). Cette zone AUM, qui fait actuellement l'objet de réflexions opérationnelles sur ce périmètre, pourrait être ouverte à l'urbanisation à court terme (avant 2020).

- **AUM « Napollon-sud »** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel mité qui s'étend de part et d'autre de la RD96 (pour assurer un traitement qualitatif et cohérent de cette entrée de ville), entre la voie de Valdonne (à l'ouest), l'A501 (au sud-est) et la zone d'activités de Napollon (au nord). L'objectif de cette zone AU consiste justement à favoriser le développement de la zone d'activités existante afin de répondre aux besoins en foncier pour assurer le développement économique du territoire. Parce qu'elle est occupée pour partie (notamment à l'ouest de la RD96) par un habitat diffus et parce qu'elle est au contact d'espaces résidentiels, le choix retenu est de la classer en zone AUM. Une partie de cette zone, qui est couverte par l'OAP Napollon, pourrait être ouverte à l'urbanisation à moyen terme (2020-2025).

La zone AUcp

La zone AUcp est dédiée exclusivement au développement de l'activité touristique sous forme de camping.

- **AUcp « Camping du Garlaban »** : Il s'agit d'un secteur à caractère naturel et boisé, qui est situé sur le piémont de Garlaban, au sud du chemin de la Thuillère (RD44a). Ce site est occupé par le seul camping que compte la commune d'Aubagne. Ce camping est essentiel à la dynamique touristique que le PADD entend renforcer. Le classement en zone AUcp a pour objectif de conforter le camping tout en soumettant son développement futur à un projet d'ensemble afin de bien prendre en compte les enjeux de gestion du risque de feux de forêt, de valorisation des paysages ou encore de préservation de la biodiversité. Cette zone AUcp, qui fait l'objet d'une OAP ("Thuillère") a vocation à être ouverte à l'urbanisation plutôt à court terme (avant 2020).

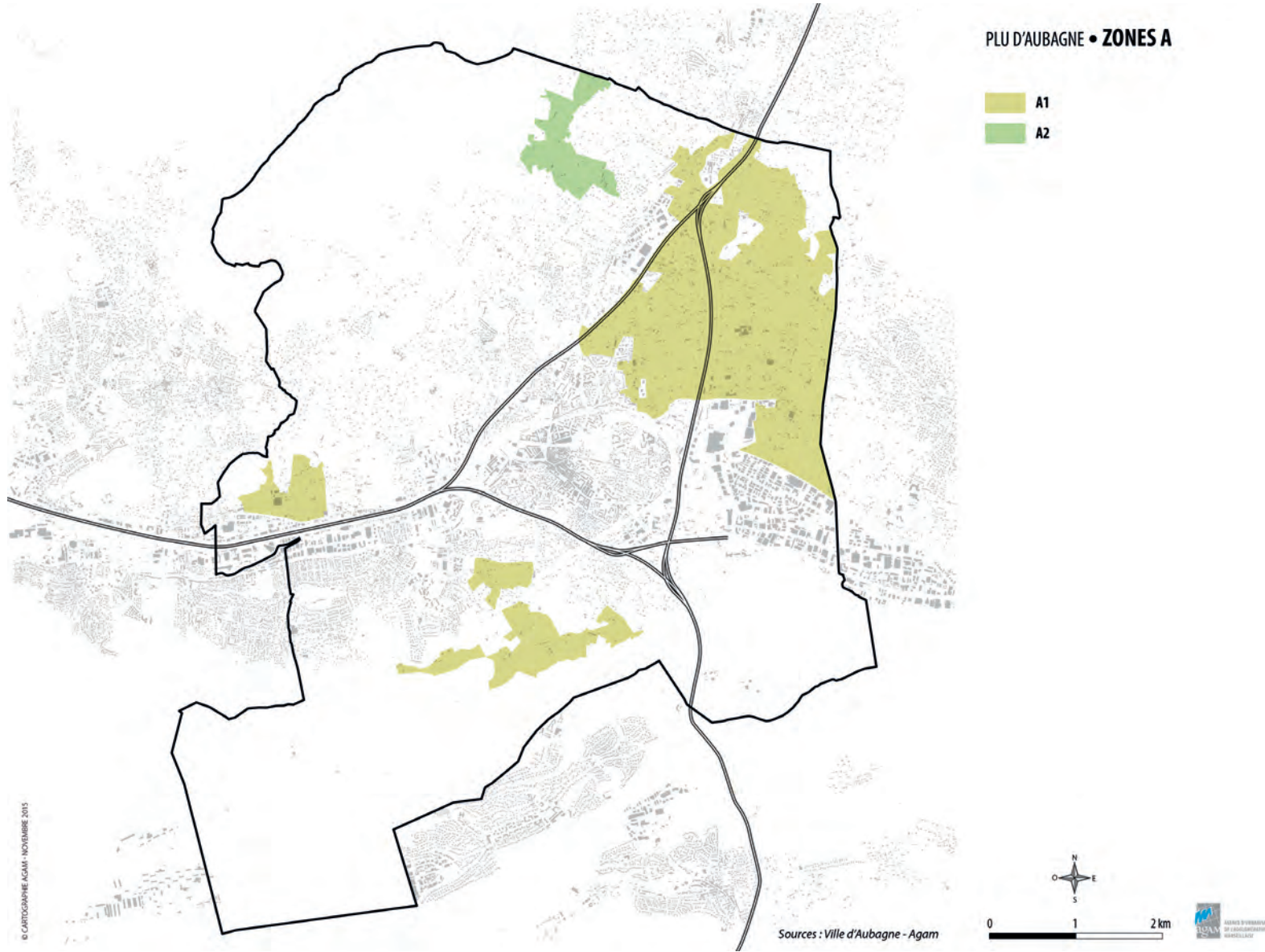
AU	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
Usage des sols et destination des constructions	Les zones à urbaniser ne pouvant être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification du PLU, seules sont autorisées les extensions limitées du bâti existant afin de faciliter leur gestion.
Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	Les zones AU n'étant pas ouvertes à l'urbanisation, seules sont encadrées les extensions limitées des constructions existantes. Afin de préserver les capacités de développement des zones et d'élargissement des voies et afin de ne pas modifier la configuration du paysage préalablement à la réalisation d'une opération d'ensemble, les extensions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives. Leur hauteur ne peut excéder celle de la construction existante.

PLU d'Aubagne ■ Échéancier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et capacités de logements

	Court terme (avant 2020)	Moyen terme (de 2020 à fin 2025)	Long terme (à partir de 2026)	Capacités de logements*
AUE – économie				
Camp de Sarlier	A phaser dans le temps			pas la vocation
Napollon nord				pas la vocation
Saint-Pierre				pas la vocation
AUH – habitat				
La Louve				200
Les Bérengers	Ouverture progressive à phaser, en lien avec l'arrivée du Val'tram			250
Les Solans				100
Pin Vert				250
Thuillère				70
Le Charrel	Le quartier doit d'abord "assimiler" le développement urbain récent (Rousselot)			150
AUM – mixte				
Les Gargues				Aucune capacité ne peut être confirmée à ce jour**
Camp Major	A phaser dans le temps (partie Est, puis Ouest)			200
La Morochita				20
Napollon sud				40
AUcp – camping				
Camping du Garlaban				pas la vocation

* Il s'agit de capacités théoriques et non programmatiques. Seules des études pré-opérationnelles peuvent préciser la capacité réelle des sites.

** S'il est évident que ce secteur est appelé à jouer un rôle fondamental en matière de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, il est, en revanche, à ce jour, impossible de confirmer sa programmation résidentielle à ce jour du fait de la nouvelle donne institutionnelle (quelle stratégie métropolitaine ?) et environnementale (impacts du projet de PPRi sur les projets économiques de la vallée de l'Huveaune et, notamment, sur le projet d'extension des Paluds).



A : ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles reprennent, a minima, les contours des zones agricoles sanctuarisées et délimitées, à la parcelle, par le SCoT. Les zones A se divisent en deux sous-secteurs A1 et A2, ce dernier se différenciant du premier par des règles plus strictes en matière de constructibilité.

Le secteur A1

Le secteur A1 correspond à l'intégralité des zones agricoles sanctuarisées et délimitées par le SCoT que le PLU doit protéger, à savoir :

- **la plaine d'Aubagne** : Elle est principalement occupée par le maraichage et plus particulièrement par des cultures légumières (plus de 60% des surfaces cultivées). Outre la très bonne qualité agronomique des sols grâce aux sédiments et alluvions de l'Huveaune, la prédominance du maraichage s'explique également par la présence d'un réseau d'irrigation efficace. Cependant, cette plaine est très mitée et de nombreuses terres ne sont pas exploitées. La rétention foncière y est forte. Cette zone est également inondable et joue, de fait, le rôle de zone d'expansion des crues. D'ailleurs, afin de tenir compte du projet de PPRi Huveaune, cette zone A1 intègre l'ensemble des espaces agricoles situés au contact de la zone industrielle des Paluds y compris la vingtaine d'hectares qui n'était pas sanctuarisée par le SCoT et qui était vouée à l'extension de cette zone industrielle.

- **l'Aumône** : Située à l'ouest d'Aubagne, cette zone agricole se caractérise par la présence de pépinières. Cependant, une grande partie de cette zone est en friche.
- **le vallon des Gavots** : Ensermée entre des espaces résidentiels, cette zone agricole est principalement occupée par des surfaces fourragères. Des activités maraîchères y sont cependant présentes.
- **les Fenestrelles** : Comme le vallon des Gavots, cette zone est principalement occupée par des surfaces fourragères. Il y a également de grandes cultures.

Le secteur A2

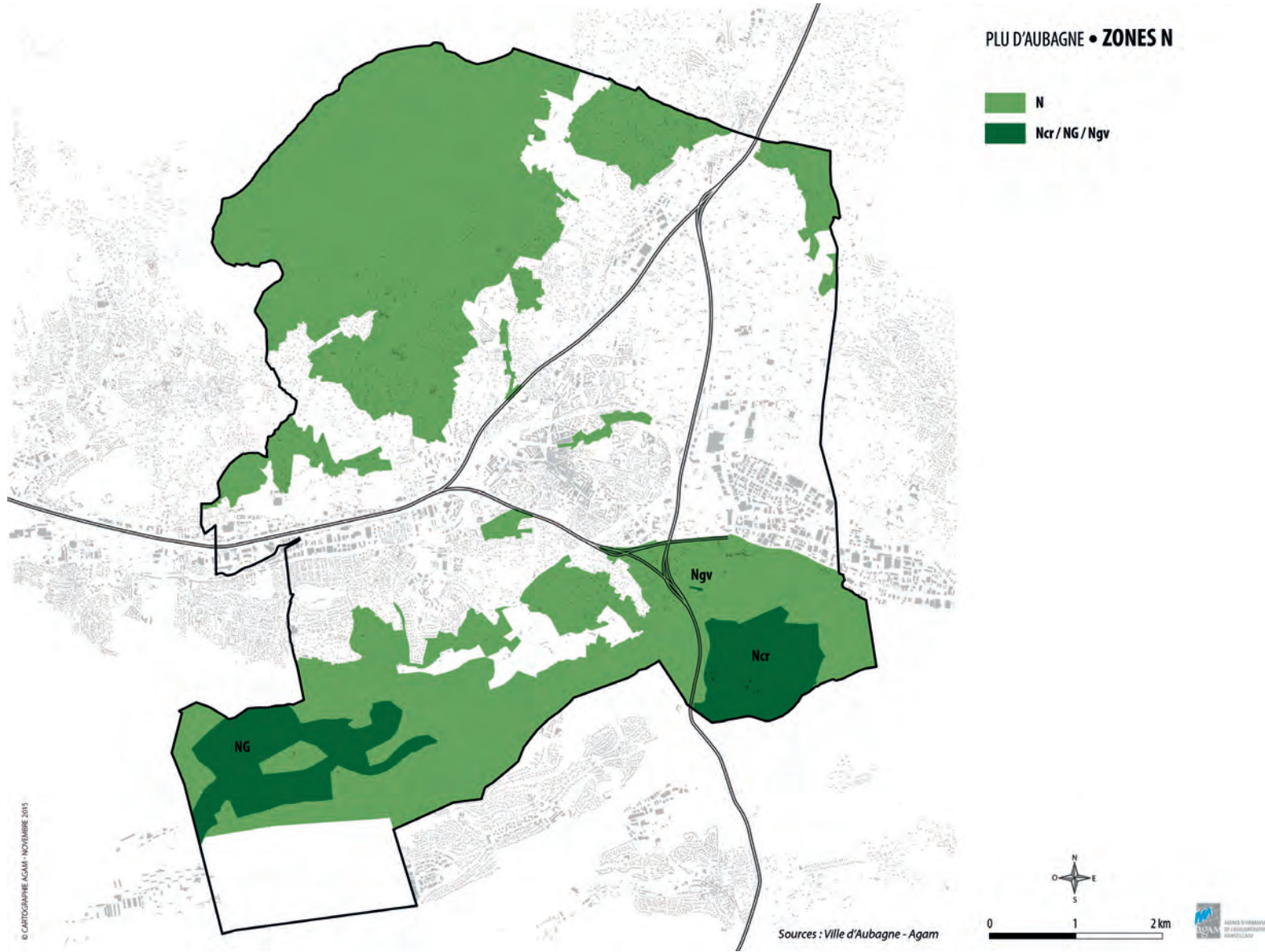
Le secteur A2 correspond notamment à un « espace naturel d'intérêt agricole » sanctuarisé et délimité par le SCoT dans lequel le PLU ne peut pas autoriser de constructions nouvelles, même agricoles, du fait notamment d'enjeux environnementaux forts en matière de préservation des paysages et surtout de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. En effet, ce secteur est concerné par le corridor écologique qui est identifié par le SCoT et qui tend à maintenir des connexions entre les massifs du Garlaban et de la Sainte-Baume.

Plutôt que de classer ce secteur en zone naturelle (N) comme les autres « espaces naturels d'intérêt agricole » sanctuarisés et délimités par le SCoT, le choix retenu est d'affirmer plus fortement sa vocation agricole en le classant en A. En effet, bien qu'une grande partie de cette

zone soit composée de friches, son caractère agricole est reconnu. Des cultures de vignes et d'oliviers sont effectivement présentes sur ce secteur. Elles favorisent l'entretien et la valorisation des restanques et, par conséquent, participent à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire et à la gestion des risques naturels (ruissellement, feux de forêt...).

Si elle repose en partie sur le périmètre de l'« espace naturel d'intérêt agricole » du SCoT, la délimitation de cette zone A2 a été établie au regard de la réalité physique du terrain en prenant en compte les espaces à caractère agricole, cultivés ou non, ouverts et peu bâtis.

A	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
Usage des sols et destination des constructions	<p>En secteur A1, sont autorisées les constructions et leurs extensions qui sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, y compris les habitations car il convient de faciliter l'exercice des activités agricoles et de favoriser l'installation d'agriculteurs. Des conditions de constructions et d'implantations sont cependant posées afin de préserver la ressource foncière agricole. Les extensions limitées des autres constructions (qui ne sont destinées ni à une exploitation agricole ni à l'habitation) sont admises afin de ne pas contraindre leurs activités et d'éviter l'abandon de bâtiments.</p> <p>En secteur A2, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes afin de répondre aux exigences règlementaires du SCoT (pas de construction nouvelle, même si nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles) et de prendre en compte la présence d'habitations et d'exploitations agricoles dont il convient de permettre leur évolution.</p> <p>Concernant les constructions annexes, les choix retenus consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les implanter à proximité (à 20 mètres) des constructions principales pour éviter le mitage ; • limiter leur surface totale (60 m² maximum d'emprise au sol au total, ce qui permet de réaliser plusieurs annexes) pour lutter contre la consommation d'espace ; • limiter leur hauteur (4m à l'égoût du toit et 5m maximum) pour préserver les paysages. <p>Par ailleurs, l'extraction de terre végétale est interdite dans toutes les zones A afin de préserver les capacités d'exploitation agricole de ces zones.</p>
Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	<p>Les règles de prospect (implantation des constructions à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques, et à 5 mètres minimum des limites séparatives ou 10 mètres si le terrain est en limite d'une zone U ou AU) et de hauteur répondent à la fois à des exigences de qualité paysagère et à des contraintes fonctionnelles.</p>
Equipements des zones	<p>Compte tenu de l'étendue des zones agricoles qui sont souvent éloignées des réseaux publics, le recours à l'assainissement autonome est autorisé.</p>



N : ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières s'étendent au-delà des secteurs urbanisés et agricoles de la commune. Elles s'étendent principalement sur le massif du Garlaban et ses piémonts (au nord-ouest d'Aubagne) ainsi que sur le massif de Saint-Cyr et ses contreforts (au sud).

Les zones N correspondent à des espaces à préserver notamment en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Leur délimitation prend notamment appui sur les réservoirs de biodiversité que le SCoT a identifiés. Les zones N intègrent d'ailleurs, dans leur périmètre, le site Natura 2000 « Chaîne de l'Etoile-Massif du Garlaban » et les deux ZNIEFF « Massif du Garlaban »

et « Massif des Calanques ». Une partie de ces zones N est mitée par un habitat diffus, en particulier sur les piémonts du massif du Garlaban. Outre la zone N, trois sous-secteurs (Ncr, NG et Ngv) ont été définis afin de répondre à des activités ou occupations spécifiques.

Le secteur Ncr

Le secteur Ncr correspond à la carrière du vallon de l'Escargot qui est située au sud d'Aubagne, en limite des communes de Roquefort-la-Bédoule et de Carnoux-en-Provence. La délimitation de cette zone Ncr s'appuie sur le périmètre d'autorisation d'exploitation de la carrière.

Le secteur NG

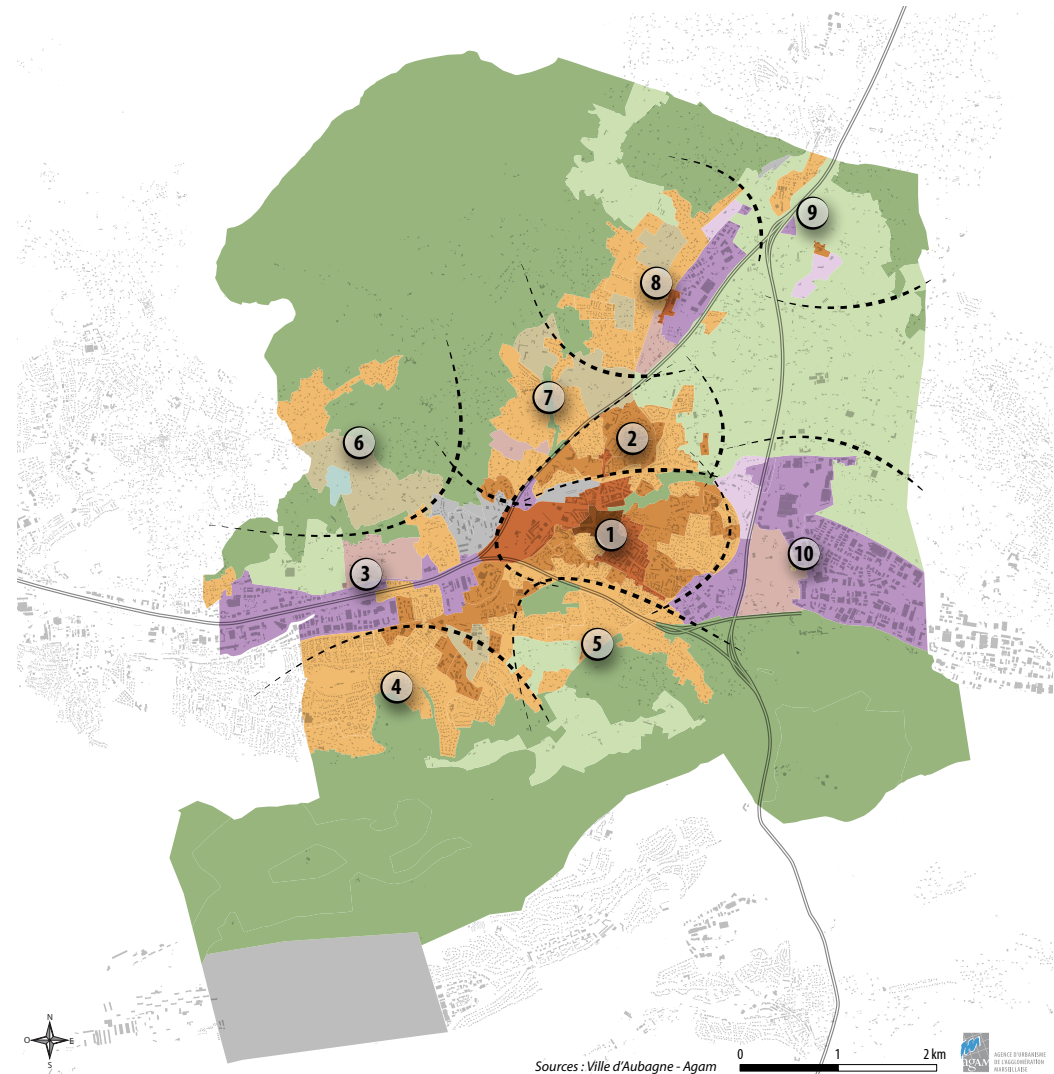
Le secteur NG correspond aux terrains militaires non bâtis du Camp de Carpiagne situés à l'extrémité Sud-Ouest de la commune.

Le secteur Ngv

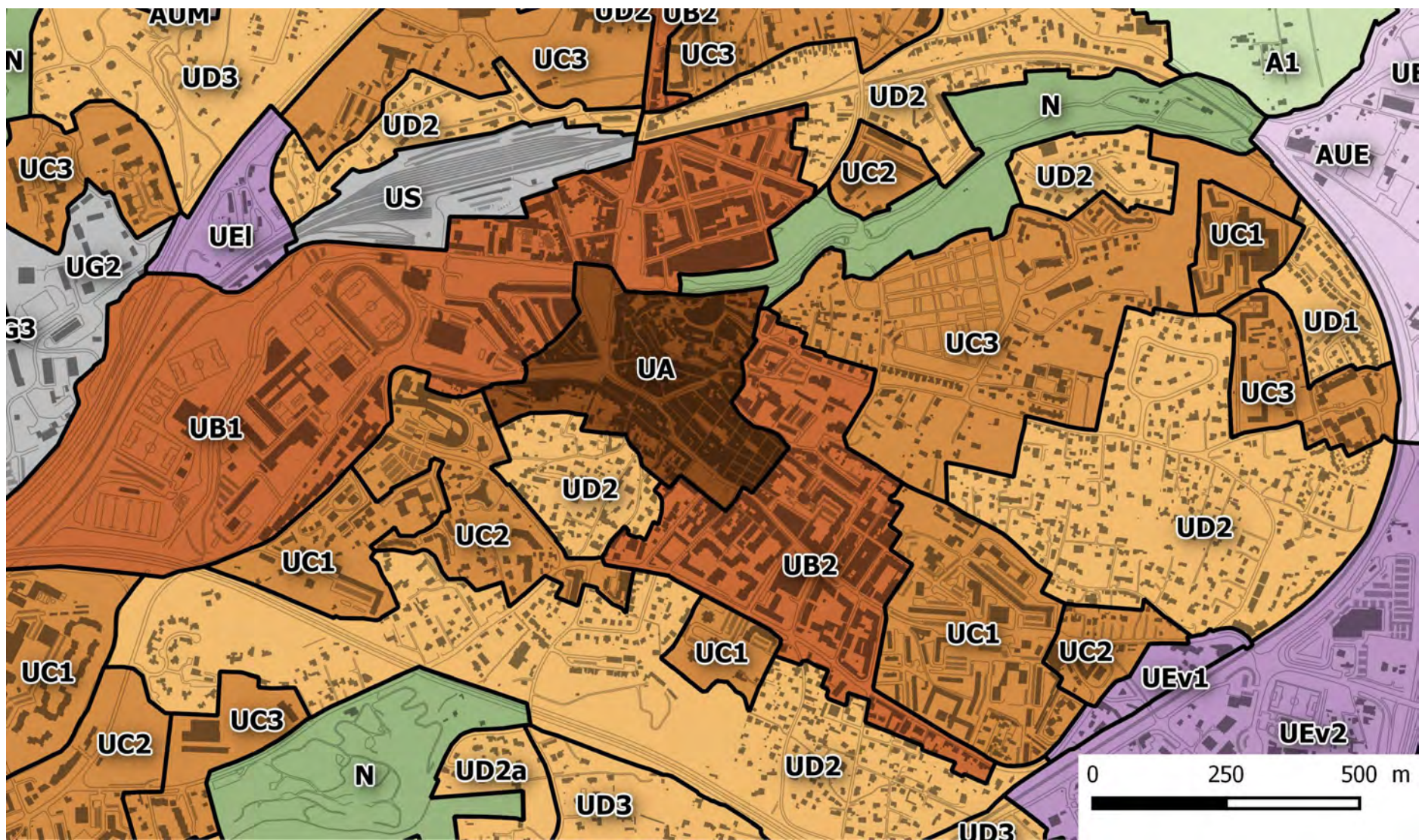
Le secteur Ngv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage du Vallon des Vaux qui, avec 25 emplacements, répond aux exigences portées par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

N	EXPLICATION DES PRINCIPALES RÈGLES
<p>Usage des sols et destination des constructions</p>	<p>En zone N, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes. Le choix d'autoriser ces extensions limitées s'explique par la volonté de ne pas mettre ces espaces sous cloche et de permettre une gestion raisonnée.</p> <p>Dans les sous-secteurs Ncr, NG et Ngv, certaines constructions ou installations sont admises afin de favoriser l'exercice des activités qui y sont liées. Par exemple, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme sont autorisées dans le secteur Ngv alors qu'elles ne le sont pas dans le reste des zones N.</p> <p>Concernant les constructions annexes, les choix retenus consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les implanter à proximité (à 20 mètres) des constructions principales pour éviter le mitage ; • limiter leur surface totale (60 m² maximum d'emprise au sol au total, ce qui permet de réaliser plusieurs annexes) pour lutter contre la consommation d'espace ; • limiter leur hauteur (4m à l'égout du toit et 5m maximum) pour préserver les paysages.
<p>Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique</p>	<p>Les règles de prospect (implantation des constructions à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques et à 5 mètres des limites séparatives...) et de hauteur (10 mètres maximum, avec une exception pour les équipements publics) répondent à des exigences de qualité paysagère.</p> <p>La règle qui permet aux extensions des constructions existantes qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de dépasser une hauteur de 10 mètres s'explique par le fait que ces constructions existantes dépassent déjà cette hauteur et qu'il convient, pour une gestion raisonnée, de permettre leur évolution.</p>
<p>Equipements des zones</p>	<p>Compte tenu de l'étendue des zones naturelles qui sont souvent éloignées des réseaux publics, le recours à l'assainissement autonome est autorisé.</p>

Le zonage du PLU par secteur géographique



Zonage simplifié du PLU d'Aubagne ■ Secteur 1



SECTEUR 1 : LE CENTRE-VILLE ET SES PROLONGEMENTS

Ce secteur, qui est enserré entre les grandes infrastructures de transport (A501, A50 et voies ferrées), comprend le centre-ville d'Aubagne et ses prolongements. Les principales typologies des zones urbaines du PLU y sont présentes, à commencer par la zone UA. Cette dernière correspond au centre-ancien d'Aubagne. L'objectif consiste à préserver son tissu urbain et son patrimoine bâti.

Les tissus urbains qui sont constitués autour des grands espaces publics des Cours Foch et Voltaire et de l'esplanade du 8 mai et qui composent, avec le centre ancien (UA), le cœur du centre-ville d'Aubagne sont classés en zone UB1. Cette zone s'étend même plus largement, en incluant, à l'est, l'ensemble du quartier des Défensions et, à l'ouest, le secteur du Bras d'Or ainsi que les rives de l'avenue des Goums. Elle permet ainsi de répondre à l'ambition portée dans le PADD qui vise à redynamiser et réaménager le centre-ville d'Aubagne, notamment en travaillant sur sa frange ouest. En effet, la zone UB1 favorise le renouvellement urbain et la requalification des entrées de ville. Elle offre aussi l'opportunité d'optimiser le foncier dans ce secteur qui bénéficie d'une excellente desserte par les transports collectifs existants (TER, tramway, bus...) et programmés (Val'tram et Chronobus). Le classement de ce secteur permet donc de répondre à la logique d'articulation urbanisme-transports.

Dans le prolongement sud-est du centre-ville, l'objectif consiste davantage à conforter les formes et compositions urbaines existantes, les capacités de renouvellement et de densification étant moins importantes. Ainsi, le zonage prend en compte les différents tissus urbains qui s'étendent de part et d'autre de la rue de République et de l'avenue de Verdun à savoir : un tissu continu d'habitat collectif (UB2) puis un secteur de grands ensembles (UC1). Les zones UC2 et UEv1 qui sont délimitées dans le prolongement de la zone UC1, au carrefour de l'avenue de Verdun et de la route de La Ciotat, ont pour objet de favoriser la requalification de l'entrée de ville.

L'avenue du 19 Mars 1962 marque la limite sud de la zone UB2. Cette dernière s'étend néanmoins au-delà, sur la rive sud de la rue Mermoz, afin de favoriser le renouvellement des tissus urbains qui bordent cette voie. Au nord, le long du chemin de Saint-Michel, cette zone UB2 marque une transition entre le centre ancien (UA) et le plateau des Passons (UC3 et UD2 notamment).

Le plateau des Passons est constitué principalement par de l'habitat pavillonnaire. La partie ouest du plateau, située à proximité du centre ancien (UA) et de ses prolongements (UB2), est classée en zone UC3 afin de poursuivre l'émergence de petits collectifs. Le choix du zonage UC3 et de sa limite s'explique par la volonté de répondre aux exigences en matière d'optimisation de l'espace tout en préservant les paysages urbains et le

cadre de vie du secteur. Il s'explique aussi par les capacités des réseaux de desserte routière qui ne supporteraient pas une sur-densification. Une partie du plateau des Passons est donc classée en zone UD2.

Le maintien d'un zonage UD sur d'autres espaces pavillonnaires du secteur « centre-ville et ses prolongements » répond à la même logique : leur densification (par l'émergence d'habitat collectif) n'est pas pertinente au regard des réseaux et des paysages urbains.

Enfin, l'établissement d'une zone naturelle (N) à l'est du centre-ville a pour but de préserver et valoriser les berges de l'Huveaune et de favoriser le développement des espaces verts dont Aubagne a besoin.

SECTEUR 2 : L'ÉVÉCHÉ / LE PIN VERT / LA VASSALE / JEANNE D'ARC

Ce secteur, qui est enserré entre l'A501, les voies ferrées et la zone agricole (A1), correspond aux prolongements nord du centre-ville d'Aubagne.

Il comprend notamment l'avenue Salengro qui constitue une entrée de ville majeure. L'objectif consiste à poursuivre la requalification de cet axe et le renouvellement des tissus urbains qui la bordent dans sa partie sud. C'est pour cela que ces derniers sont classés en zone UB2 et concernés par une marge de recul.

La rive ouest de l'avenue Salengro, dans sa partie sud, n'est pas classée en zone UB2 mais en zone UC3. L'objectif consiste à favoriser, sur le grand tènement foncier non bâti qui borde cet axe, un développement qui préserve une certaine aération des tissus urbains. Un « périmètre en attente d'un projet d'aménagement global » est d'ailleurs défini sur ce tènement afin de poursuivre les réflexions conduites sur le réaménagement du centre-ville et de favoriser l'émergence d'un projet de qualité mettant en valeur cette entrée de ville.

Le maintien d'un tissu urbain aéré concerne d'ailleurs la quasi-totalité des espaces situés à l'ouest de l'avenue Salengro (UD2 et UC3). Ce choix répond notamment à la nécessité d'offrir, au centre-ville, un « fond de scène

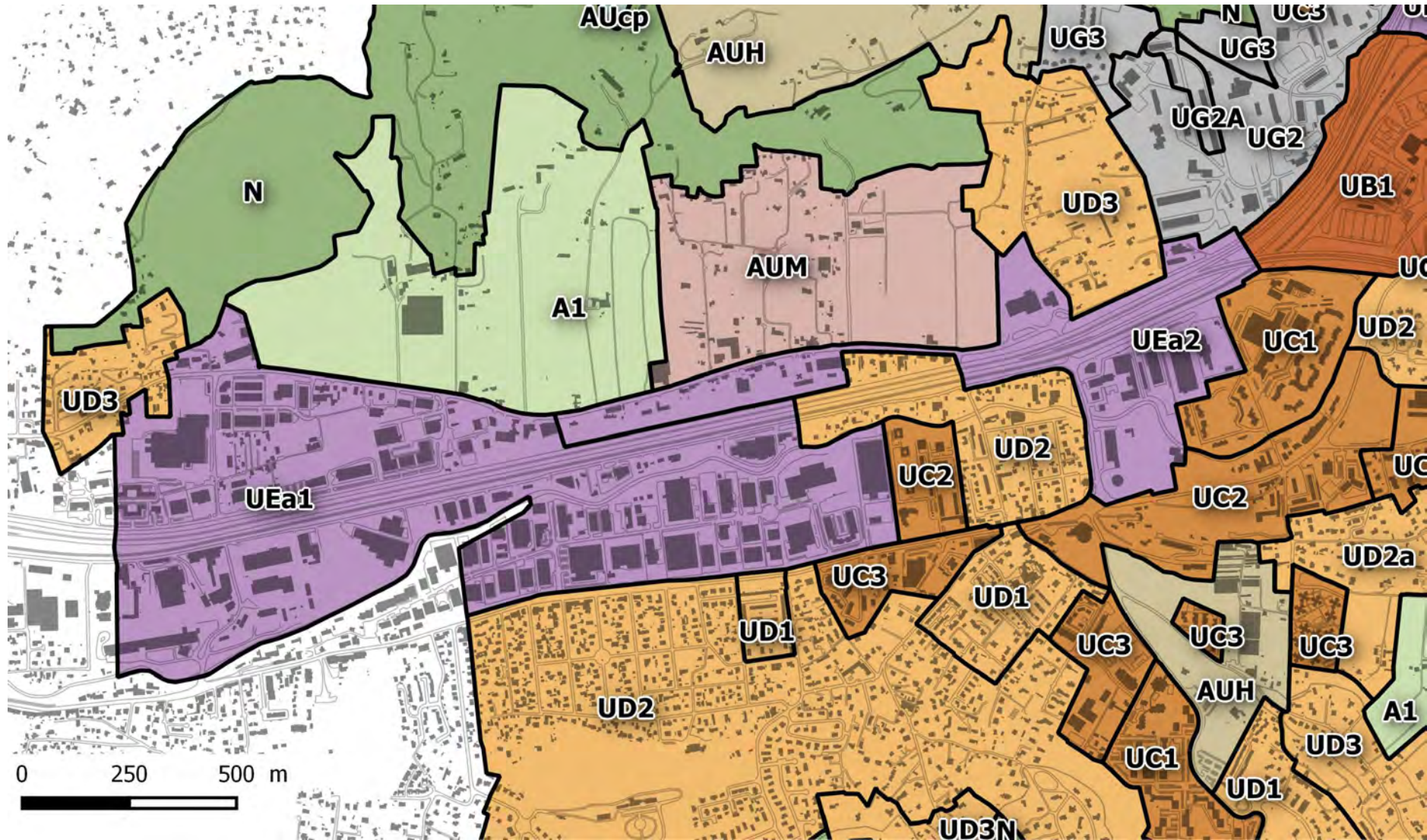
de qualité » composé, au premier plan, par des espaces urbains végétalisés et, au second plan, par le massif du Garlaban. En effet, le secteur qui s'étend entre les voies ferrées et la route d'Éoures surplombe le centre-ville et contribue donc largement à son cadre paysager.

Ce secteur s'inscrit dans le périmètre de réflexion du centre-ville qui prend notamment corps dans une OAP. Cette dernière identifie d'ailleurs, comme une opportunité foncière à valoriser, le tènement classé en zone UEI (Les Lignières). Cette zone peut contribuer à développer de l'activité et des emplois à proximité de la gare.

Concernant la section nord de l'avenue Salengro, le zonage attribué – UC2 – tient compte des formes urbaines existantes. L'objectif n'est pas de bouleverser la composition urbaine du quartier. Les capacités de renouvellement ou développement sont d'ailleurs quasi-inexistantes à l'horizon 2030. Il en est de même pour les espaces pavillonnaires (UD2) situés en bordure de la zone agricole (A1) dont la limite est fixée par le SCoT.

Nonobstant, une partie du secteur, qui est actuellement composé de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire, est classée en zone UC3. Ce choix est lié à la mise en service programmée du Val'tram et du positionnement d'une station dans ce secteur. Il répond ainsi à l'objectif visant à favoriser le développement urbain et l'optimisation foncière à proximité des transports collectifs.

Zonage simplifié du PLU d'Aubagne ■ Secteur 3



SECTEUR 3 : LA VALLÉE DE L'HUVEAUNE

Ce secteur correspond à la partie aubagnaise du corridor urbain et économique de la vallée de l'Huveaune qui s'étend du centre-ville de Marseille à la zone d'activités d'Aubagne-Gémenos. Ce secteur est caractérisé par une concentration d'infrastructures de transports (A50, voies ferrées, RD8n, RD2) qui fragmentent et compartimentent le territoire.

Ce secteur est constitué des zones d'activités du Pôle Alpha (UEa) qui se sont développées de part et d'autre de l'A50 et qui sont enserrées, au nord, par la RD2 et, au sud, par la RD8n. La délimitation des zones UEa tient compte de l'occupation existante et leur règlement vise à conforter la vocation industrielle et artisanale, conformément aux orientations du SCoT et du PADD du PLU ainsi que des premières réflexions issues de la démarche « schéma de référence de la vallée de l'Huveaune ». Les capacités d'accueil de ces zones d'activités sont faibles. Face aux besoins de développement économique, l'optimisation foncière devait donc être recherchée. C'est pourquoi est favorisée une avancée des façades économiques le long de la RD8n. Actuellement, les constructions situées dans le Pôle Alpha sont implantées à au moins 15 mètres de l'alignement de la RD8n : demain, elles pourront s'implanter à 5 mètres minimum.

Par ailleurs, afin de favoriser l'installation d'entreprises, une zone à urbaniser à vocation mixte (AUM) est délimitée dans la partie nord du quartier de Camp Major, à proximité immédiate du Pôle Alpha. Le choix d'une zone AUM répond à la nécessité de répondre aux enjeux de développement économique tout en prenant en compte le caractère résidentiel du secteur. Il s'agit aussi de privilégier la mixité fonctionnelle. Les objectifs et les principes d'aménagement de cette zone AUM sont déterminés dans une OAP. En résumé, il s'agit de constituer une façade économique en bordure de la RD2 afin de protéger des nuisances (notamment sonores) les espaces résidentiels qui seront développés à l'arrière. La délimitation de cette zone AUM tient également compte du contexte de la vallée de l'Huveaune. En effet, il s'agit d'un des derniers potentiels de développement qui ne sont pas soumis au risque d'inondation. En revanche, la zone agricole de l'Aumône, qui est sanctuarisée par le SCoT, est en partie inondable. Elle est donc classée en zone agricole (A1).

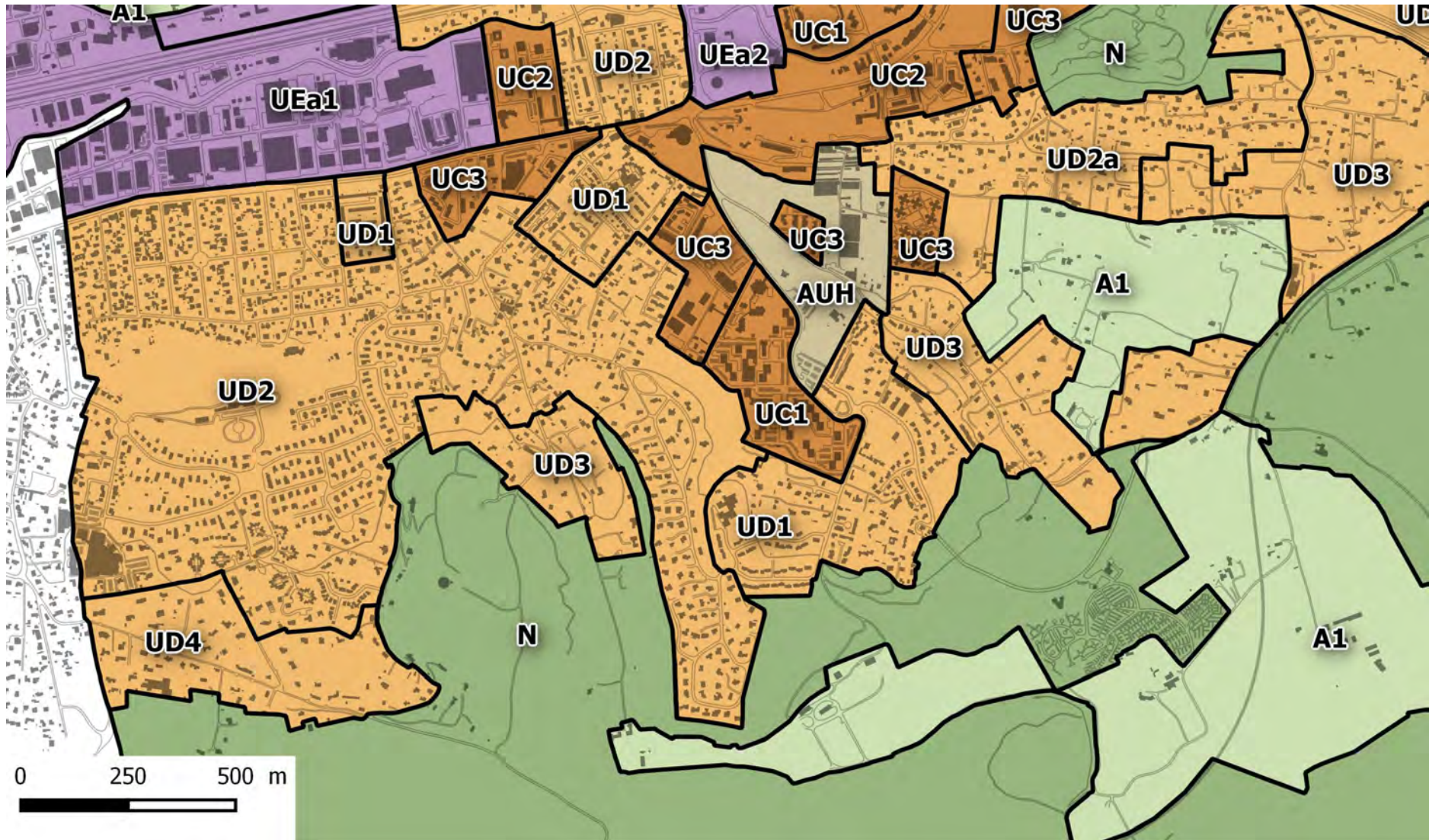
Au sud de l'A50, les enjeux sont principalement liés à l'articulation urbanisme-transport autour de la ligne de tramway ainsi qu'à la requalification de la RD8n et au renouvellement des tissus urbains qui la bordent. Deux sites sont plus particulièrement ciblés : Campagne-Roux (UC2) et le triangle Casino (UC3).

Le site de Campagne Roux est un espace non bâti qui est situé au carrefour de la RD8n et de l'avenue du 21 Août 1944 et qui est desservi par le tramway. Il présente donc un fort potentiel de développement dont sa mobilisation sera favorisée par le classement en zone UC2. Le choix du zonage UC2, plutôt que d'un zonage UB, répond à la nécessité d'optimiser le foncier autour du tramway tout en préservant des espaces de respiration et en évitant la sur-densification du quartier. Il s'agit ainsi de ne pas reproduire, sur Campagne Roux, les densités instituées sur l'opération Rousselot.

Quant au triangle Casino, il a été identifié dans le PLH comme un site potentiel de renouvellement urbain. Certaines constructions qui occupent ce site sont vieillissantes et les capacités d'optimisation foncières sont réelles. En outre, il est desservi par le tramway. Sa desserte pourrait même être renforcée par le prolongement du tramway vers La Penne-sur-Huveaune. C'est pourquoi ce site est classé en zone UC3. Cette zone est entourée de deux zones UD1 afin d'accompagner son développement tout en assurant une transition avec les formes urbaines avoisinantes (UD2).

Dans l'ensemble, les espaces pavillonnaires situés au sud de la RD8n n'ont pas vocation à évoluer car ils sont déjà relativement denses. Ces espaces sont donc classés en zone UD2.

Zonage simplifié du PLU d'Aubagne ■ Secteur 4



SECTEUR 4 : SAINT-MITRE / LA PÉRUSSONNE / LE CHARREL

Ce secteur couvre principalement les espaces pavillonnaires qui se sont développés sur le versant sud de la vallée de l'Huveaune, entre la RD8n et les contreforts du massif de Saint-Cyr. Ces espaces pavillonnaires sont déjà relativement denses et leurs capacités de renouvellement ou développement sont faibles. Le choix est donc de classer ces espaces en zone UD2 afin de conforter les formes urbaines existantes et de préserver le cadre de vie de ces quartiers résidentiels.

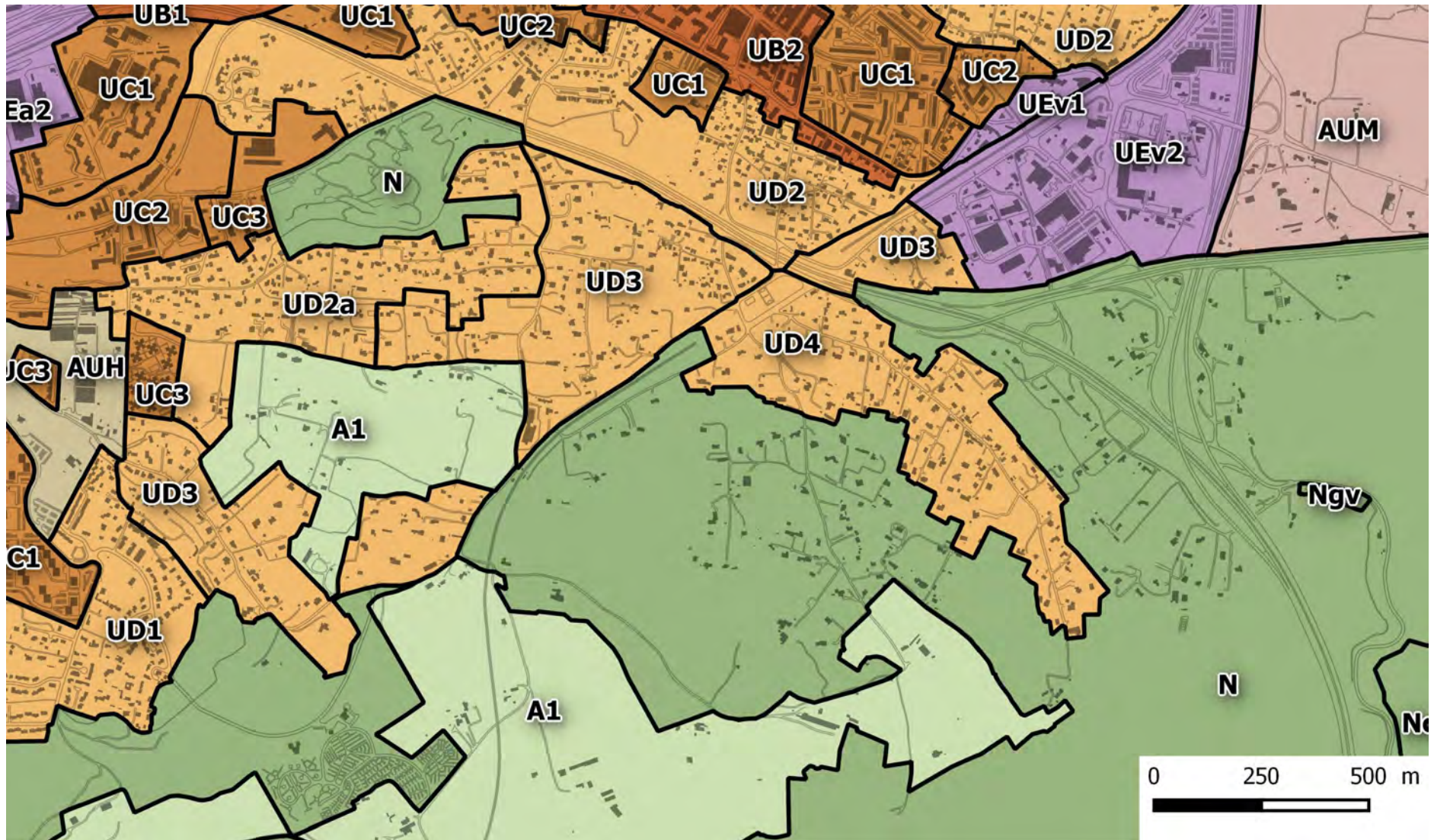
Des espaces résidentiels moins densément bâtis sont situés aux franges du massif de Saint-Cyr. Le classement de ces espaces en zone UD3 ou UD4, qui limite leur développement, répond à la nécessité et à la volonté de protéger le massif et sa biodiversité. Le but consiste également à réduire les risques de feux de forêt.

Plus à l'est, est délimitée une zone UC1. Elle est circonscrite aux grands ensembles du quartier du Charrel. Les tènements fonciers non bâtis situés au nord de cette zone constituent une réserve foncière pour le développement résidentiel d'Aubagne. Une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat (AUH) est donc instituée entre l'avenue de la Paix et le chemin du Bon Civet. Son ouverture à l'urbanisation n'est cependant pas prioritaire car ce secteur d'Aubagne doit d'abord « digérer »

l'opération urbaine réalisée sur les friches industrielles Rousselot. La délimitation de cette zone AU, au cœur de tissus urbains constitués (UC notamment), s'explique par le fait qu'il s'agit d'un espace à caractère naturel, que la commune souhaite urbaniser à terme. Elle s'explique également par le fait que les réseaux, notamment de voirie, ne sont pas suffisants.

Quant à la zone UD1 située au sud du quartier du Charrel, elle a été délimitée ainsi pour prendre en compte le tissu pavillonnaire qui est constitué en grande partie par des maisons individuelles groupées.

Zonage simplifié du PLU d'Aubagne ■ Secteur 5



SECTEUR 5 : LES GAVOTS / L'AGRIÉ / LA COUESTE

Ce secteur, qui s'étend au sud du triangle autoroutier, se caractérise par la présence d'espaces agricoles sanctuarisés par le SCoT. Ces derniers sont donc classés en zone agricole (A1).

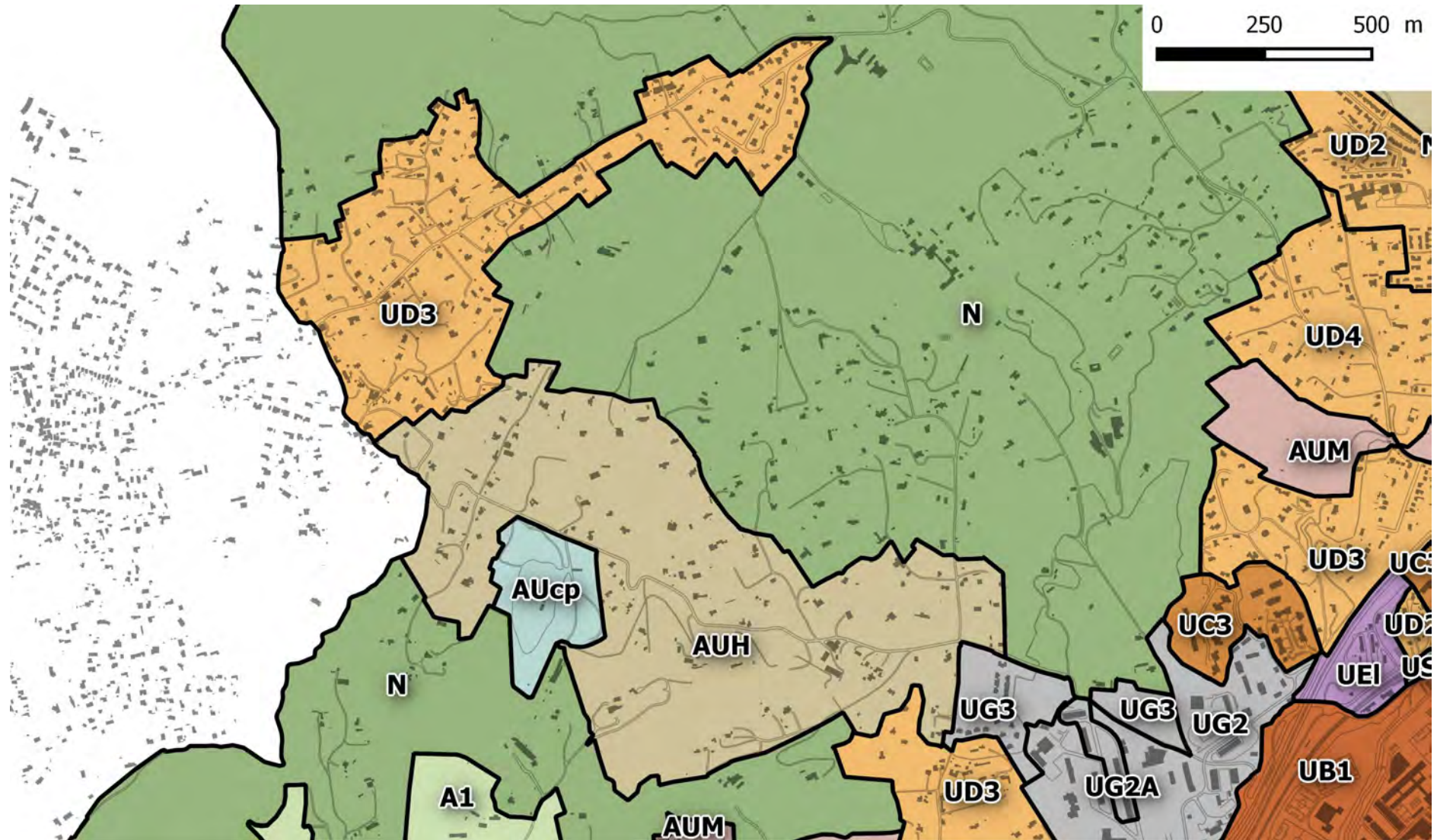
Autour du vallon des Gavots (A1) s'est développé de l'habitat pavillonnaire, parfois diffus. Le classement de ces espaces résidentiels en zone UD2a et UD3 tient donc compte des densités observées et des capacités de développement, notamment en matière de voirie. En effet, les voies de ce secteur ne pourraient pas accepter un développement urbain trop conséquent.

La zone UD2a est particulière puisqu'il s'agit de la seule zone UD2 dans laquelle le recours à l'assainissement individuel est autorisé. Ce choix s'explique par le fait que cette zone n'est que partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

A l'est des voies ferrées, une zone UD4 a été délimitée de façon à reconnaître le caractère urbanisé des secteurs situés de part et d'autre de l'avenue de la Coueste. Le zonage UD4 permet cependant de maîtriser l'urbanisation de ce secteur qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et dont la voirie est de faible capacité.

Les espaces situés à l'est et à l'ouest de cette zone UD4 sont classés en zone naturelle (N) parce qu'ils ne sont occupés que par un habitat diffus et qu'ils sont mal desservis.

Zonage simplifié du PLU d'Aubagne ■ Secteur 6



SECTEUR 6 : LA THUILIÈRE / LA PAGEOTTE / LA GRATIANE

Ce secteur concerne les piémonts sud du massif du Garlaban sur lesquels s'est développée une urbanisation pavillonnaire.

Cette dernière s'est développée plus intensément dans les quartiers de la Pageotte et de la Gratiane, autour de la route d'Éoures (RD44). Le caractère urbanisé de ce secteur est donc reconnu. Cependant, puisqu'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et parce qu'il est situé aux franges du massif du Garlaban et à proximité immédiate de la zone Natura 2000, son urbanisation doit être limitée. Ce secteur est donc classé en zone UD3. La proximité des noyaux villageois marseillais d'Éoures et des Camoins, dotés de commerces et services de proximité, explique également le classement de ce secteur en zone urbaine. Les limites de cette zone UD3 ont été définies de manière à limiter la consommation d'espaces naturels et forestiers, éviter de porter atteinte à la biodiversité et réduire les risques de feux de forêt. Ainsi, est privilégié le développement au sein de l'enveloppe urbaine constituée.

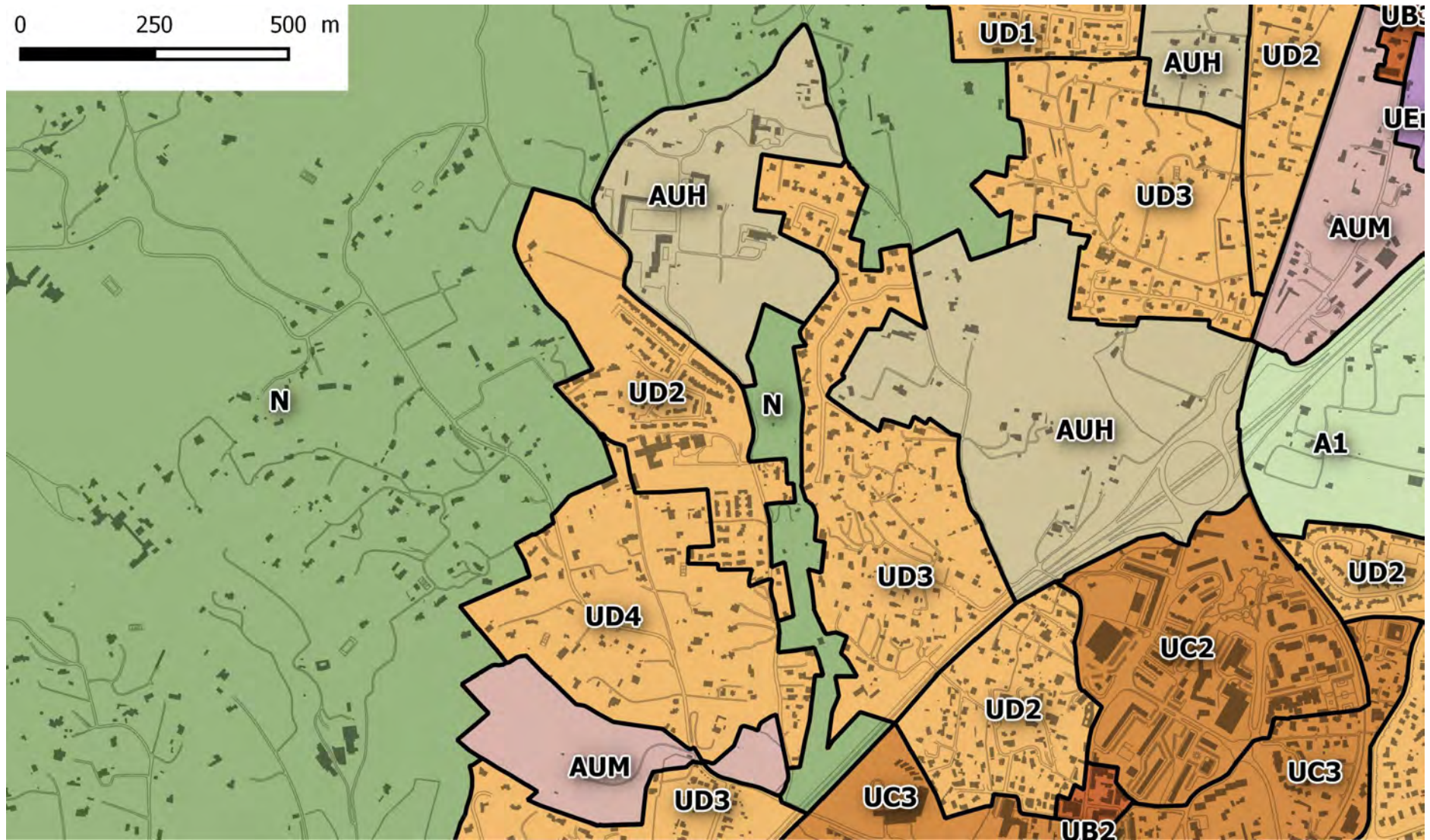
Plus au sud, une zone à urbaniser à vocation résidentielle (AUH) a été instaurée sur un secteur à caractère naturel, mité par l'habitat diffus et peu équipé, qui s'étend de part et d'autre du chemin de la Thuilière (RD44a). L'objectif est

de favoriser, dans le cadre d'un développement résidentiel très maîtrisé (60 à 70 logements maximum), une amélioration de sa défendabilité et une réduction globale de sa vulnérabilité face au risque de feux de forêt. Le vaste périmètre de cette zone AUH (près de 70 hectares) n'a pas pour but de multiplier les capacités de production de logements de la commune. Il se justifie plutôt au regard des enjeux de structuration, notamment viaire, du secteur. En effet, l'objectif majeur consiste à favoriser le rattrapage de la zone en matière d'équipements et de réseaux afin d'améliorer les conditions d'accessibilité et de circulation de la vie quotidienne (réduire le caractère accidentogène du chemin de la Thuilière, faciliter l'entrecroisement des véhicules...) et en cas d'évènement majeur (faciliter les accès pour les secours et l'évacuation des résidents et des touristes du camping). Si la zone AUH s'étend au sud, sur une partie (18 hectares environ) d'une zone naturelle (N) du POS, c'est parce que cette dernière présente une opportunité intéressante pour structurer et sécuriser l'ensemble du secteur par l'aménagement d'une voie reliant le chemin de la Thuilière et la RD2. Les principes d'aménagement qui en découlent sont exposés dans une OAP.

En outre, les limites de la zone AUH ont été fixées au regard de la topographie, des éléments paysagers (boisements et canal de Marseille notamment) et des capacités de desserte. Par conséquent, de nombreuses habitations diffuses qui se situent trop loin du chemin de la Thuilière sont classées en zone naturelle (N).

Enfin, la zone AUcp a pour objectif de conforter le camping existant tout en soumettant son développement futur à un projet d'ensemble afin de bien prendre en compte les enjeux de gestion du risque de feux de forêt, de valorisation des paysages ou encore de préservation de la biodiversité.

Zonage simplifié du PLU d'Aubagne ■ Secteur 7



SECTEUR 7 : LA MOROCHITA / LA LOUVE / PIN VERT

Ce secteur couvre les espaces résidentiels qui se sont développés au nord-ouest de l'A501, notamment autour de la route d'Eoures (RD44), du chemin de La Louve et du chemin du Grand Pin Vert.

Autour de la route d'Eoures, l'urbanisation s'est développée sous forme d'habitat diffus, notamment sur les hauteurs des piémonts. Le choix de classer la partie basse de la route d'Eoures en zone urbaine s'explique notamment par le fait qu'elle est proche du centre-ville et qu'elle se situe à proximité immédiate du collège Nathalie Sarraute. Cependant, l'objectif consiste à maîtriser l'urbanisation de ce secteur qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. C'est pourquoi le zonage UD4 a été choisi.

Dans le même secteur, le domaine de la Morochita et ses abords, jusqu'au chemin de la Louve, ont été classés en zone à urbaniser à vocation mixte (AUM). La volonté consiste notamment à établir un équipement public qui favoriserait la valorisation de la bastide et de son domaine qui, par ailleurs, sont protégés.

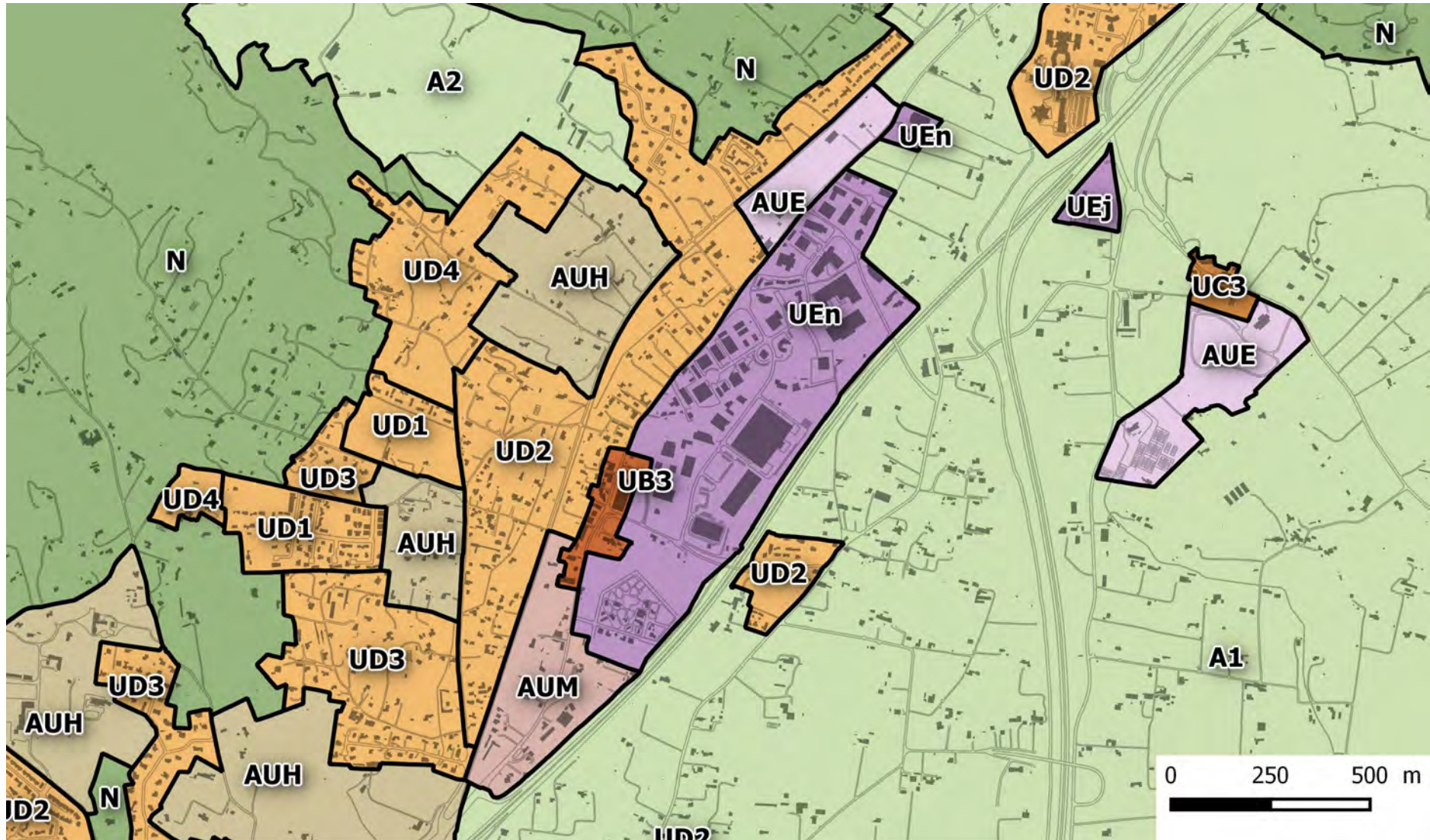
La crête boisée qui longe le chemin de La Louve est, elle aussi, protégée. Elle est classée en zone naturelle (N) afin de prendre en compte les enjeux paysagers et écolo-

giques. Cette zone N s'étend de l'A501 au sud jusqu'au plateau de La Louve sur lequel s'est développé un habitat pavillonnaire relativement dense (UD2). Le plateau de la Louve offre une opportunité foncière importante. Elle a la particularité d'être bien desservie par le chemin de La Louve ainsi que par le réseau d'assainissement collectif. Cette zone offre donc des conditions favorables pour être ouverte à l'urbanisation et destinée au développement résidentiel. C'est pourquoi elle est classée en zone AUH. Son urbanisation pourrait d'ailleurs bénéficier aux espaces résidentiels qui l'entourent (UD2 et UD3) si des équipements publics y étaient développés.

Les espaces résidentiels qui se sont développés entre la crête boisée (N) et le chemin du Grand Pin Vert sont relativement bien bâtis. Cependant, l'absence de réseau d'assainissement collectif oblige à maîtriser l'urbanisation, ce qui explique le classement en zone UD3.

Enfin, la partie basse du vallon du Pin Vert, enserrée entre deux espaces résidentiels (lotissement du Pin Vert à l'ouest, lotissement l'Ouliveiredo à l'est) est classée en zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat (AUH). Ce choix s'explique par le fait que la zone bénéficie d'une bonne desserte (échangeur "Aubagne-nord") et de la proximité du centre-ville et de la centralité urbaine et commerciale du Pin Vert. La limite nord de cette zone AUH a été posée de façon à préserver, plus en amont, les espaces naturels et à limiter l'urbanisation du secteur.

Zonage simplifié du PLU d'Aubagne ■ Secteur 8



SECTEUR 8 : LES SOLANS / NAPOLLON / BEAUDINARD

Ce secteur comprend notamment la plaine agricole (qui s'étend à l'est de l'A501), la zone d'activités de Napollon (enserrée entre l'A501 et la RD96n) et les espaces résidentiels qui se sont développés sur les piémonts (à l'ouest de la RD96n). Il correspond à un "secteur à forts enjeux de développement" identifié par le SCoT du fait, notamment, de sa desserte programmée par un TCSP (Val'tram) et de ses importantes capacités foncières à vocation économique et résidentielle. Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui fait écho au zonage institué.

Tout d'abord, la limite de la zone agricole (A1) a été déterminée en reprenant stricto sensu les espaces sanctuarisés que le SCoT a délimités à l'échelle parcellaire. Les limites du hameau de Beaudinard (UD2) et de la zone d'activités de Napollon (UEn) ont donc été fixées "par défaut".

La zone UEn intègre la zone d'activités existantes. Elle inclue également le secteur de Baronnette qui est situé au sud du chemin de Beaudinard aux Solans (RD43E) et qui est composé principalement d'un village d'exposition de maisons individuelles. L'objectif consiste à favoriser le renouvellement de ce secteur afin d'y installer des activités industrielles ou artisanales et répondre ainsi aux besoins en foncier productif recensés à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et à l'échelle métropoli-

taine. Les capacités en renouvellement et densification ne pouvant pas être suffisantes, deux extensions sont proposées par l'établissement de zones à urbaniser (AU) : une à dominante économique (AUE) au nord, entre la RD96n et la voie de Valdonne et une mixte (AUM) au sud, de part et d'autre de la RD96n et entre l'A501 et la voie de Valdonne. Le choix d'une zone AU à vocation mixte s'explique par le fait qu'elle est occupée pour partie (notamment à l'ouest de la RD96) par de l'habitat diffus et parce qu'elle est au contact d'espaces résidentiels. Ce choix répond également à la nécessité et à la volonté de favoriser la mixité fonctionnelle.

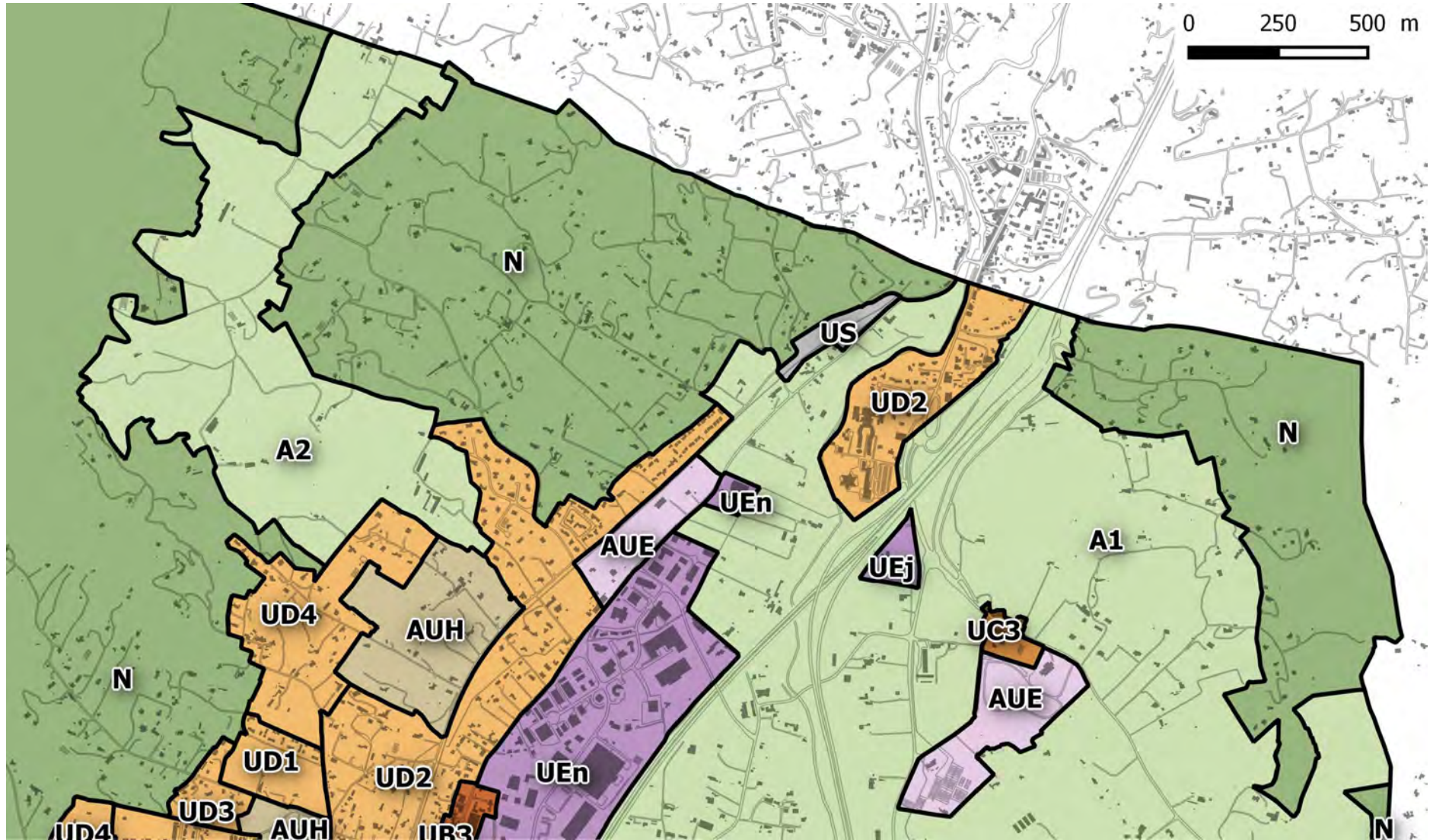
Le hameau de Napollon, qui est situé au carrefour de la RD96n et de la RD43E, est classé en zone UB3 afin de conforter ce lieu de vie dans un contexte d'évolution du secteur. En effet, le Val'tram, qui desservira ce quartier, va impulser un développement des espaces résidentiels et de la zone d'activités qui s'étendent de part et d'autre du hameau. Ce dernier a donc vocation à être un véritable trait d'union entre ces espaces, c'est-à-dire un lieu de vie partagé avec des commerces et services de proximité. Le classement de ce hameau en zone UB3 a aussi pour but de favoriser la requalification de la RD96n et de ses abords.

A l'ouest du hameau, les espaces pavillonnaires sont classés en zone UD. Sur la partie basse des piémonts, ils sont classés en UD2 afin de tenir compte, d'une part,

des formes existantes qu'il convient de conforter pour respecter les paysages du quartier et, d'autre part, de la proximité de la station du Val'tram, du hameau de Napollon et du chemin de Longuelance qui sont autant de facteurs qui favorisent une certaine évolution du tissu bâti. Plus en amont, au contact des espaces naturels, les espaces pavillonnaires faiblement bâtis et mal ou peu équipés (voirie, assainissement...) sont classés en zone UD3 ou UD4 afin de limiter leur développement. Deux zones UD1 sont cependant délimitées sur ces parties "hautes" pour tenir compte des formes et densités existantes ou déjà programmées. Ces zones UD1 sont desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Enfin, deux zones à urbaniser à vocation résidentielle (AUH) sont instaurées sur les secteurs les moins bâtis de ces piémonts afin de temporiser et de maîtriser le développement urbain. Il convient en effet d'attendre la mise en service du Val'tram avant d'accroître davantage la population du secteur. En outre, ces deux zones AUH doivent favoriser, à terme, l'amélioration des dessertes et des maillages urbains de ce quartier qui nécessite de vrais efforts de rattrapage en matière d'équipements et d'infrastructures.

Zonage simplifié du PLU d'Aubagne ■ Secteur 9



SECTEUR 9 : LA JOINVILLE / LA GAUTHIÈRE / SAINT-PIERRE

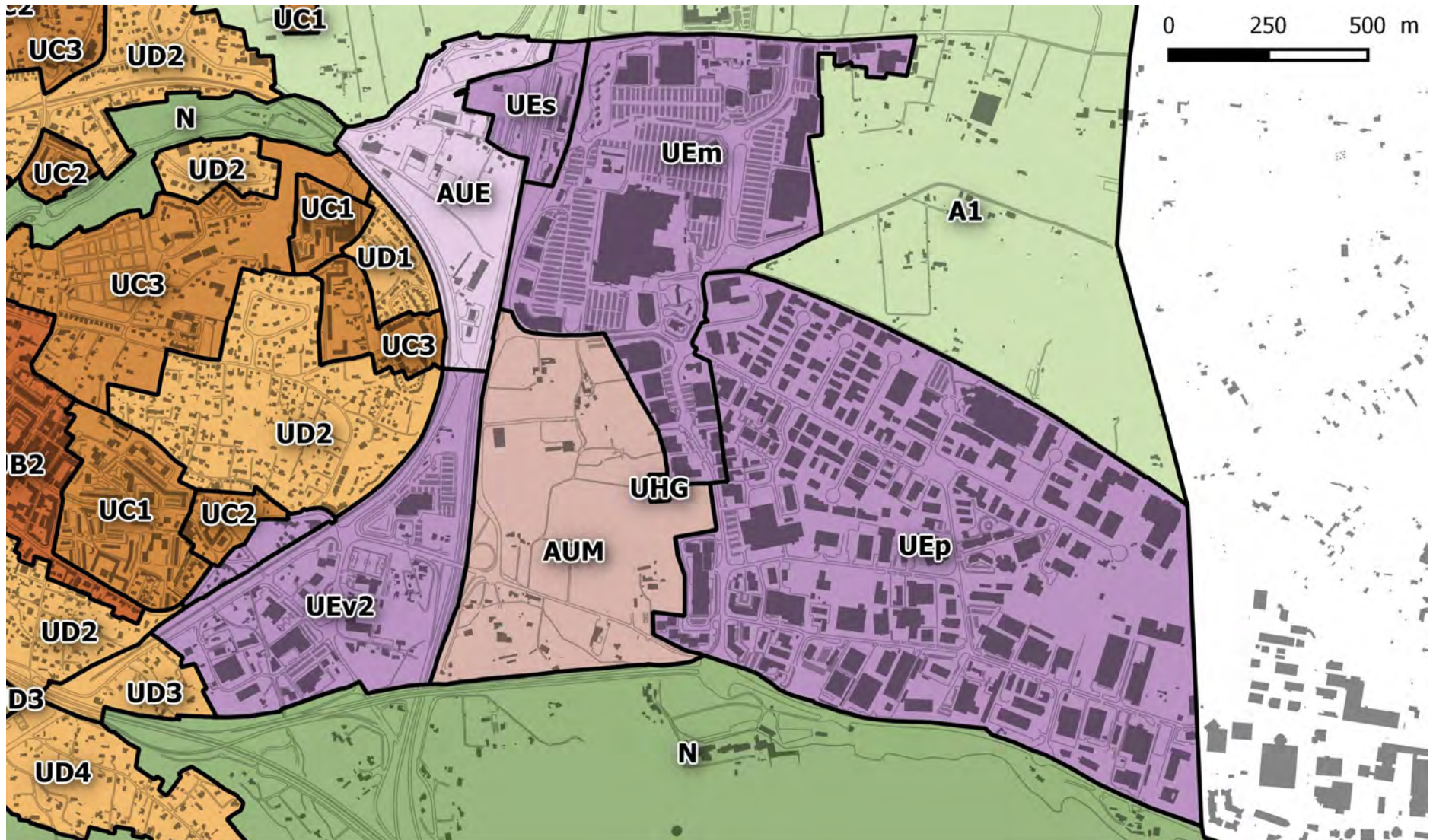
La frange nord d'Aubagne, en limite avec Roquevaire, se compose principalement d'espaces classés en zone agricole (A1 et A2) et en zone naturelle (N) bien qu'il soit, en partie, mité par un habitat diffus. Il s'agit en effet de protéger ce secteur de l'urbanisation car il correspond à un corridor écologique qui est identifié par le SCoT et qui relie le massif du Garlaban, l'Huveaune et la Sainte-Baume.

Les limites des zones agricoles (A) ont d'ailleurs été déterminées au regard des espaces sanctuarisés par le SCoT. Le choix d'un zonage spécifique (A2) pour les espaces agricoles situés sur les piémonts répond à une prescription du SCoT qui enjoint le PLU d'interdire, sur cette zone, toute construction nouvelle, même si nécessaire aux exploitations agricoles.

Autour de l'A52, le zonage prend en compte le quartier de La Gauthière (UD2) qui s'inscrit en continuité du hameau de Pont-de-l'Etoile ainsi que l'espace occupé par des activités liées à la gestion autoroutière. Cet espace présente une opportunité foncière pour le développement économique compte tenu de sa position au carrefour de la RD396, de la RD43c et de l'échangeur autoroutier du Pont-de-l'Etoile.

A Saint-Pierre-lès-Aubagne, une zone UC3 couvre le hameau pour préserver sa composition urbaine. Elle se prolonge, au sud, par une zone à urbaniser à vocation dominante économique (AUE). Les limites de ces zones reposent sur celles de l'espace agricole sanctuarisé qui les entourent et qui ont été fixées par le SCoT. L'établissement d'une zone AUE à Saint-Pierre-lès-Aubagne a pour but de favoriser l'essor d'une économie basée sur la valorisation de la ressource en eau, une richesse de ce secteur, avec, par exemple, l'implantation d'une usine d'embouteillage, le développement du thermalisme... La proximité de la zone d'activités de Napollon et de l'échangeur autoroutier de Pont-de-l'Etoile (A52) constituent également des atouts qui ont conduit à l'instauration de cette zone AUE.

Zonage simplifié du PLU d'Aubagne ■ Secteur 10



SECTEUR 10 : CAMP DE SARLIER / LES VAUX / LA MARTELLE / LES PALUDS

Ce secteur couvre l'ensemble des espaces d'activités qui sont situés à l'est d'Aubagne et qui sont enserrés, au nord, par la plaine agricole (A1) et, au sud, par le massif de Saint-Cyr (N).

A l'est de l'A52, la zone industrielle des Paluds (UEp) et la zone commerciale de La Martelle (UEm) constitue un pôle d'emplois majeur à l'échelle métropolitaine. Ces deux zones regroupent environ 10 000 emplois (environ 7 200 sur Les Paluds et 2 800 sur La Martelle) soit près de 40 % des emplois de la commune d'Aubagne. L'objectif consiste à conforter la vocation industrielle et artisanale de la zone des Paluds (UEp) et à contenir le développement du commerce dans la zone de La Martelle (UEm). Il convient en effet d'améliorer la lisibilité et le fonctionnement de ce pôle économique en clarifiant la vocation de chaque espace car le commerce qui s'est développé dans la zone des Paluds génère des conflits d'usage et une concurrence foncière qui limite le développement des activités industrielles et artisanales. C'est pourquoi les constructions destinées au commerce sont interdites en zone UEp. Les limites entre la zone UEm et UEp ont été définies par rapport à la Zone d'Aménagement Commerciale que le SCoT a lui-même délimitée.

Au regard du projet de PPRI Huveaune, l'extension de la zone industrielle des Paluds qui était initialement prévue

dans les documents de planification (POS d'Aubagne et SCoT) a dû être reconsidérée. L'intégralité du foncier située sur la frange nord de la zone industrielle des Paluds est donc classée en zone agricole (A1).

De ce fait, pour "compenser cette perte de capacité" et pour répondre aux besoins en foncier économique qui ont été recensés à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et à l'échelle métropolitaine, une zone à urbaniser à vocation dominante économique (AUE) est instaurée sur le secteur de Camp de Sarlier, entre l'A52, l'Huveaune et les voies ferrées. Cette zone AUE bénéficie de la proximité immédiate de l'échangeur autoroutier Aubagne-Est et de la zone industrielle des Paluds.

En outre, des activités industrielles et artisanales pourraient s'installer sur le site des Gargues qui est enserré entre l'A52, la zone commerciale de La Martelle, la zone industrielle des Paluds et l'A502. Les Gargues ont été classés en zone AU stricte car il n'est pas possible, à ce jour, de l'ouvrir à l'urbanisation. En effet, le SCoT prescrit que "l'ouverture à l'urbanisation et l'implantation d'équipements commerciaux sur le site des Gargues sont subordonnées à la desserte en transports collectifs en site propre existants ou programmés". Or, aucun transport collectif en site propre (TCSP) ne dessert actuellement la zone des Gargues. En outre, aucun TCSP n'est programmé pour la desservir (à ce jour, le Chronobus n'est pas programmé). Par ailleurs, le choix d'une vocation

mixte (AUM) est compatible avec le SCoT. En effet, ce dernier prescrit au PLU de favoriser la réalisation d'une opération mixte sur ce secteur. Cependant, s'il est évident que ce secteur est appelé à jouer un rôle fondamental en matière de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, il est, à ce jour, impossible de confirmer sa programmation résidentielle du fait de la nouvelle donne institutionnelle (quelle stratégie métropolitaine ?) et environnementale (impacts du projet de PPRI sur les projets économiques de la vallée de l'Huveaune et, notamment, sur le projet d'extension des Paluds). Par ailleurs, le hameau des Gargues fait l'objet d'un zonage spécifique (UHG) afin de le préserver.

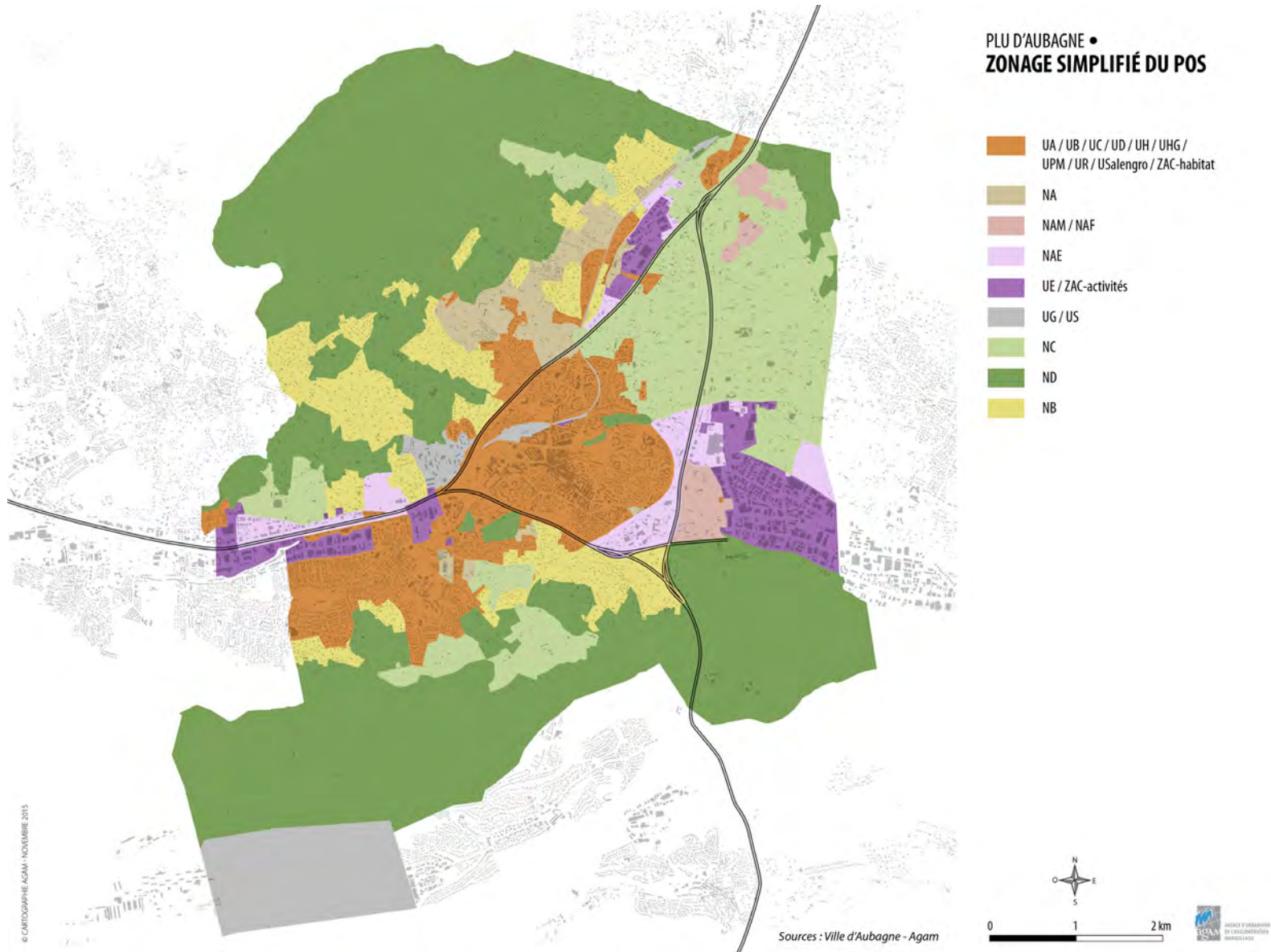
Le quartier des Vaux, qui abrite également des activités économiques, est classé en zone UE. Cette zone est composée principalement d'une zone UEv2, enserrée entre l'A52, l'A502 et les voies ferrées, qui permet de conforter les activités présentes. Quant à la zone UEv1, située au nord de la voie ferrée et au carrefour de l'avenue de Verdun (RD8n) et de la route de la Ciotat (RD559A), elle a pour objet de favoriser la requalification de l'entrée de ville. Sa délimitation répond à la nécessité de constituer un espace-tampon entre les espaces à dominante résidentielle (UC2) et les voies ferrées.

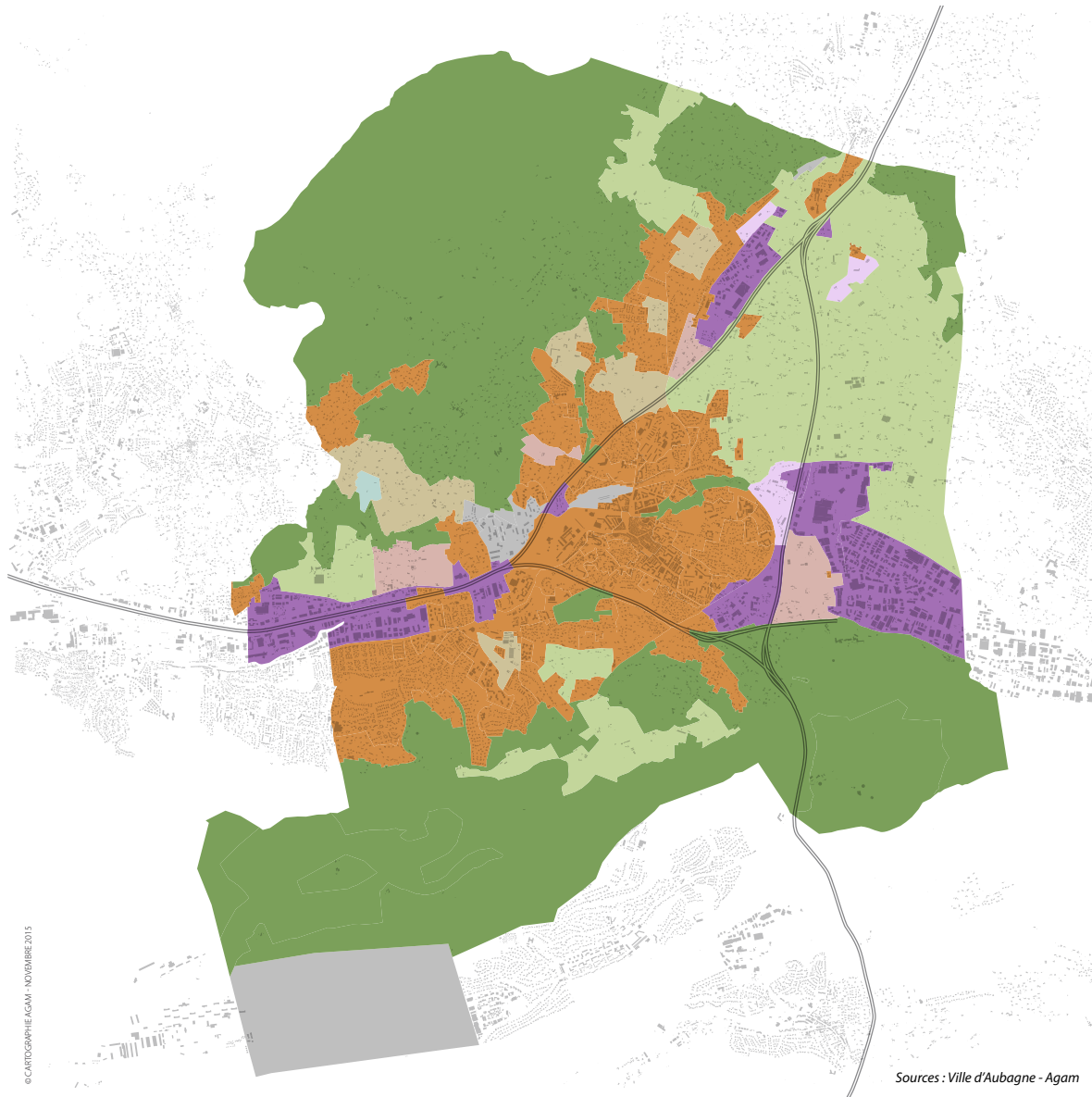
Bilan de l'évolution du zonage entre le POS et le PLU

Le PLU définit une enveloppe urbaine et urbanisable⁽¹⁾ de 1 908 hectares, contre 2 124 hectares dans le POS. Le PLU conduit donc à une réduction de 216 hectares de l'enveloppe urbaine et urbanisable, favorisant ainsi la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace. La réduction de l'enveloppe urbaine et urbanisable est liée notamment :

- au reclassement, en zone N, de nombreux secteurs des piémonts du Garlaban et de La Coueste qui étaient classés en zone NB dans le POS ;
- à la prise en compte du corridor écologique Garlaban – Sainte-Baume au nord de la commune ;
- au reclassement, en zone A, de la zone NAE du POS qui était dédiée à l'extension de la zone industrielle des Paluds et ce, afin de tenir compte du projet de PPRi Huveaune.

(1) Pour le PLU, l'enveloppe urbaine et urbanisable correspond à l'ensemble des zones U et AU. Pour le POS, elle correspond à l'ensemble des zones U et NA et NB.



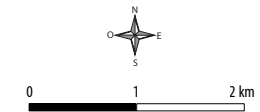


PLU D'AUBAGNE •
ZONAGE SIMPLIFIÉ DU PLU

- UA / UB / UC / UD / UHG
- AUH
- AUcp
- AUM
- AUE
- UE
- UG / US
- A
- N

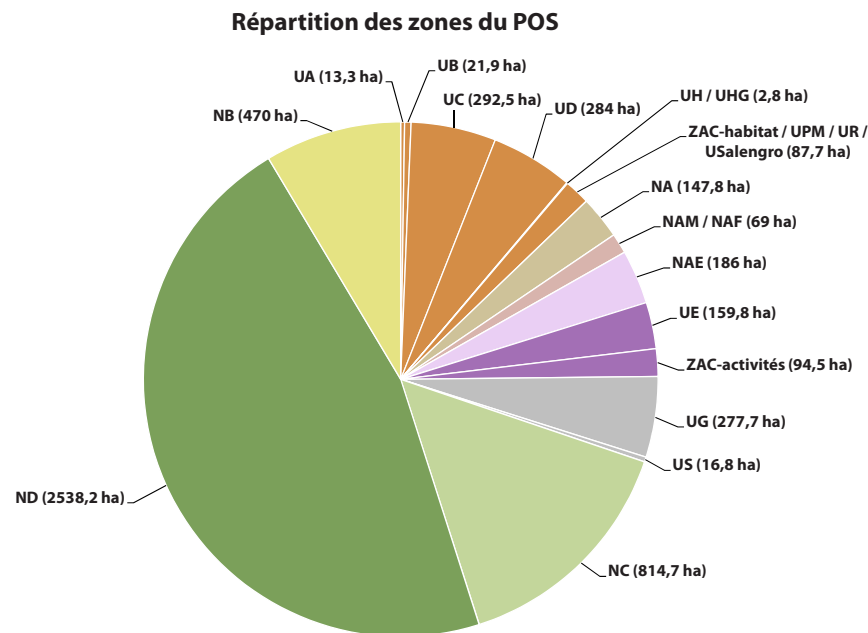
© CARTOGRAPIE AGAM - NOVEMBRE 2015

Sources : Ville d'Aubagne - Agam



POS d'Aubagne ■ Répartition du zonage

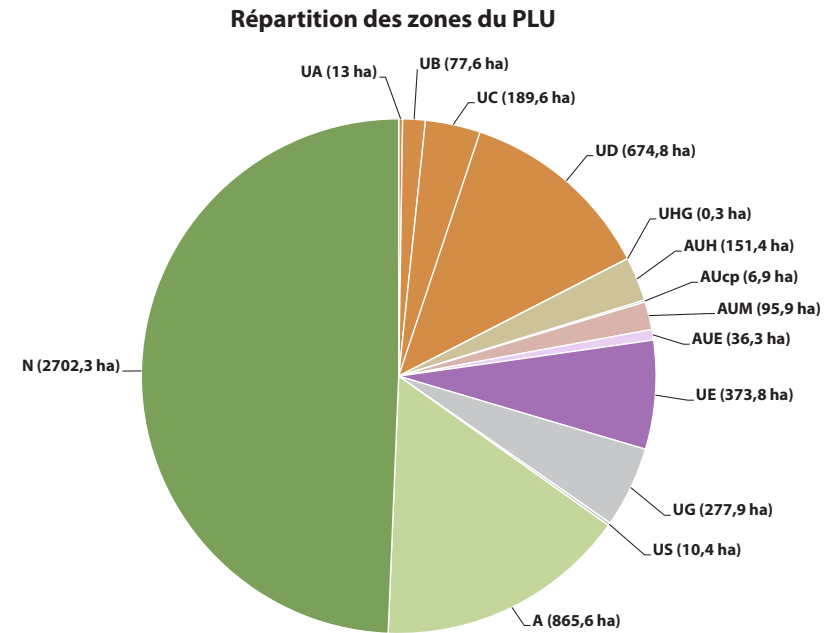
Zone du POS	Surface	
UA	13,3 ha	0,2 %
UB	21,9 ha	0,4 %
UC	292,5 ha	5,3 %
UD	284,0 ha	5,2 %
UH / UHG	2,8 ha	0,1 %
ZAC-habitat / UPM / UR / USalengro	87,7 ha	1,6 %
NA	147,8 ha	2,7 %
NAM / NAF	69,0 ha	1,3 %
NAE	186,0 ha	3,4 %
UE	159,8 ha	2,9 %
ZAC-activités	94,5 ha	1,7 %
UG	277,7 ha	5,1 %
US	16,8 ha	0,3 %
NC	814,7 ha	14,9 %
ND	2 538,2 ha	46,3 %
NB	470,0 ha	8,6 %
TOTAL	5 476,7 ha	100,0%



PLU d'Aubagne ■ Répartition du zonage

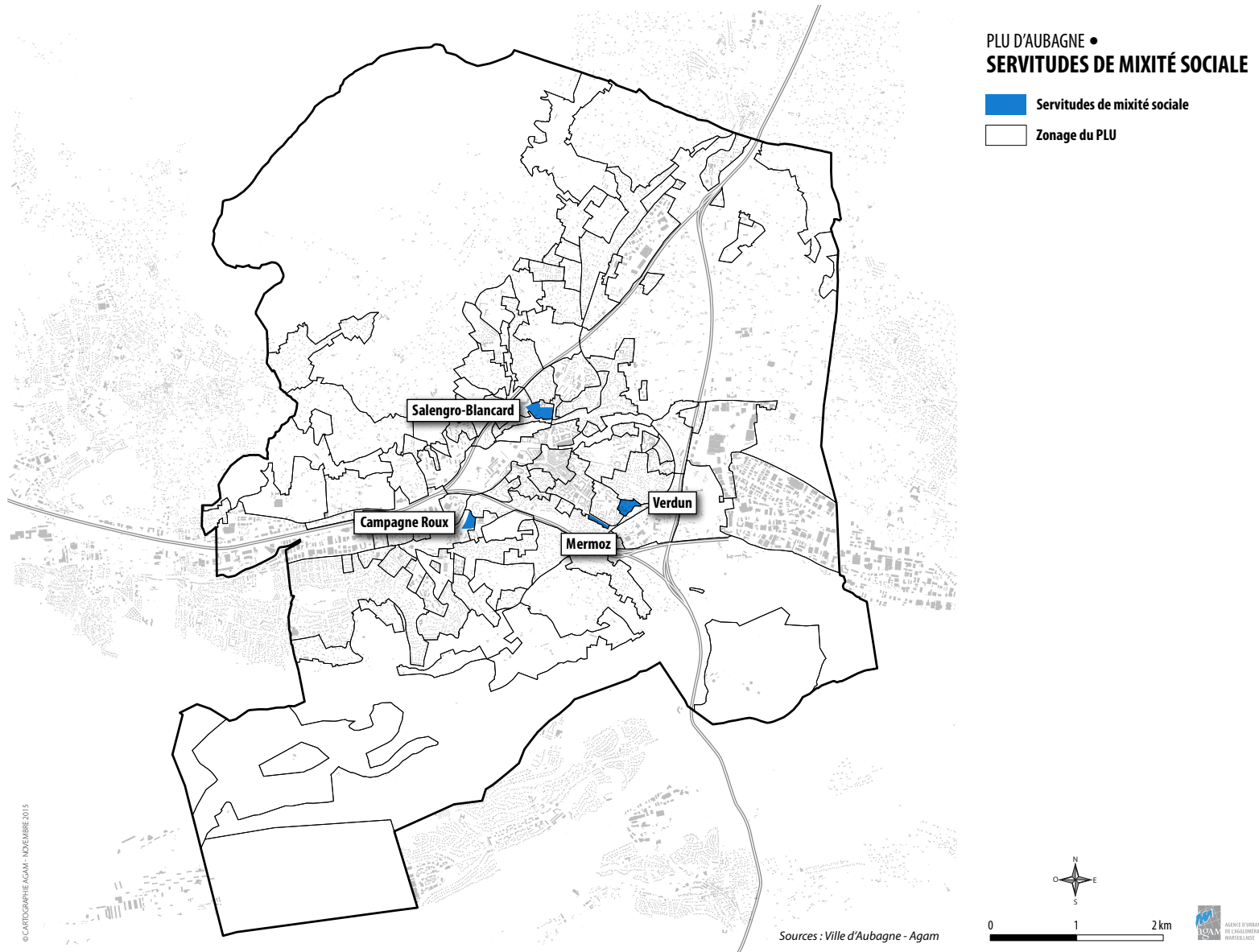
Zone du PLU	Surface	
UA	13,4 ha	0,2 %
UB	77,6 ha	1,4 %
UB1	52,3 ha	1,0 %
UB2	21,9 ha	0,4 %
UB3	3,4 ha	0,1 %
UC	189,6 ha	3,5 %
UC1	46,7 ha	0,9 %
UC2	57,2 ha	1,0 %
UC3	85,7 ha	1,6 %
UD	674,8 ha	12,3 %
UD1	48,2 ha	0,9 %
UD2	331,7 ha	6,1 %
UD2a	25,1 ha	0,5 %
UD3	186,7 ha	3,4 %
UD4	83,1 ha	1,5 %
UHG	0,3 ha	0,0 %
AUH	151,4 ha	2,8 %
La Louve	16,3 ha	0,3 %
Les Bérangers	16,2 ha	0,3 %
Les Solans	7,0 ha	0,1 %
Pin Vert	31,0 ha	0,6 %
Thuillère	68,2 ha	1,2 %
Le Charrel	12,6 ha	0,2 %
AUM	95,9 ha	1,8 %
Les Gargues	42,4 ha	0,8 %
Camp Major	33,0 ha	0,6 %
La Morochita	8,7 ha	0,2 %
Napollon sud	11,8 ha	0,2 %
AUE	36,3 ha	0,7 %
Camp de Sarlier	20,5 ha	0,4 %
Napollon nord	5,8 ha	0,1 %
Saint-Pierre	10,0 ha	0,2 %
AUcp	6,9 ha	0,1 %
Camping du Garlaban	6,9 ha	0,1 %

Zone du PLU	Surface	
UE	373,7 ha	6,8 %
UEa1	84,2 ha	1,5 %
UEa2	28,1 ha	0,5 %
UEj	1,8 ha	0,0 %
UEl	4,9 ha	0,1 %
UEm	55,1 ha	1,0 %
UEn	42,1 ha	0,8 %
UEp	115,2 ha	2,1 %
UES	6,3 ha	0,1 %
UEv1	2,5 ha	0,0 %
UEv2	33,5 ha	0,6 %
UG	278,0 ha	5,1 %
UG1	248,3 ha	4,5 %
UG2	21,1 ha	0,4 %
UG2a	1,7 ha	0,0 %
UG3	6,9 ha	0,1 %
US	10,4 ha	0,2 %
A	865,6 ha	15,8 %
A1	796,6 ha	14,5 %
A2	69,0 ha	1,3 %
N	2 702,3 ha	49,3 %
N	2 361,1 ha	43,1 %
NG	196,8 ha	3,6 %
Ncr	143,9 ha	2,6 %
Ngv	0,5 ha	0,0 %
TOTAL	5 476,2 ha	100,0 %



Nota Bene : Du fait des arrondis et/ou de possibles erreurs de géométrie, les totaux des surfaces des zones du POS et du PLU présentent un très léger décalage (0,5 ha) qui ne remet pas en cause les superficies affichées.

Les servitudes et dispositions spécifiques



SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE (L123-1-5 II 4°)

Le PADD du PLU fixe, comme objectif, la production de 3 300 à 3 500 logements d'ici 2030 dont 25 % de logements sociaux. Parmi les 825 à 875 logements sociaux qu'il convient donc de produire, environ 500 à 600 pourraient l'être dans les zones AUH et AUM. Cette production de logements sociaux dans les zones AU sera d'ailleurs garantie par l'application du SCoT qui prescrit aux principales opérations d'aménagement, dans un rapport de compatibilité direct défini par l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme, l'obligation d'intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs. Environ 300 logements sociaux devront donc être produits dans les zones urbaines. Pour favoriser cette production, le choix retenu consiste à établir des servitudes de mixité sociale telles que définies par l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme. Ont donc été délimités quatre secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50 % de ce programme seront affectés à des logements sociaux. Ce pourcentage a été établi au regard des orientations du PLH et de façon à atteindre une production suffisante de logements sociaux. Les secteurs ont été délimités en tenant compte des capacités de production de logements qu'ils présentent (sous forme de renouvellement urbain ou de mobilisation de dents creuses), des conditions de desserte, notamment en transports collectifs, de la proximité aux commerces, aux services et aux emplois...

Secteur « Campagne Roux »

Le développement de logements sociaux sur ce secteur est propice car :

- ce secteur, aujourd'hui non bâti d'environ deux hectares, offre une capacité de production de logements en continuité des espaces d'habitat collectif existants ;
- ce secteur est desservi par le tramway qui le connecte directement au Pôle Alpha d'une part et, d'autre part, au centre-ville et à la gare d'Aubagne, et donc indirectement à la zone industrielle des Paluds (Chronobus), à la zone d'activités de Napollon (Val'tram) et à Marseille (TER) ;
- ce secteur est situé à proximité des commerces et services des centralités de La Tourtelle et de Camp Major et de grands équipements tels que le parc Jean Moulin, la piscine Alain Bernard, les lycées Joliot Curie et Gustave Eiffel...

Secteur « Salengro-Blancard »

Le développement de logements sociaux sur ce secteur est propice car :

- ce secteur est situé à proximité immédiate de la gare d'Aubagne : il bénéficie donc d'excellentes conditions de desserte par les transports collectifs existants (TER, réseau de bus Cartreize, tramway, bus...) et programmés (Val'tram et Chronobus) et, par conséquent, d'une connexion aux pôles d'emplois d'Aubagne (Les Paluds, Pôle Alpha et Napollon) et de Marseille ;

- ce secteur est situé à côté du collège Nathalie Sarraute et à proximité du centre-ville, de ses équipements et de ses commerces ;
- ce secteur s'inscrit dans le périmètre de la réflexion qui est engagée pour redynamiser et réaménager le centre-ville d'Aubagne et qui trouve une première traduction dans l'OAP correspondante. A ce titre, ce secteur est identifié comme une opportunité foncière à valoriser. Il s'agit, en effet, d'un tènement foncier non bâti d'environ quatre hectares.

Secteur « Mermoz »

Le développement de logements sociaux sur ce secteur est propice car :

- ce secteur offre un potentiel de renouvellement urbain (impulsé par son classement en zone UB2) qui pourrait conduire à la production de nouveaux logements ;
- ce secteur est desservi par une ligne de bus régulière qui le connecte à la zone d'activités des Paluds d'une part et, d'autre part, au centre-ville et à la gare d'Aubagne, celle-ci offrant une connexion aux autres pôles d'emplois d'Aubagne (Pôle Alpha par le tramway et Napollon par le Val'tram) et de Marseille (TER) ;
- ce secteur est situé dans un quartier bien équipé (école Jean Mermoz, Département SATIS de la Faculté des Sciences de d'Aix-Marseille Université...) et doté de commerces de proximité ;

- ce secteur est situé à proximité du quartier des Vaux, pôle d'emplois et espace commercial important d'Aubagne dans lequel se trouve aussi le collège Lakanal.

Secteur « Verdun »

Le développement de logements sociaux sur ce secteur est propice car :

- ce secteur offre un potentiel de renouvellement urbain (impulsé par son classement en zone UC2) qui pourrait conduire à la production de nouveaux logements ;
- ce secteur est desservi par des lignes de bus régulières qui le connectent à la zone d'activités des Paluds d'une part et, d'autre part, au centre-ville et à la gare d'Aubagne, celle-ci offrant une connexion aux autres pôles d'emplois d'Aubagne (Pôle Alpha par le tramway et Napollon par le Val'tram) et de Marseille (TER) ;
- ce secteur est situé dans un quartier doté de commerces de proximité ;
- ce secteur est situé à proximité du quartier des Vaux, pôle d'emplois et espace commercial important d'Aubagne dans lequel se trouve aussi le collège Lakanal.

LINÉAIRES COMMERCIAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE À PRÉSERVER (L123-1-5 II 5°)

L'offre commerciale et artisanale qui se maintient globalement sur la commune tend à s'affaiblir en centre-ville en raison de la multiplication des suppressions définitives, la hausse de la vacance et la disparition de certaines activités. Une analyse qualitative et quantitative réalisée sur les commerces et l'artisanat du centre-ville et de proximité a en effet mis en évidence :

- des problématiques de desserte du centre-ancien déconnecté des principaux flux routiers et connaissant des difficultés de stationnement ;
- une offre commerciale concentrée le long de certaines rues et de qualité « moyenne » ;
- une offre non sédentaire avec un marché de plein air pluri-hebdomadaire ;
- une inadaptation des locaux commerciaux anciens aux conditions d'exercice actuelles.

Parallèlement, l'offre commerciale périphérique progresse dans les pôles commerciaux des Vaux et de la Martelle. Ce dernier fonctionnant autour d'un magasin généraliste, l'hypermarché d'Auchan, est au cœur d'une zone de chalandise de 350 000 habitants dans un rayon de 15 minutes. Il représente ainsi 55% des pratiques des habitants du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et capte 38% des visiteurs extérieurs à ce territoire.

Ce constat souligne un développement commercial à deux vitesses entre le cœur de ville et la périphérie, qui conduit à l'affaiblissement du centre d'Aubagne. Celui-ci s'est manifesté par une succession d'événements :

- une baisse du nombre de commerces (-18 sur la période 2004-2011) ;
- une réduction des surfaces de vente (-4523 m²) ;
- des suppressions définitives notables depuis 2006 (22 en 2009 et 15 en 2011) ;
- un renforcement de la vacance commerciale de 19,3% sur la période 2004-2011 représentant plus de 2000 m² de locaux non utilisés.

Peu élevé depuis 2004 (de 8 à 9%), le taux de vacance commerciale s'est en effet accru en 2011 pour atteindre 13,6% sur l'ensemble de la commune. Avec plus de 70% de locaux vacants, le taux en centre-ville est plus élevé et jugé inquiétant. A contrario, les pôles commerciaux périphériques disposant d'une bonne accessibilité par les grands axes autoroutiers et de facilités de stationnement, présentent une vacance très faible.

Pour pallier à cette situation et renforcer les activités économiques de proximité, la commune d'Aubagne s'appuie sur la procédure FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce).

Parallèlement à cette politique de revitalisation du centre-ville, elle a lancé :

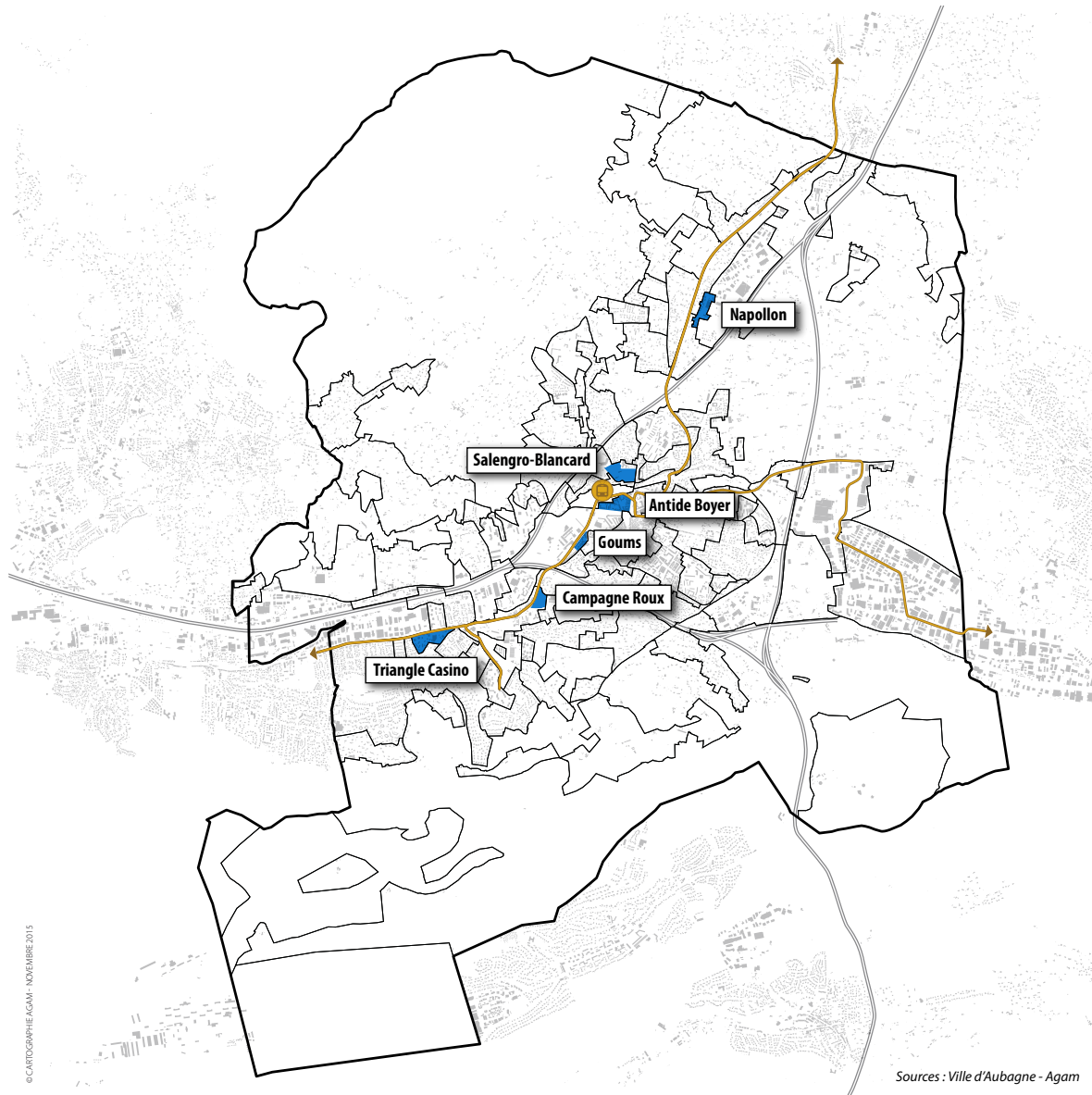
- une Etude préalable au Plan de Redynamisation du Commerce de Proximité confiée notamment à la CCI Marseille Provence : Ce « plan de redynamisation » a pour objectif de repositionner quantitativement et qualitativement l'offre le long du tracé du tramway.
- une Etude des Baux Commerciaux : Cette étude-action a pour but d'anticiper les mutations commerciales le long du tracé du Tramway.
- un projet de réaménagement et de redynamisation du centre-ville d'Aubagne sur le quartier de la Gare.

C'est dans ce contexte qu'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat a été délimité et intégré au POS par le biais de la modification n°11, dans l'attente de la révision du PLU. Cet outil est associé à l'instauration d'un droit de préemption qui peut être mis en place lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de locaux commerciaux. Il a pour but d'apporter une vigilance quasi quotidienne sur ce périmètre.




L'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat répond à la prescription du SCoT du Pays d'Aubagne de l'Etoile qui enjoint le PLU d'identifier des « îlots ou voies dotés d'une commercialité, existante ou potentielle, dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ».

Elle répond également aux ambitions du projet municipal développé dans le PADD du PLU : « Un des objectifs majeurs de la ville d'Aubagne consiste à maintenir et raviver le tissu commercial du centre-ville. Cette ambition passe notamment par la préservation des locaux commerciaux sur les linéaires les plus stratégiques ».

L'outil instauré par anticipation dans le POS par la modification n°11 est donc reconduit dans le PLU en application de l'article L.123-1-5-II-5° du Code de l'Urbanisme. Ainsi, sur les 21 linéaires stratégiques identifiés, le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés en rez-de-chaussée est interdit.



PLU D'AUBAGNE • SECTEURS AVEC DENSITÉ MINIMALE DE CONSTRUCTION

-  Secteurs avec densité minimale de construction
-  Zonage du PLU
-  Gare TER et lignes de TCSP existants ou programmés

© CARTOGRAPHIE AGAM - NOVEMBRE 2015

Sources : Ville d'Aubagne - Agam



SECTEURS AVEC DENSITÉ MINIMALE DE CONSTRUCTION (L123-1-5 III 3°)

Une des orientations du PADD du PLU consiste à favoriser l'articulation urbanisme-transport. L'objectif consiste à optimiser les transports collectifs en site propre en permettant au plus grand nombre de les utiliser. Cette stratégie répond à la nécessité de réduire la circulation automobile et les impacts qu'elle génère (pollution, coûts pour les ménages, nuisances sonores, congestions routières...). Par ailleurs, le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile prescrit aux PLU de délimiter, autour des points d'accès aux transports collectifs en site propre (TCSP) existants ou programmés, des secteurs dans lesquels ils imposent une densité minimale de construction.

De ce fait, en application de l'article L.123-1-5-III-3° du Code de l'Urbanisme, six secteurs proches de la gare et de stations du tramway et du Val'tram ont été délimités. Ces secteurs concernent des tènements fonciers ou îlots qui présentent des capacités de développement ou de renouvellement urbain.

Le choix retenu consiste à exprimer la densité minimale de construction par une règle de hauteur minimale. Cette dernière n'est pas identique à chaque secteur délimité. Elle est variable selon la zone urbaine dans laquelle se situe le secteur délimité (12 mètres en UB1 et UC2, 10 mètres en UB2 et UC3, 7 mètres en UB3). Cette approche permet de prendre en compte la diversité des morphologies urbaines.

Secteur « Antide Boyer »

L'instauration d'une densité minimale de construction sur ce secteur s'explique par le fait que :

- ce secteur est situé à proximité immédiate de la gare d'Aubagne : il bénéficie donc d'excellentes conditions de desserte par les transports collectifs existants (TER, réseau de bus Carreize, tramway, bus...) et programmés (Val'tram et Chronobus) et, par conséquent, d'une connexion aux pôles d'emplois d'Aubagne (Les Paluds, Pôle Alpha et Napollon) et de Marseille.
- ce secteur s'inscrit dans le périmètre de la réflexion qui est engagée pour redynamiser et réaménager le centre-ville d'Aubagne et qui trouve une première traduction dans l'OAP correspondante. A ce titre, ce secteur est identifié comme un potentiel de renouvellement urbain.

Secteur « Triangle Casino »

L'instauration d'une densité minimale de construction sur ce secteur s'explique par le fait que :

- ce secteur est desservi par le tramway (station « Piscine ») qui le connecte directement au centre-ville et à la gare d'Aubagne, et donc indirectement à la zone industrielle des Paluds (Chronobus), à la zone d'activités de Napollon (Val'tram) et à Marseille (TER). Sa desserte pourrait être renforcée par le prolongement du tramway vers La Penne-sur-Huveaune.
- ce secteur a été identifié dans le PLH comme un site potentiel de renouvellement urbain. Certaines construc-

tions qui occupent ce secteur sont vieillissantes et les capacités d'optimisation foncières sont réelles.

Secteur « Campagne Roux »

L'instauration d'une densité minimale de construction sur ce secteur s'explique par le fait que :

- ce secteur est desservi par le tramway (station « Tour-telle ») qui le connecte directement au Pôle Alpha d'une part et, d'autre part, au centre-ville et à la gare d'Aubagne, et donc indirectement à la zone industrielle des Paluds (Chronobus), à la zone d'activités de Napollon (Val'tram) et à Marseille (TER).
- ce secteur, aujourd'hui non bâti, constitue un site potentiel de développement urbain.

Secteur « Goums »

L'instauration d'une densité minimale de construction sur ce secteur s'explique par le fait que :

- ce secteur est desservi par le tramway (station « Martin Luther King ») qui le connecte directement au Pôle Alpha d'une part et, d'autre part, au centre-ville et à la gare d'Aubagne, et donc indirectement à la zone industrielle des Paluds (Chronobus), à la zone d'activités de Napollon (Val'tram) et à Marseille (TER).
- ce secteur a été identifié dans le PLH comme un site potentiel de renouvellement urbain. L'objectif consiste à poursuivre le renouvellement urbain engagé le long de l'avenue des Goums et de finaliser ainsi le travail de requalification de cette entrée de ville.

Secteur « Salengro-Blancard »

L'instauration d'une densité minimale de construction sur ce secteur s'explique par le fait que :

- ce secteur est situé à proximité immédiate de la gare d'Aubagne : il bénéficie donc d'excellentes conditions de desserte par les transports collectifs existants (TER, réseau de bus Carreize, tramway, bus...) et programmés (Val'tram et Chronobus) et, par conséquent, d'une connexion aux pôles d'emplois d'Aubagne (Les Paluds, Pôle Alpha et Napollon) et de Marseille.
- ce secteur s'inscrit dans le périmètre de la réflexion qui est engagée pour redynamiser et réaménager le centre-ville d'Aubagne et qui trouve une première traduction dans l'OAP correspondante. A ce titre, ce secteur, non bâti, est identifié comme un potentiel de développement urbain.

Secteur « Napollon »

L'instauration d'une densité minimale de construction sur ce secteur s'explique par le fait que :

- ce secteur sera desservi par le Val'tram qui le connectera directement au centre-ville et à la gare d'Aubagne et donc indirectement à la zone industrielle des Paluds (Chronobus), au Pôle Alpha (tramway) et à Marseille (TER).
- ce secteur représente un site potentiel de renouvellement et de développement urbain, lié notamment à la volonté de conforter ce hameau (classement en zone UB3).

MARGE DE REcul ET ZONES NON ÆDIFICANDI

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie, en grande partie, par une règle écrite : à l'alignement (cas des zones UA et UB) ou à une distance minimale (cas des zones UC et UD notamment). Dans certains cas, elle est définie par une règle graphique qui permet de répondre à des spécificités :

- autour des axes autoroutiers, des zones non ædificandi sont instaurées pour éviter d'accroître le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores ;
- en zone UB, des marges de recul sont instaurées dans trois secteurs (sur des portions des avenues Salengro, Mermoz et des Goums) pour des raisons de composition urbaine et de structuration des voies et des espaces publics.

Autoroutes

Des zones non ædificandi ont été positionnées autour des autoroutes A50, A52, A501 et A502, à des distances variables (pour tenir compte des spécificités du terrain), mais toujours à plusieurs dizaines de mètres. Sur chaque rive d'autoroute, deux zones non ædificandi ont été instaurées : une pour les constructions à destination d'habitation et une pour les autres types de constructions. La première est plus éloignée des autoroutes que la seconde car l'enjeu de protection des logements, face aux

nuisances sonores, est plus fort que l'enjeu de protection des locaux d'activités.

Avenue Salengro

Cette marge de recul s'applique sur une portion de la rive est de l'avenue de Salengro. Elle a pour but de poursuivre la restructuration de cet axe d'entrée de ville qui est engagée depuis de nombreuses années. En effet, plusieurs opérations récentes de renouvellement urbain ont conduit au « recul » des nouvelles constructions. Cette marge de recul a pour effet d'aérer le tissu urbain et de donner plus de place aux piétons.

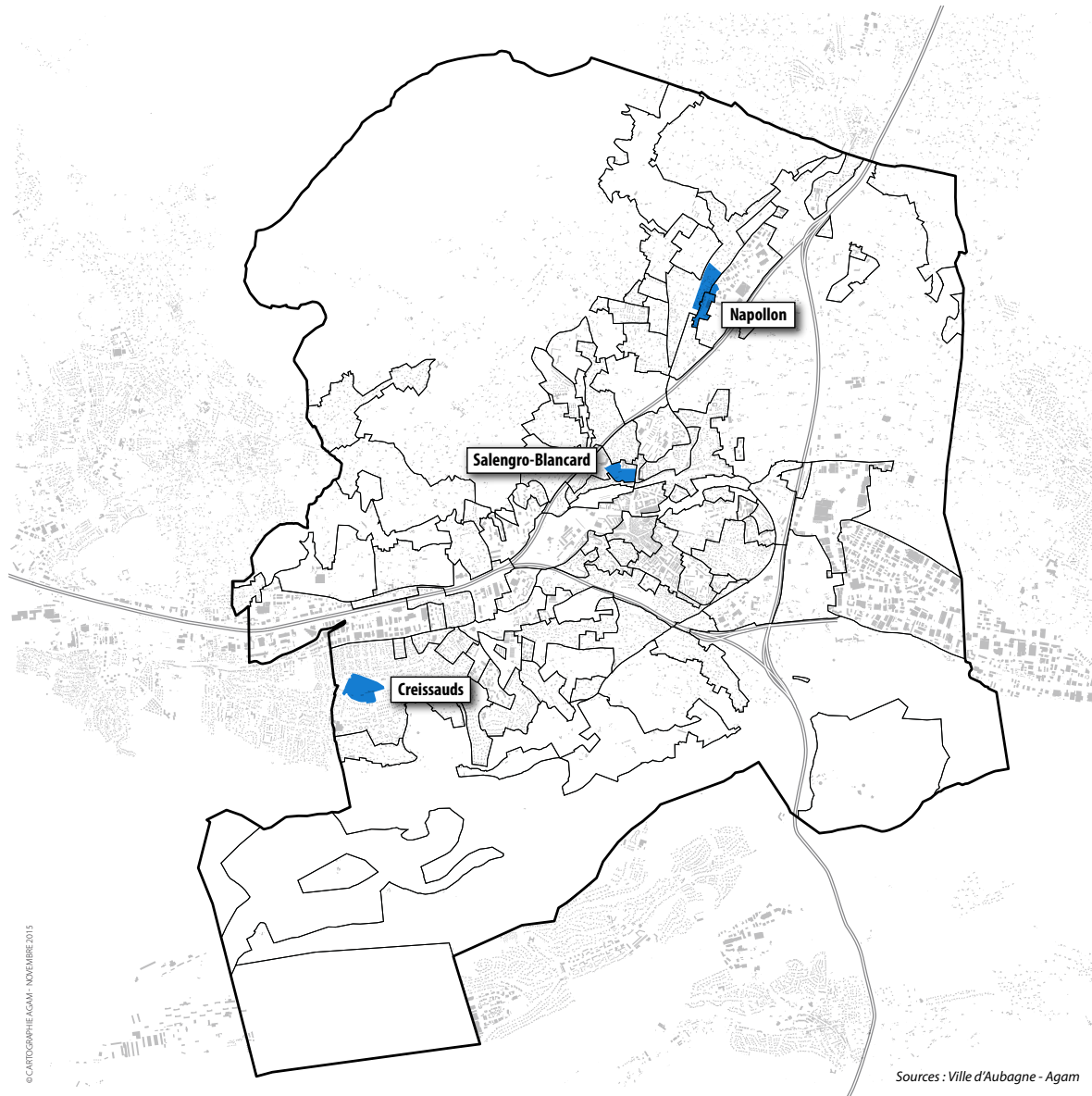
La marge de recul ne concerne pas la partie sud de l'avenue Salengro parce qu'il convient de protéger un patrimoine bâti au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Avenue des Goums



Cette marge de recul s'applique sur une portion de la rive sud de l'avenue des Goums. Elle a pour but d'assurer la cohérence dans la requalification de cet axe d'entrée de ville. En effet, une première opération de renouvellement urbain a conduit à l'implantation des constructions en retrait de la voie. En outre, cette marge de recul permet d'accompagner la densification du secteur par une aération du tissu urbain. Elle a pour but également de donner plus de place aux nombreux piétons qui sont composés notamment d'élèves du collège et du lycée Joliot-Curie.

Rue Jean Mermoz

Cette marge de recul s'applique sur une portion de la rive sud de la rue Jean Mermoz. Elle a pour but d'accompagner le renouvellement urbain (impulsé par le classement en zone UB2) par l'élargissement de la voie et de ses abords. En effet, les trottoirs situés au sud de cette rue sont étroits et peuvent porter atteinte au confort, voire à la sécurité, des piétons et des personnes à mobilité réduite.



PLU D'AUBAGNE • PÉRIMÈTRES EN ATTENTE
D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

-  Périmètres en attente d'un projet d'aménagement global
-  Zonage du PLU

© CARTOGRAPHIE AGAM - NOVEMBRE 2015

Sources : Ville d'Aubagne - Agam



PÉRIMÈTRES EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (L123-2 A)

Le zonage du PLU délimite, en zone urbaine, trois périmètres dans lesquels il institue des servitudes consistant à interdire, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 100 m² de surface de plancher et qui n'ont pas de caractère temporaire. Afin de permettre la gestion des constructions existantes, les changements de destination, les réfections et les extensions limités sont autorisés.

Périmètre « Salengro-Blancard »

Ce périmètre couvre un tènement foncier non bâti d'environ quatre hectares situé au carrefour de l'avenue Salengro et de la promenade Pierre Blancard. Ce secteur bénéficie donc de la proximité immédiate du pôle d'échanges de la gare d'Aubagne et des excellentes conditions de desserte par les transports collectifs existants (TER, réseau de bus Cartreize, tramway, bus...) et programmés (Val'tram et Chronobus) qu'il offre. En outre, ce secteur est situé en contrebas du collège Nathalie Sarraute. Plus globalement, il peut profiter de la proximité du centre-ville, de ses équipements et de ses commerces.

Ce secteur présente donc un réel potentiel pour conduire le développement urbain dans des logiques de proximité et d'articulation urbanisme-transport. Il est d'ailleurs iden-

tifié dans l'OAP du centre-ville comme une opportunité foncière à valoriser. Cette OAP ne constitue qu'une première traduction des réflexions qui sont engagées pour redynamiser et réaménager le centre-ville d'Aubagne. Ces réflexions doivent se poursuivre. Ainsi, dans l'attente de l'établissement d'un projet urbain plus précis sur le centre-ville (qui pourrait se traduire par un plan-guide et des éléments programmatiques), il convient de préserver le tènement dénommé « Salengro-Blancard » car il s'agit de l'un des rares potentiels fonciers du centre-ville. C'est même le seul à ne pas nécessiter une action de renouvellement urbain ou de requalification. Ce potentiel est donc absolument stratégique et d'intérêt général. Outre l'attente de précision quant à la vocation et la programmation de ce tènement (équipement ? bureaux ? habitat ?), l'instauration de cette servitude offre également du temps pour mieux définir les principes d'aménagement et de composition urbaine de ce tènement car ses enjeux paysagers sont importants et doivent être mieux mesurés. En effet, le projet qui s'établira sur ce tènement transformera sans nul doute l'image de l'entrée de ville. Il devra également veiller à valoriser les vues vers le massif du Garlaban.

Périmètre « Creissauds »

Ce périmètre couvre une partie du domaine du Château des Creissauds qui se situe dans le quartier résidentiel de Saint-Mitre. Ce domaine est un lieu à vocation touristique et de loisirs. Il est constitué d'hébergements, de lieux de réception et d'équipements, notamment sportifs.

Le château et son domaine sont protégés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, une partie du domaine est également couvert par des espaces boisés classés (EBC). L'objectif consiste donc à préserver ce domaine. Mais il s'agit aussi de le valoriser en favorisant le développement des activités touristiques et de loisirs. Dans l'attente d'un projet qui réponde à cette ambition, il convient d'assurer pleinement la préservation de ce domaine.

Périmètre « Napollon »

Ce périmètre couvre le hameau de Napollon (l'intégralité de la zone UB3) et se prolonge notamment sur des espaces pavillonnaires (classés en UD2) qui sont enserrés entre la RD96 et la voie de Valdonne. Il s'inscrit donc au cœur du « secteur à forts enjeux de développement » que le SCoT a identifié du fait de :

- sa desserte programmée par un Transport Collectif en Site Propre (TCSP) qui utilisera la voie de Valdonne ;
- ses capacités de développement à la fois résidentiel et économique qui y sont liées (logique d'articulation urbanisme-transport).

Le PADD du PLU confirme également qu'il s'agit d'un espace à enjeux. En effet, il précise qu'il faut « conforter Napollon comme une polarité économique et un lieu de vie » et « organiser Napollon avec la station du Val'tram ». Ce secteur fait d'ailleurs l'objet d'une OAP.

Cependant, si la stratégie globale pour le développement du quartier de Napollon est posée dans l'OAP, des réflexions doivent être poursuivies pour préciser les principes d'aménagement et de composition du hameau (espaces publics, marges de reculs...). Ces réflexions devront aussi prendre en compte le PPRi Huveaune qui est en cours d'élaboration et qui concerne ce hameau. Dans l'attente de ces réflexions plus précises, il convient donc de limiter la constructibilité afin de ne pas réduire les potentialités d'évolution de ce hameau.

Concernant les espaces résidentiels situés dans le prolongement nord du hameau, entre la RD96 et la voie de Valdonne, il s'agit, là aussi, de veiller à préserver des capacités d'évolution en attendant que le projet Val'tram soit totalement stabilisé. Plus précisément, il s'agit d'attendre que les réflexions portant sur le positionnement et les aménagements de la station soient finalisées. Le positionnement peut avoir des incidences sur l'aménagement des accès (piétons notamment), du stationnement et, plus généralement, sur le développement urbain que la station impulserait.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (L123-1-5 V) ET PRÉ-EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (L123-2 C)

Les emplacements réservés

Au titre de l'article L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés sont délimités afin de favoriser la création d'infrastructures et de superstructures nécessaires au développement du territoire.

Emplacements réservés pour infrastructures

Les emplacements réservés pour infrastructures répondent à différents besoins dont :

- le développement et l'amélioration du réseau routier et autoroutier ;
- le développement des Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) et des transports ferrés ;
- le développement du réseau de DFCL et pistes forestières.

Excepté ceux dédiés aux pistes DFCL et ONF, ces emplacements réservés permettent de mettre en œuvre le schéma d'intentions « mobilité » défini par la ville d'Aubagne. Ce schéma présente :

- les trois axes de TCSP à développer (Val'tram vers le nord, Chronobus vers l'est et tramway vers l'ouest) ;
- la stratégie d'apaisement du centre-ville par un report du trafic de transit sur des boucles de ceintures,

en utilisant des voies existantes et en tirant bénéfice du triangle autoroutier qui entoure la ville sans, aujourd'hui, la desservir correctement ;

- les principaux axes de déplacements doux à aménager.

Routes et autoroutes

Une des problématiques majeures soulevées dans le diagnostic concerne le réseau routier. En effet, durant ces dernières décennies, l'urbanisation s'est développée de manière extensive, notamment sous forme pavillonnaire, sans être toujours accompagnée d'une adaptation des voies de circulation. L'objectif consiste donc aujourd'hui à engager un effort de rattrapage pour :

- améliorer la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons ainsi que des riverains des voies de circulation, par des élargissements et des adaptations de gabarits ;
- réorganiser le schéma de circulation et fluidifier le trafic, par la création de nouvelles voies.

Elargissements de voies

La majorité des emplacements réservés dédiés au développement du réseau routier concerne des élargissements de voies existantes. La délimitation de ces emplacements a été effectuée au regard de la hiérarchie des voies, c'est-à-dire au regard de leur vocation. Ainsi, pour chaque emplacement est déterminée une largeur

qui correspond au gabarit souhaitée pour la voie. De manière générale, les largeurs sont fixées à :

- 40 mètres pour la RD8n entre le rond-point de la Bourbonne et Gémenos afin de conforter cet axe majeur qui dessert la zone industrielle des Paluds et qui s'inscrit dans le prolongement de l'A502 (accès autoroutier depuis Marseille).
- 25 mètres pour les autres voies structurantes d'Aubagne, c'est-à-dire la RD96n (entre le rond-point des Solans et Pont-de-l'Étoile) et la RD2 (entre le centre-ville d'Aubagne et Marseille). L'élargissement de ces axes ont notamment pour but de favoriser leur requalification et d'accompagner les évolutions urbaines projetées sur les secteurs de Camp Major et de Napollon qui sont couvertes par des OAP et des zones AU. En revanche, il n'y a pas lieu d'instaurer des emplacements réservés le long de la RD8n car le foncier est déjà "préservé".
- 20 mètres pour l'avenue Salengro et la route de La Ciotat (sur sa section traversant la quartier des Vaux), afin de traiter les entrées de ville nord et est.
- 16 mètres pour les voies qui ont notamment vocation à assurer des liaisons inter-quartiers en dehors du centre-ville et de ses prolongements, à savoir : le chemin de la Thuillère (RD44a), la route d'Éoures (RD44), le chemin de Longuelance et le chemin de Lascours

(RD44E), le chemin de Langlade et une partie de la route des Aubes...

- 12 mètres pour :
 - les voies qui desservent les espaces urbains situés dans la continuité du centre-ville et qui, pour certaines, ont vocation à composer une boucle de ceinture au centre-ville, à savoir : la promenade Pierre Blancard, le chemin Saint-Michel, le chemin de la Planque...
 - les principales voies qui desservent les espaces résidentiels des piémonts, à savoir : le chemin de la Gastaude, le chemin de La Louve, le chemin du Grand Pin Vert, le chemin de la carreirade d'Allauch, le chemin des Solans...
 - les principales voies qui desservent les espaces résidentiels du sud d'Aubagne, à savoir : le chemin du Charrel, le chemin du Bon Civet, le chemin de Fenestrelle, le chemin du quartier des Vaux...
 - les principales voies qui traversent la plaine agricole mais qui ne sont pas des voies de liaisons inter-quartiers : une partie de la route des Aubes (RD43B), l'ancien chemin de Saint-Jean de Garguier (RD43D)...
- 8 mètres pour :
 - les voies qui desservent des zones moins densément bâties et dont le développement est maîtrisé, notamment par un classement en zone UD3 ou UD4. Il s'agit notamment, pour le sud d'Aubagne, de la tra-

verse de La Muée, du chemin du vallon des Gavots, de l'avenue de La Coueste, du chemin de Cassis, traverse Poucel... Pour le nord, il s'agit notamment du chemin de la Croix, du chemin de la Martisèle, du chemin des Boyers...

- le chemin des Sources qui a vocation à desservir la zone AUH de la Thuillère (cf. OAP).

Créations de voies

Des emplacements réservés sont également instaurés pour créer de nouvelles voies et améliorer les circulations. Il s'agit notamment de créer des jonctions :

- entre le chemin de Riquet et le chemin Saint-Michel afin de réaliser la première boucle de ceinture du centre-ville qui est définie dans le schéma d'intention "mobilité" ; cette voie contribuera donc à apaiser le centre-ville et également à améliorer l'accès et la desserte interne du plateau des Passons ;
- entre l'impasse du Thym et la route d'Éoures afin de connecter cette dernière au chemin de la Louve et constituer ainsi une liaison transversale ; en effet, les piémonts sont irrigués principalement par des voies amont-aval et manquent de liaisons transversales ;
- au sein des zones d'activités du Pôle Alpha (entre la traverse de la Bastidonne et la rue de la Bastidonne) et des Paluds (entre l'avenue de Joucques et l'avenue de la Fleuride) afin de faciliter l'accès à ces zones et leur circulation interne ;



© CARTOGRAPHIE AGAU - SEPTEMBRE 2015

Source : IGN - BD Topo

PLU D'AUBAGNE • SCHÉMA D'INTENTIONS MOBILITÉ

SCHÉMA DE CIRCULATION

- Secteur apaisé
- Première boucle de ceinture
- Deuxième boucle de ceinture par la route / par l'autoroute
- Troisième boucle de ceinture par autoroute
- Boucle externe
- Nouveau barreau autoroutier
- Carrefour à compléter par une trémie supplémentaire
- Échangeur autoroutier complet / Demi-échangeur
- Demi-échangeur complété par une nouvelle sortie ou entrée

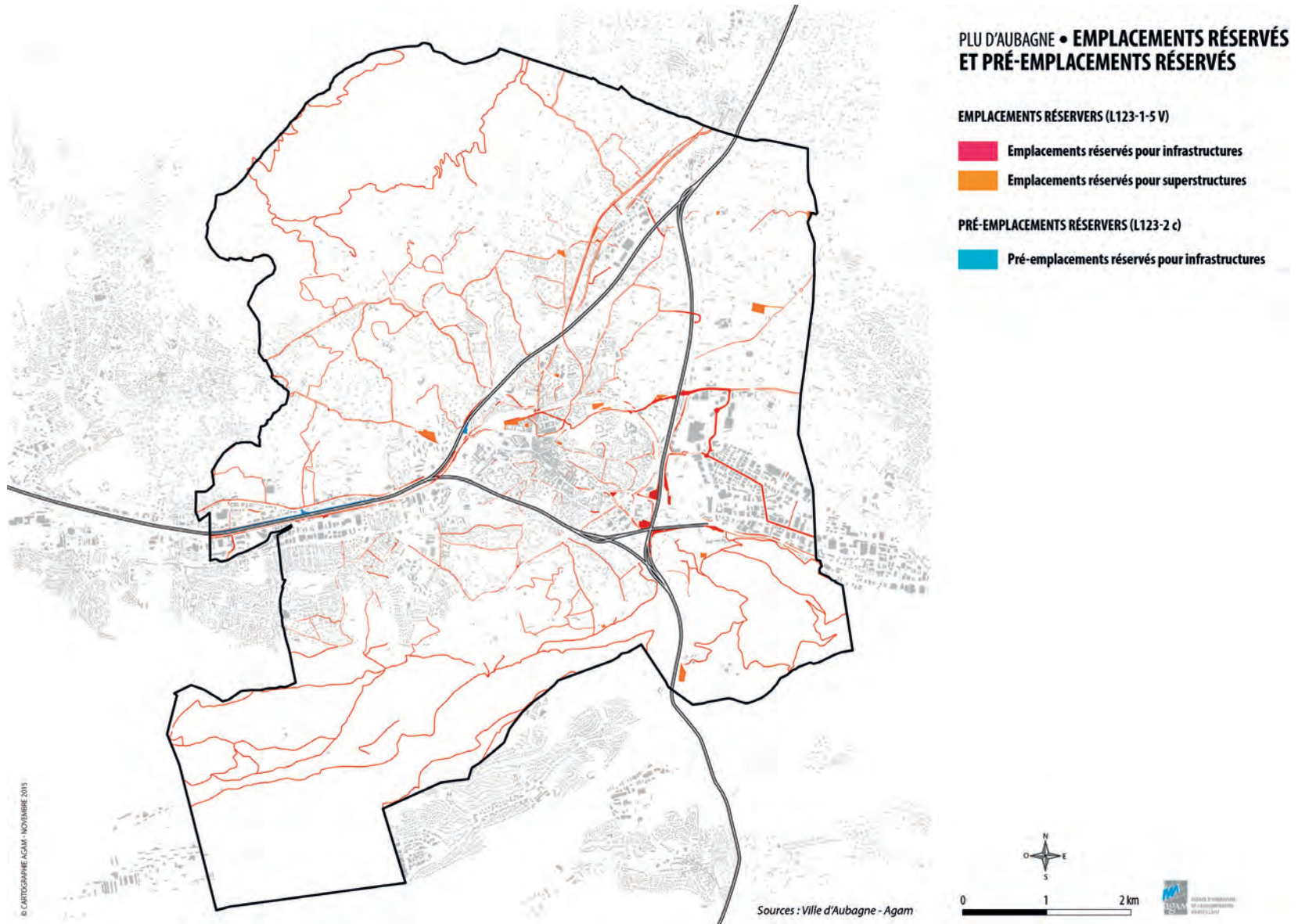
TRANSPORTS COLLECTIFS EN SITE PROPRE (TCSP)

- Tramway
- Projet Val' Tram 1 et projet de prolongement du tramway vers la Penne-sur-Huveaune 2
- Chronobus

MODE DOUX

- Itinéraire cyclable





- entre le chemin de la Pérussonne et l'impasse Marie-Antoinette afin d'améliorer les conditions de desserte du quartier et d'accompagner son développement (zones UC3 et UD1 notamment) ;
- entre l'avenue de Verdun et la rue Jean Mermoz (par un prolongement de cette dernière) pour accompagner la requalification de cette entrée de ville.

Par ailleurs, des emplacements réservés sont instaurés au bénéfice de l'État afin d'améliorer deux échangeurs de l'A52 : celui de Pont-de-l'Étoile et celui d'Aubagne-est (à hauteur de la RD8n).

Transports collectifs en site propre et transports ferrés

La communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a porté deux projets de TCSP : le Val'tram et le Chronobus. Ces deux projets sont importants pour la ville d'Aubagne. Le PADD du PLU le confirme d'ailleurs. Ces TCSP offriront une alternative aux déplacements automobiles et contribueront à réduire la congestion routière et la pollution de l'air. L'objectif consiste donc à favoriser la réalisation de ces projets en réservant des emplacements au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en la matière.

Concernant le Chronobus, les emprises des emplacements comprennent toutes la largeur (et même plus) des voies parcourues car l'objectif consiste à profiter de la réalisation de ce TCSP pour requalifier ces voies.

DFCI et pistes forestières

Des emplacements réservés pour infrastructures sont également instaurés dans les massifs. Il s'agit de développer :

- le réseau de pistes DFCI afin de prévenir et de lutter contre les risques de feux de forêt, principalement sur le massif du Garlaban ;
- le réseau de pistes forestières pour assurer la gestion, l'entretien et l'exploitation de la forêt, principalement sur le massif de Saint-Cyr qui est plus favorable aux activités sylvicoles.

Emplacements réservés pour superstructures

Les emplacements réservés pour superstructures répondent à différents besoins dont :

- le développement de la multimodalité ;
- le développement des équipements publics culturels, sportifs et de loisirs ;
- la gestion de l'environnement.

Équipements liés à la multimodalité

Le développement des réseaux de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) conduit à prévoir, en plus des stations, la réalisation de parkings-relais. En effet, il convient de favoriser l'accès et l'usage des TCSP en facilitant le rabattement des automobilistes vers différentes stations. Cet objectif a pour but d'apaiser le centre-ville de la circulation automobile ainsi que de réduire la congestion

routière et les pollutions de l'air et sonores. Des emplacements réservés sont donc instaurés :

- dans le secteur de Napollon pour la station du Val'tram ;
- dans le secteur Camp de Sarlier pour des parking-relais liés au Chronobus.

Équipements culturels, sportifs et de loisirs

Le PADD a également exprimé le besoin de développer des équipements publics de proximité. Plusieurs emplacements sont donc réservés, notamment pour favoriser la création d'espaces verts et/ou de loisirs (La Fondude, Jeanne d'Arc, Les Solans).

Équipements de gestion de l'environnement

Des emplacements sont réservés pour répondre à des enjeux environnementaux :

- pour améliorer la gestion des risques : lutte contre les incendies (réservoir des Espillères) et contre les inondations (bassin de rétention du Merlaçon) ;
- pour améliorer la gestion de l'eau potable (réservoir la Bourbonne et réservoir quartier Favary).

Les pré-emplacements réservés

Comme le permet l'article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme, le PLU institue des pré-emplacements réservés. Il s'agit d'identifier des terrains qui pourraient être concernés par la réalisation d'infrastructures ou de superstructures dont l'enveloppe exacte n'est pas encore connue.

Pré-emplacements réservés pour infrastructures

Le PLU institue des servitudes pour indiquer la localisation prévisible d'aménagements et travaux concernant le réseau autoroutier.

Translation de l'A50 pour l'insertion d'une 4^e voie ferrée

Un pré-emplacement réservé est institué sur la rive nord de l'A50, sur une épaisseur de 12 mètres, de Marseille à Camp Major. Cette servitude a pour objet de favoriser la translation de l'A50 vers le nord, sur une dizaine de mètres, afin de permettre l'insertion d'une 4^e voie ferrée entre Marseille et Aubagne.

Le choix d'un pré-emplacement réservé (plutôt que d'un emplacement réservé) s'explique par le fait que les réflexions et les études du projet « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » ne sont pas abouties. L'emprise exacte du projet n'est donc pas connue.

Création d'échangeurs autoroutiers

Deux autres pré-emplacements réservés sont institués pour créer :

- une sortie de l'A50, dans le sens Aubagne-Marseille, sur la route de la Légion (RD2) au niveau de Camp Major ;
- une entrée sur l'A501, dans le sens Marseille-Aix, depuis l'avenue Antide Boyer et la promenade Pierre Blancard.

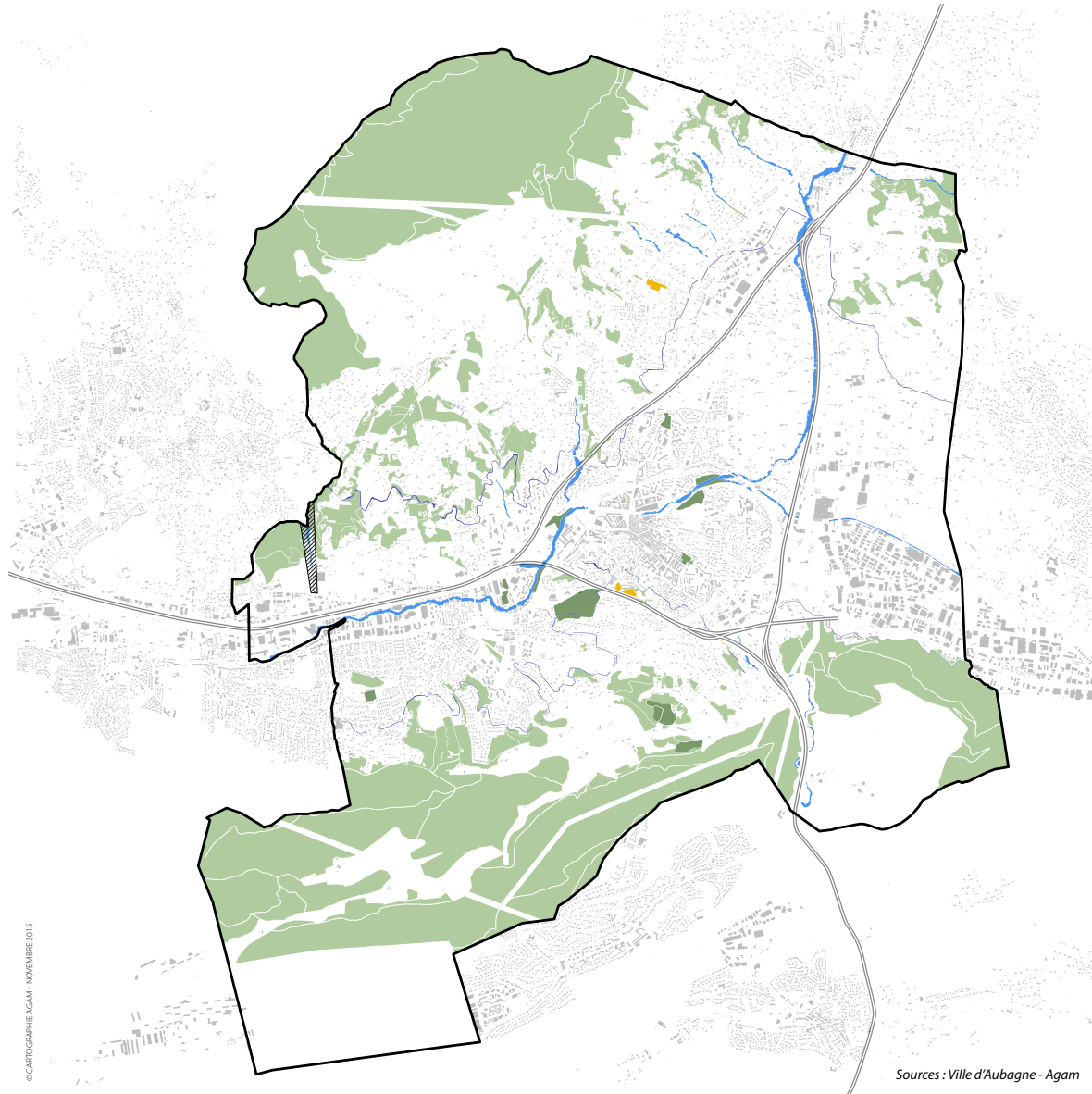
La volonté de création de ces deux échangeurs est exprimée par la commune d'Aubagne à travers son schéma d'intentions « mobilité ». L'objectif consiste notamment à réorganiser le schéma de circulation afin d'apaiser le centre-ville en reportant le trafic de transit sur des boucles de ceintures. L'utilisation du triangle autoroutier fait partie intégrante de cette stratégie.

En effet, Aubagne a la particularité d'être traversée par un réseau autoroutier dense mais ce dernier ne profite pas beaucoup aux Aubagnais. Au contraire, les autoroutes fragmentent le territoire communal et séparent des quartiers. En outre, elles ne permettent pas d'effectuer des liaisons locales car les échangeurs ne sont pas complets.







Ces pré-emplacements réservés ont donc pour but de permettre, à terme, l'utilisation du triangle autoroutier comme une grande rocade urbaine.

Pré-emplacements réservés pour superstructures

Aucun pré-emplacement réservé n'est institué pour superstructure.



PLU D'AUBAGNE • PROTECTIONS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

-  Espaces Boisés Classés au titre du L130-1
-  Parcs et espaces verts protégés au titre L123-1-5 III 2°
-  Cours d'eau, berges et ripisylves protégés au titre L123-1-5 III 2°
-  Canaux protégés au titre L123-1-5 III 2°
-  Cône de vue protégée au titre L123-1-5 III 2°
-  Terrains cultivés protégés au titre du L123-1-5 III 5°

© CARTOGRAPHIE AGAM - NOVEMBRE 2015

Sources : Ville d'Aubagne - Agam



PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET DES PAYSAGES

Plusieurs dispositifs sont instaurés dans le PLU afin de favoriser la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des paysages. Ils ont aussi pour objet de mieux gérer les risques naturels et de garantir, à la population, un cadre de vie de qualité (espaces récréatifs, rafraîchissement de la ville face aux épisodes de canicule...).

Espaces Boisés Classés (L130-1)

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (...)".

Des EBC sur les massifs

Les massifs du Garlaban et de Saint-Cyr sont classés en zone naturelle (N). Ce classement garantit leur protection face à l'urbanisation. Cependant, le choix retenu consiste à renforcer leur protection en instaurant, en sus de la

zone N, des EBC. L'objectif consiste à garantir le maintien et le développement d'un couvert végétal arboré. Cela répond à la volonté de préserver des paysages de qualité et la biodiversité.

Des EBC sur les piémonts

Des EBC sont également institués sur les piémonts du Garlaban, et pas seulement en zone naturelle (N). Des EBC sont délimités également dans des zones agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU). Ces EBC permettent de préserver des masses boisées (crêtes, vallons...) qui sont nécessaires au fonctionnement écologique du territoire et qui assurent notamment des liens entre les massifs et les espaces de plaine et de vallée.

Plus particulièrement, l'établissement d'EBC dans le secteur de la Thuillère répond à la nécessité de veiller aux espaces naturels et forestiers existants qui assurent une certaine continuité entre les massifs du Garlaban et de Saint-Cyr. Ce choix s'inscrit donc en cohérence avec le SCoT et le SRCE.

En outre, l'instauration d'EBC sur les piémonts favorise la préservation des paysages qui participent à l'attractivité résidentielle et touristique d'Aubagne. Elle permet également de mieux maîtriser le développement urbain.

Des EBC en milieu urbain

Des boisements situés au cœur des espaces urbains d'Aubagne sont également classés en EBC. Ils participent

ainsi au maintien et au développement de la nature en ville et contribuent à améliorer la qualité du cadre de vie. Les EBC situés dans les quartiers de Saint-Mitre (Creisauds), de la Pérussonne et du Charrel permettent aussi de maintenir la continuité écologique entre les massifs du Garlaban et de Saint-Cyr.

Par ailleurs, des alignements d'arbres, principalement situés au centre-ville, sont classés en EBC afin de les préserver. En effet, ces alignements ont un rôle important dans la composition du paysage urbain. Des arbres remarquables sont également identifiés : il s'agit des chênes des Gargues et du platane situé au carrefour de l'avenue des Goums et de l'avenue Simon Lagunas.

Des EBC en zone agricole

Des EBC sont aussi instaurés en zone agricole (A). L'objectif de ces EBC consiste à maintenir, au cœur de ces zones agricoles, des espaces favorables à la biodiversité. Plus particulièrement, les EBC délimités dans le secteur de Saint-Pierre-lès-Aubagne répondent à la nécessité de favoriser la continuité écologique que le SCoT a identifiée entre le massif du Garlaban, l'Huveaune et la Sainte-Baume.

Patrimoine naturel, paysager et écologique à protéger et valoriser (L123-1-5 III 2°)

Outre la protection des EBC, le choix retenu consiste à préserver et valoriser plus largement les éléments qui participent à la qualité des paysages et du cadre de vie, à la préservation de la biodiversité, à la gestion des risques... Ainsi, des espaces sont délimités au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Cours d'eau, berges et ripisylves

Jusqu' alors, les cours d'eau, leurs berges et leurs ripisylves ne bénéficiaient d'aucune protection réglementaire. Ils contribuent pourtant au maintien et au développement de la biodiversité et au fonctionnement des continuités écologiques, au titre de la trame verte et bleue. Il s'agit également d'éléments majeurs du paysage.

L'Huveaune et ses principaux affluents (le Merlançon et La Maire) sont donc identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Mais ce ne sont pas uniquement les cours d'eau qui sont identifiés. Leurs berges et leurs ripisylves, qui s'étendent sur des épaisseurs variables, sont aussi concernés. Ce sont tous ces ensembles qui doivent être préservés et/ou restaurés. Plus précisément, les objectifs poursuivis sont notamment :

- la valorisation des berges de l'Huveaune en milieu urbain pour assurer notamment une fonction récréative ;
- la reconstitution des ripisylves de l'Huveaune dans la zone agricole, le long de l'A52.

La préservation de ces espaces est garantie par une disposition réglementaire. Celle-ci oblige à implanter les constructions à au moins 10 mètres de ces espaces lorsqu'ils sont situés en zone agricole (A) ou naturelle (N). En zone urbaine (U), ce seuil est ramené à 5 mètres afin de tenir compte des contraintes foncières.

En plus des cours d'eau pérennes (avec leurs berges et ripisylves), plusieurs vallats qui parcourent les piémonts du Garlaban sont également identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit aussi de les préserver de l'urbanisation car, en période de pluies, ils peuvent se charger en eau et conduire à accentuer les inondations des cours d'eau pérennes. En outre, ces vallats sont boisés et ont une fonction écologique reconnue. D'ailleurs, le SCoT en identifie certains comme des éléments à protéger pour assurer le fonctionnement de la continuité écologique entre le massif du Garlaban, l'Huveaune et la Sainte-Baume. C'est pourquoi plusieurs vallats du secteur nord d'Aubagne sont identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Canaux

Le canal de Marseille, qui traverse Aubagne d'est en ouest (à travers la plaine agricole et sur le bas des piémonts du Garlaban), et le canal de dérivation de La Penne - La Millière, situé au sud d'Aubagne, sont également identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme pour des raisons :

- historiques et culturelles : ils sont constitutifs du patrimoine bâti de la ville ;
- environnementales : leurs abords peuvent contribuer à la biodiversité et plus globalement à la trame verte et bleue communale ;
- fonctionnelles : itinéraires potentiels de découverte du territoire communal, ils peuvent également faciliter les liaisons douces inter-quartiers.

Les prescriptions qui sont définies dans le règlement tendent à répondre à ces différentes approches.

Parcs et espaces verts

Les principaux espaces verts et parcs publics existants (Jean Moulin, Parc en ciel, Palissy...) sont aussi identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme afin d'être préservés et valorisés car ils participent à la composition paysagère d'un quartier et/ou de la ville dans son ensemble. En outre, ils sont identifiés également en raison de leur forte valeur environnementale, historique, culturelle ou écologique.

L'objectif consiste à favoriser leur gestion et à l'encadrer. C'est pourquoi le règlement définit des prescriptions particulières en matière de reboisement (utilisation d'espèces existantes sur le site ou d'espèces locales, respect d'un rayon de 5 mètres autour des arbres de haute tige...), de constructibilité (les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre les objectifs qui ont conduit à l'identification de

l'espace protégé) ou encore de stationnement (intégration paysagère).

Par ailleurs, plusieurs espaces situés à proximité de l'Huveaune sont identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme afin de favoriser la création ou le développement de nouveaux espaces verts. Cela répond aux ambitions, exprimées dans le PADD, qui visent à renforcer l'offre de parcs urbains et à valoriser les berges de l'Huveaune.

Cône de vue

Un cône de vue à préserver est identifié sur le secteur de l'Aumône, à l'ouest d'Aubagne. Il permet de garantir le maintien d'une perspective visuelle vers le Ruissatel, colline emblématique d'Aubagne du sud du massif du Garlaban, depuis la RD2 et les espaces agricoles de l'Aumône.

Une attention particulière portée à la préservation des continuités écologiques

Le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a identifié deux continuités écologiques à préserver : d'une part, entre les massifs du Garlaban et de Saint-Cyr et, d'autre part, entre les massifs du Garlaban et de la Sainte-Baume. En réalité, il s'agit de corridors écologiques fragmentés par les infrastructures (notamment autoroutières) : leur fonctionnement repose sur le maintien de "pas japonais".

Ce sont ces "pas japonais" que le PLU s'attache à protéger :

Pour le corridor Garlaban – Saint-Cyr, il s'agit notamment :

- des EBC protégés dans les zones urbaines du versant sud de la vallée de l'Huveaune ;
- des alignements d'arbres qui sont situés aux abords de la RD8n et qui sont protégés au titre des EBC ;
- de l'Huveaune et des ses ripisylves qui sont protégés au titre du L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ;
- des espaces agricoles de l'Aumône qui sont classés en zone A ;
- des EBC protégés dans les zones à urbaniser de la Thuillère (AUH)...

Par ailleurs, les dispositions qui sont définies dans les OAP « Thuillère » et « Camp Major » contribuent à favoriser la fonctionnalité de ce corridor écologique.

Pour le corridor Garlaban – Sainte-Baume, il s'agit notamment :

- des piémonts, classés en grande partie en zone naturelle (N), y compris des secteurs mités par un habitat diffus ;
- des espaces agricoles des piémonts dont le classement en zone A2 les préserve de toute construction (même les constructions nécessaires aux exploitations agricoles ne sont pas autorisées) ;
- des vallats qui parcourent les piémonts et qui sont identifiés au titre du L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ;
- de l'Huveaune et des ses ripisylves qui sont protégés au titre du L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ;
- des EBC protégés dans la plaine agricole, dans le secteur de Saint-Pierre-lès-Aubagne ;
- de la plaine agricole qui est protégée (A1)...

Terrains cultivés protégés (L123-1-5 III 5°)

La commune souhaite garantir la pérennité de terrains cultivés situés en zone urbaine. De ce fait, conformément à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU localise des terrains cultivés à protéger et inconstructibles, à savoir :



Le verger situé le long du chemin du Vallat :

Au-delà de sa qualité agronomique, ce verger participe au cadre paysager du quartier. En effet, sa protection et son caractère inconstructible visent à maintenir, au sein de la zone UD1, un espace de respiration et à éviter une sur-densification du secteur.



Les vignobles et oliveraies de la Fenestrelle :

La protection de ces terrains cultivés, situés entre l'A50 et la résidence de la Fenestrelle, a pour objet de reconnaître leurs qualités agronomiques et paysagères. Leur inconstructibilité permet également de conserver un espace de respiration à proximité des habitations. Elle permet aussi de maintenir un espace-tampon entre les espaces résidentiels et l'autoroute.

PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER ET VALORISER (L123-1-5 III 2°)

La collectivité a souhaité sensibiliser les acteurs et le public sur l'intérêt d'un certain nombre de bâtiments de valeur qui ne sont ni classés ni inscrits. Par référence aux dispositions de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, elle a établi une liste de 69 éléments qui sont désormais protégés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager de la commune.

Les éléments bâtis isolés remarquables bénéficient d'un même niveau de protection : il est obligatoire de solliciter un permis de démolir en cas d'intervention sur un bâtiment repéré et celui-ci peut être refusé par la collectivité. Dans le cas des bastides, le PLU fait bénéficier de la même protection la demeure et son terrain d'assiette (le domaine ou le parc dans lequel elle s'inscrit). Cette protection a un double objectif :

- éviter de dénaturer des ensembles historiques de grande valeur dans le cadre d'opérations de logements et conserver des vestiges de façon anecdotique (bâtiments mal intégrés dans les opérations immobilières, allées d'honneur plantées orphelines, portails isolés...);
- conserver des respirations urbaines susceptibles d'être mises au service des habitants de la ville (espaces verts de proximité, lieux d'exposition...).

Les éléments bâtis ou décoratifs ont été jugés remarquables :

- pour leur composition, leur style, leur exemplarité ou, au contraire, leur singularité architecturale ou ornementale ;
- parce qu'ils sont représentatifs ou les derniers exemples d'un épisode de l'histoire de l'architecture et de l'art ;
- parce qu'ils témoignent de faits historiques importants ou constituent un héritage historique commun ;
- parce qu'ils témoignent d'une phase de construction de la ville et aident à la compréhension de la ville contemporaine et à mieux appréhender son évolution.

La démolition de tout ou partie de ces bâtiments - qui sont des témoins du patrimoine architectural, artistique, historique et culturel de la ville d'Aubagne et qui participent aussi à la définition d'espaces ou de paysages urbains de première importance - peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique, historique, patrimonial, de mémoire et de lieu.

Ces éléments bâtis ou décoratifs sont identifiés aux documents graphiques et répondent au code E suivi d'une lettre qui précise leur catégorie et d'un numéro d'identification :

- **EB** = château, bastide (13 éléments) ;
- **EC** = patrimoine du commerce (2 éléments) ;
- **ED** = éléments décoratifs (2 éléments) ;
- **EE** = équipements, bâtiments publics (3 éléments) ;
- **EF** = patrimoine militaire, défensif (2 éléments) ;
- **EG** = patrimoine religieux (7 éléments) ;
- **EO** = oratoires urbains, statues cornières, croix (3 éléments) ;
- **EI** = patrimoine industriel (6 éléments) ;
- **EL** = immeuble de logements (12 éléments) ;
- **EM** = lieux de mémoires, lieux de tournage (4 éléments) ;
- **EP** = hôtel particulier (2 éléments) ;
- **EU** = patrimoine urbain, mobilier urbain emblématique (4 éléments) ;
- **EV** = villa (4 éléments) ;
- **EY** = patrimoine fontainier, patrimoine de l'eau (5 éléments).

CHÂTEAU / BASTIDE



EB1 - Bastide La Royante (la demeure et le domaine, parc et bosquet) - 340, impasse de La Royante.

La bastide construite sous la Monarchie de Juillet fut acquise en 1857 par Fortuné Broquier, avocat à Marseille et proche de hauts fonctionnaires de la Couronne. Sa composition architecturale correspond à celle de la bastide traditionnelle. Symétrique, la façade principale à cinq travées est soulignée par des pilastres d'angle et des bandeaux. Elle est surmontée d'un large fronton brisé percé d'un oculus.

L'édifice comprend une chapelle privée remarquable sous la titulature de Sainte Catherine de Sienne de style néo-gothique réalisée autour de 1870. Accessible par le bâtiment ou par l'extérieur, elle se situe dans une aile perpendiculaire au corps de logis. La nef est composée de deux travées et couverte de voûtes d'ogives appuyées sur des colonnettes engagées à chapiteau corinthien. Chacune des travées est ornée de deux statues des évangélistes. Le chœur se termine par une abside à pan coupé, éclairée par cinq vitraux très colorés.



EB2 - Château des Creissauds (la demeure et le domaine, parc et bosquet).

L'armateur marseillais Henri de Saver fit l'acquisition du château des Creissauds pour y aménager une résidence secondaire (seconde moitié du XIXe siècle). Il fit bâtir une grande demeure de style éclectique sur les restes de l'édifice du XVIIIe siècle.

Le bâtiment est remarquable, notamment pour le grand fronton-pignon de la façade antérieure (5 travées, R+3), dit aussi «fronton en enroulement», orné de volutes et de denticules exagérés, et les deux tourelles d'angle, en surplomb sur cul-de-lampe et surmontées d'un toit en poivrière (tuiles vernissées). L'édifice présente de nombreux autres ornements : des épis de faîtage, des cadres de baie plats, des tableaux moulurés sur les trumeaux, des corniches intermédiaires, un perron et de grandes souches de cheminée.

CHÂTEAU / BASTIDE

**EB3 - Domaine de La Font de Mai (la demeure et la propriété agricole).**

Le Domaine de cent hectares aménagé au XVII^e siècle, propriété sur neuf générations d'une famille de ménagers cultivateurs, est caractéristique de la maison paysanne provençale. Implanté en flanc de colline, protégée du mistral et des pluies, le corps de ferme exposé au sud, est posé sur la roche permettant une assise solide et un développement de la construction dans le sens de la pente. La ferme est construite en plusieurs étapes selon les besoins de la famille. Elle présente des volumes complexes compartimentés dans le sens de la longueur et dans la hauteur, d'une surface totale de 1312 m² au XIX^e siècle. Les murs sont en appareil de moellon non appareillés recouvert d'un enduit.

**EB4 - Bastide-folie «La Morochita» (la demeure et les différents terrains qui constituent le domaine) - 895, route d'Eoures.**

La Morochita est une villa de villégiature de style composite construite à la charnière entre le XIX^e et le XX^e siècle, qui a appartenu à Louise Tondina, riche héritière d'origine italienne ayant fait fortune avec son ex-époux en Argentine. Elle est constituée d'un ensemble de bâtiments organisés en U autour d'une cour intérieure.

Le bâtiment principal est composé d'un corps de bâtiment long et étroit couvert d'un toit à deux pentes et d'un bâtiment de plan hexagonal couvert d'un toit en pavillon à six pans en légère avancée sur l'alignement principal de la façade - il forme un avant-corps avec une saillie à trois faces. La façade antérieure, lisse et nue, percée de baies en arc segmentaire, est animée par les cadres de baie plats ornés d'une agrafe, les corniches intermédiaires, la frise en céramique de style Art Nouveau placée sous les avant-toits, et des garde-corps en bois ajourés. Les larges avant-toits sont supportés par des consoles en bois ajourées. La terrasse pavée de carreaux de ciment et ses éléments de décor (vasques, vases Médicis, balustres, lampadaires) sont remarquables.

CHÂTEAU / BASTIDE



EB5 - Bastide et chapelle Favary (la demeure et les différents terrains qui constituent le domaine) - 1465, chemin de Lascours.

Le vaste domaine a appartenu successivement aux familles marseillaises de Seigneuret et de Barbarin. C'est Adolphe de Barbarin qui fit construire la maison de maître entre 1860 et 1862 au milieu du grand parc boisé de 3,7 hectares.

La composition symétrique de la façade principale à sept travées est soulignée par des pilastres d'angle et des bandeaux. Les corps latéraux surmontés chacun d'un fronton-pignon interrompus encadrent un corps principal en léger retrait. L'ornementation est très simple : cadres moulurés à arcs angulaires tronqués des oculi du dernier étage, niche centrée abritant une vierge posée sur une corbeille.



EB6 - Bastide La Bonne Jeanne (la demeure et son terrain d'assiette) - Chemin de la Bonne Jeanne.

Cette ancienne exploitation agricole fut transformée en maison de santé en mémoire de Jeanne Borel épouse Savon en 1919. Elle était destinée aux jeunes filles anémiées ou convalescentes et gérée par les Sœurs de la Présentation de Tours. Elle possède une chapelle dont le portail est orné d'un tympan au décor en céramique signé de Louis Sicard.

CHÂTEAU / BASTIDE

**EB7 - Bastide La Gélade (la demeure et son terrain d'assiette) - Carpiagne (camp militaire).**

Cette ancienne exploitation agricole (champs complantés en blé, vignes et arbres fruitiers) comptait plus de 130 hectares au début du XIXe siècle. Elle a appartenu à différentes familles de négociants marseillais avant de devenir la propriété du magistrat et juge Alfred Rostan d'Ancezune en 1865.

Elle comprend une maison de maître avec tour belvédère, une ferme-bergerie et une chapelle.

**EB8 - Bastide La Demande (la demeure et l'espace vert qui l'entoure) - Quartier Viénot.**

Propriété de la famille de Bausset pendant près de deux siècles, elle est acquise par Rose et son fils Dominique Demandolx puis par les frères Richard qui réaliseront au milieu du XIXe siècle les principaux travaux d'aménagement. L'aspect actuel de la bastide est dû à l'architecte marseillais Pierre Marius Bérengier, au cimentier Désiré Michel puis, en 1933, à l'architecte Tabuteau. La propriété subit les réquisitions allemandes en 1942 puis françaises en 1944 avant d'accueillir définitivement en 1963 la Légion Etrangère.

La bastide du XIXe siècle, entre cour et jardin, est formée d'un corps principal de plan rectangulaire irrégulier constitué d'un corps principal à deux travées encadré par deux ailes à trois travées chacune, et flanqué de deux pavillons en retour d'équerre formant une cour en U. La façade antérieure, équilibrée, de style néo-classique, domine une large terrasse clôturée par une balustrade et surplombe la route. Elle est remarquable pour son grand développé, le fronton en arc brisé et le toit brisé en pavillon du corps principal (couverture en ardoise, deux lucarnes cerclées de zinc).

CHÂTEAU / BASTIDE



EB9 - Bastide Château blanc (la demeure et les différents terrains boisés qui constituent le domaine) - Le Charrel.

Bastide du XIXe siècle, très sobre qui témoigne du passé agricole des lieux (façade lisse et nue, à cinq travées, pilastres d'angle plats, baies encadrées de moulures plates et surmontées de clefs, toit à deux versants et deux croupes).

EB10 - Bastide de La Peyronne (la demeure et les deux terrains d'assiette) - CD2.

La bastide se trouve en bordure du CD2 après la bastide de La Demande en direction de Marseille. Elle a été édifiée au XVIIIe siècle. Elle est notamment remarquable pour son chaînage d'angle harpé, son grand développé de façade - percée de nombreuses baies en arc segmentaire - et sa génoise à trois rangs (toit à deux versants, deux croupes).

CHÂTEAU / BASTIDE

**EB11 - Jas de Fontainebleau (la demeure et les différents terrains qui constituent le domaine agricole) Chemin de Ruissatel, quartier du Gour de Roubaud.**

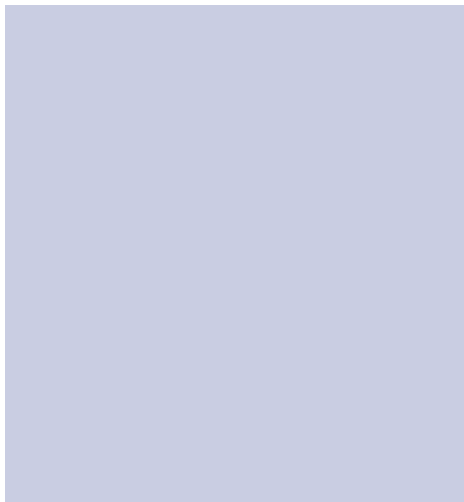
Situé sur une ancienne «carrière», un chemin de transhumance particulièrement important, cette propriété de près de 15 hectares était au XVIIIe siècle un jas (bergerie) qui appartenait à un bourgeois propriétaire rentier résidant aux Camoins, émigré à la Révolution. La famille du marchand et orfèvre Barbaroux-Alliès en fit ensuite l'acquisition et le transforma en maison de campagne en 1876. Elle construisit une maison de maître et une chapelle et le corps existant fut transformé en maison d'habitation pour le jardinier. Intercalé et à l'arrière des maisons fut édifié un corps de bâtiment qui sert de garage, de buanderie, de volière et de pigeonier.

EB12 - Bastide du Grand Lenche (la demeure et ses deux terrains d'assiette) - Route de Gémenos.

Situé dans le quartier des Jonquiers, cette propriété a été acquise par la famille Lenche de Marseille en 1580 puis en 1659 par Antoine Barthélemy, bisaïeul de l'abbé Jean-Jacques Barthélemy (premier Académicien aubagnais). Cette bastide, propriété des descendants de l'abbé, date du XVIIe siècle.

Des inscriptions romaines ont été scellées au XVIIIe siècle dans les murs de la maison et témoignent de la population primitive du territoire d'Aubagne.

CHÂTEAU / BASTIDE



EB13 – « Cour carrée » des Gargues – Hameau des Gargues

Le bastidon et les corps de ferme attenants organisés autour d'une cour témoignent du patrimoine agricole de la commune.

PATRIMOINE DU COMMERCE

**EC1 - Ancienne «Halle de la poissonnerie» (XVIIe siècle).**

Construite au XV^{ème} siècle lors du deuxième agrandissement de la Ville sur des terres situées en dehors des remparts, la halle servait à la vente du poisson à proximité de la Platea Macelli où le boucher communal tenait son abattoir et son étal.

Cette halle fut agrandie en 1684 afin de placer au même endroit le marché au poisson et à la viande. Les quatre colonnes et les pilastres à chapiteaux toscans sont en pierre de la Couronne. Une mosaïque en carreaux de céramique réalisée par les frères Vaglini représente des lavandières.

**EC2 - Anciennes halles Jean Jaurès - boulevard Jean Jaurès.**

Le marché couvert de la ville fut construit en 1908 sur le site de l'ancien hôpital de la ville démoli en 1907. Au premier étage, il accueillait jusqu'en 1958 un prétoire de justice de paix (une institution juridique de proximité mise en place dans chaque canton en 1790) ainsi qu'une salle de réunion pour les sociétés de secours mutuels. Le décor en cabochon et panneaux de carreaux émaillés de style Art Nouveau des frères Bocca est remarquable.

ÉLÉMENTS DÉCORATIFS



ED1 - Décor en céramique Bocca - 13, avenue Loulou Delfieu.

La façade de cette maison de ville est ornée de quatre panneaux de carreaux émaillés créés en 1910 par les frères Louis et Charles Bocca.

Ces céramistes étaient issus d'une famille italienne qui émigra à Aubagne en 1867 et y ouvrit un atelier de carreaux de faïence, frises et cabochons. De style Art Nouveau, ces panneaux offrent un décor à l'esthétique naturaliste caractéristique de cette période et un témoignage in situ de plus en plus rare des productions de céramique destinée à l'architecture de cet atelier.



ED2 - Décor de faïences Procéram, ancienne boulangerie pâtisserie «Pain Phénix» - angle rue Marceau (n°18) et rue Jeu de Ballon.

La façade de cette ancienne boulangerie est ornée de carreaux émaillés créés par Procéram, l'une des plus grandes sociétés industrielles d'Aubagne. Le décor offre un témoignage in situ de plus en plus rare des productions de céramique destinées à l'ornementation des façades de cette grande fabrique qui était implantée dans le quartier des Défensions.

L'entreprise Procéram (1938) était l'héritière de la Société des Faïenceries d'Aubagne créée en 1910, devenue Faïencerie Nouvelle de Provence en 1929. La société des Faïenceries d'Aubagne produisait des modèles inspirés par le patrimoine provençal et l'art déco. Dans la période la plus faste, plus de 300 employés façonnaient et décoraient des millions de faïences de table, d'ornement, publicitaires ou d'architecture, dans des palettes très colorées. Relocalisée à Saint-Zacharie, l'entreprise familiale a fermé ses portes en 1981.

EQUIPEMENTS, BÂTIMENTS PUBLICS

**EE1 - Hôtel-de-Ville - boulevard Jean Jaurès.**

Cette ancienne maison acquise par la commune en 1828 pour y établir l'Hôtel de Ville fut réaménagée en 1933 dans un style Art Déco finissant.

La façade sur rue est structurée autour d'une avancée inscrite entre un grand balcon arrondi soutenu par des consoles qui occupe trois des cinq travées et une dalle de béton en saillie qui prend naissance sous la corniche d'attique (à modillons carrés) et forme une casquette.

**EE2 - Tour de l'Horloge - rue Christine.**

L'Horloge fut construite en 1900 dans le cadre du programme d'assainissement des vieux quartiers populeux d'Aubagne, grâce à la démolition en 1898 d'immeubles insalubres et d'une ancienne tour des remparts qui portait l'horloge publique. Cette nouvelle tour de l'Horloge fut conçue pour être visible de tous les quartiers de la ville et entourée d'un jardin public.

EQUIPEMENTS, BÂTIMENTS PUBLICS



EE3 - Hôtel des Postes d'Eugène Chirié - rue de la Poste et rue Joseph Lafond.

Eugène Chirié (1902-1984) fut, entre autres, architecte régional des Postes Télégraphes et Téléphones (PTT). Il construisit une dizaine d'édifices postaux (Avignon, Tarascon, Aubagne...) empreints de modernité classicisante, dans un style très épuré mais élégant, selon un schéma directeur bien précis mis en place par l'Etat après la Seconde Guerre mondiale en France à destination des villes moyennes. L'Hôtel des Postes d'Aubagne (1948-1955) accueille, outre les services du courrier, les équipements téléphoniques et le logement du receveur, selon un schéma récurrent. Il possède un plan en L : il est constitué par deux ailes rectangulaires d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol partiel, disposées perpendiculairement l'une par rapport à l'autre et se développant le long de la rue de la Poste et de la rue Joseph Lafond. La première est légèrement infléchie. Elles sont couvertes de toits-terrasses. Les deux parois sont lisses et nues, percées de baies en bandeaux (triplets de baies), et soulignées et raccordées par une corniche saillante qui forme un auvent dans l'angle. Les soubassements sont nus. L'angle du bâtiment est traité en rotonde. Un bas-relief en céramique - un écusson aux armes de la Ville accosté d'arbrisseaux et de deux santons, modelé par Marc Chatelier vers 1950, est placé en haut de l'arrondi. Cet Hôtel des Postes servit de modèle à celui de Tarascon, son jumeau.

PATRIMOINE MILITAIRE, DÉFENSIF**EF1 - Porte Gachiou**

La Porte Gachiou faisait partie des sept entrées de l'enceinte médiévale (l'entrée à pied dans la ville était assurée par des «portalets» : montée de la Cité, montée de la Dîme, montée de l'Echelle, rue Sainte-Rose, et Gachiou). Elle fut édifiée en 1363. Nommée également «Porte Royale», c'était l'entrée principale de la «Ville haute» avec la Porte Saint-Michel, toutes deux formant un axe de traverse nord-est/sud-ouest. C'est la seule porte à avoir été conservée dans le tissu urbain (on peut voir encore des traces du portalet de Gachiou démoli en 1898 à l'entrée est de la rue Gachiou).

**EF2 - Portalet de la montée de la Cité - rue Christine.**

L'enceinte médiévale comptait sept entrées. L'entrée à pied dans la ville était assurée par des «portalets» : montée de la Cité, montée de la Dîme, montée de l'Echelle, rue Sainte-Rose, et Gachiou. L'axe de pénétration dans la ville haute par la porte Gachiou est marquée par la présence de cet arceau vraisemblablement postérieur au XIVe siècle.

PATRIMOINE RELIGIEUX



EG1 - Eglise Saint-Sauveur

L'église paroissiale d'Aubagne fut construite au XI^e siècle puis remaniée au XIV^e et XVII^e siècles. La façade a été reprise en 1900. La paroi a été réalisée avec un ciment naturel par l'architecte marseillais Louis Bérenguier. La façade percée d'un grand oculus est très dépouillée avec deux contreforts massifs et une ornementation à base de lésènes (bandes lombardes stylisées). Le portail de petites dimensions est souligné par des voussures en plein cintre.



EG2 - Clocher du couvent des Observantins (XVII^e siècle) - Place de l'Observance.

Le clocher triangulaire est le dernier témoignage du couvent des Observantins qui s'implantèrent à Aubagne à partir de 1613. Les recherches et les comparaisons stylistiques de Georges Salacroup sur l'inventaire des clochers triangulaires dans le sud de la France et l'Italie piémontaise ont permis de situer la date de construction de ce clocher dans la 2^e moitié du XVII^e siècle, autour de 1680. La structure épurée du clocher mêle les lignes géométriques à la douceur des courbes, caractéristique de l'architecture classico baroque rencontrée dans la seconde moitié du XVII^e siècle et dont l'exemple le plus connu se trouve à Marseille à l'Hospice de la Charité, œuvre de Pierre Puget.

Le clocher est constitué par trois épais murs en moellons à la base et en pierres de tailles à l'étage noble. Les angles sont dotés de doubles pilastres corniers coiffés de chapiteaux d'un ordre dorique-romain très épuré proche du toscan. Les murs sont dotés de trois ouvertures plein cintre et deux cloches ornent encore celles des faces sud et nord-ouest.

PATRIMOINE RELIGIEUX

**EG3 - Chapelle Saint-Jérôme, ancienne chapelle des Filles de Marie, (XIXe siècle)**

La première pierre du couvent des Observantins ou de l'Observance fut posée le 12 mai 1613. Cet ensemble, dont seuls subsistent le clocher triangulaire et la chapelle Saint-Jérôme s'étendait sur une grande surface délimitée par les rues de la République, Jean-Jacques Rousseau, Mistral, Mireille et Lucienne Tourrel. Il comprenait une église conventuelle (Notre-Dame d'Espérance) achevée en 1645, flanquée au nord par une chapelle (Notre-Dame du Bon Secours) et au sud par un jardin et un cimetière. Différents bâtiments abritaient chambres et réfectoire. En 1834, une chapelle dite des Filles de Marie (aujourd'hui Saint-Jérôme) est construite le long du mur sud de l'église sur l'emplacement de l'ancien cimetière des observantins.

**EG4 - Chapelle de l'Œuvre de Jeunesse Saint-Louis de Gonzague (actuellement collège Sainte-Marie) - 245, chemin de Riquet.**

Cette chapelle néo-classique construite entre 1843 et 1846 est simple et peu ornementée. Elle témoigne du souci du clergé d'offrir aux jeunes aubagnais une éducation spirituelle par l'intermédiaire de la création d'un patronage de garçons.

La façade sobre est striée de lignes de refends et ouverte d'un porche très simple et d'une baie centrée surmontée par un fronton brisé soutenu par deux petites consoles.

PATRIMOINE RELIGIEUX



EG5 - Eglise Saint Jean-Marie Vianney - Camp Major.

L'église Saint Jean-Marie Vianney est l'église paroissiale de Camp Major, un quartier créé à partir du morcellement des propriétés de La Deydière et de Reynaud de Trets. Doté d'une école communale, le quartier s'agrandit avec la construction, en 1925, du premier lotissement de maisons individuelles d'Aubagne, décomposé en petites parcelles séparées par des rues orthogonales. L'église fut construite sur une ancienne aire à blé grâce à un don privé entre 1927 et 1929. Son plan est basilical (une nef et deux bas-côtés furent ajoutés en 1936). Elle comprend quatre travées. Le chevet est polygonal à cinq pans. La corniche est soutenue par des corbeaux arrondis. La façade de style composite (mélange d'art roman et d'Art Déco) est ouverte d'un porche en arc plein cintre et de deux oculus latéraux surmontés chacun d'un triplet rampant de baies très étroites, et surmontée d'une corniche en ciment crénelée qui épouse la forme du grand crucifix qui occupe le pignon. Le clocher ajouré (avec des abat-sons) et flanqué aux angles de colonnes superposées aux chapiteaux schématiques est, lui aussi, surmonté d'un double couronnement crénelé.



EG6 - Eglise de Saint Pierre-lès-Aubagne

Attestée dès l'an 1005 par la charte n°17 du Cartulaire de Saint-Victor, cet édifice fut l'église primitive d'Aubagne avant le regroupement de la population d'Aubagne sur son site actuel. Jamais abandonnée, l'église fut reconstruite en 1864 suite à son incendie. Elle présente un style néo-classique très sobre (surface plane et nue, fronton). Son plan est basilical (nef flanquée de collatéraux, terminée par un chevet plat) et elle est surmontée par un campanile carré dont le dôme étagé est orné d'une statue de la Vierge. La façade plane est encadrée par des pilastres d'angle, percée d'une rosace, ouverte d'un porche plein cintre orné d'un fronton brisé denticulé, et surmontée d'un grand fronton triangulaire surbaissé aux rampants saillants.

PATRIMOINE RELIGIEUX



EG7 - Chapelle «Notre-Dame des Neiges de Beaudinard» - Beaudinard.

Cette église fut édifiée en 1646 sous le vocable primitif de Notre-Dame de Bon secours puis en 1667 Notre-Dame des Neiges. Elle est très simple (peu d'ouvertures, petit chevet en cul-de-four, petit clocher-mur) mais sa façade organisée autour de la niche qui abrite la statue de la Vierge est remarquable (fronton brisé, paroi de la façade accostée de pilastres d'angle).

ORATOIRES URBAINS, STATUES CORNIÈRES, CROIX



EO1 - Sainte-Barbe - Angle des rues Hoche et de l'Égalité.

Installées pour la plupart entre le XVIIe et le XIXe siècles, les statues religieuses d'angle au croisement des rues étaient assimilées à des oratoires urbains. En période d'épidémie, les habitants se réunissaient sous les Vierges protectrices et les saints thaumaturges pour prier ou assister à des bénédictions collectives.

Modeste, couronnée d'un baldaquin en forme de mitre, cette statue d'angle témoigne de la ferveur de la population et d'une certaine forme de dévotion populaire.



EO2 - Vierge cornière - Angle rue Vivandière et boulevard Jean Jaurès.

Installées pour la plupart entre le XVIIe et le XIXe siècles, les statues religieuses d'angle au croisement des rues étaient assimilées à des oratoires urbains. En période d'épidémie, les habitants se réunissaient sous les Vierges protectrices et les saints thaumaturges pour prier ou assister à des bénédictions collectives.

La statue est placée dans une niche d'angle encadrée par deux pilastres supportant un fronton brisé. Elle est posée sur un cul-de-lampe et couronnée d'une sphère. Cet oratoire témoigne de la ferveur de la population et d'une certaine forme de dévotion populaire.

ORATOIRES URBAINS, STATUES CORNIÈRES, CROIX**EO3 - La Croix du Garlaban - Sommet du Garlaban**

La croix marque l'emplacement d'une ancienne chapelle au sommet du Garlaban. A l'origine, elle était en bois de mélèze. Elle fut installée en 1826 à l'initiative de la paroisse de Saint-Pierre-lès-Aubagne. La croix actuelle fut réalisée en ciment armé en 1928. Elle mesure 5,50 mètres de haut.

PATRIMOINE INDUSTRIEL



EI1 - Usine et cheminée de la Poterie Ravel - 8, avenue des Goums.

La manufacture Ravel fut fondée en 1837. Elle fabrique encore aujourd'hui différents articles en terre cuite (vaisselle, vases de jardin). La cheminée en brique de section carrée et le bâtiment de production sont bien préservés.



EI2 - Cheminée Isnard

Cheminée en brique de section circulaire qui forme une flèche visible de loin et marque le paysage de l'entrée de ville.

Morceau d'histoire et symbole du labeur, elle constitue la partie emblématique de l'ancienne usine Isnard. C'est un élément totemique, un élément-signal. Le bâtiment de production est lui aussi bien préservé.

PATRIMOINE INDUSTRIEL

**E13 - Fabrique Sicard (cheminée et four) - 2, boulevard Emile Combes.**

Louis Sicard - qui conçut la première cigale en faïence aubagnaise en 1895 - installa sa fabrique en 1922 dans la poterie de François Aubagne Rémuzat construite vers 1835. Cet établissement constitue aujourd'hui l'un des rares témoins de l'une des principales activités économiques du XIXème siècle à Aubagne. Elle possède encore son ancien four à bois et sa cheminée.

**E14 - Cheminée Ebé - 365, chemin de Saint-Joseph.**

Cette cheminée en brique de section circulaire édifée sur une base circulaire forme une flèche visible de loin et marque le paysage du quartier récemment restructuré.

Elle est animée par des jeux de polychromie (anneaux plus clairs, motifs géométriques) et une bague à corniches multiples, à la jointure entre les deux corps, ornée d'une frise de dents d'engrenage. Elle porte aussi la date de sa construction (numéro en terre cuite). Morceau d'histoire et symbole du labeur, la cheminée garde la mémoire d'une usine aujourd'hui disparue. C'est un élément totemique, un élément-signal.

PATRIMOINE INDUSTRIEL



EI5 - Ancienne minoterie (actuellement école de la céramique) et sa cheminée - 9013, chemin de Saint-Joseph.

La minoterie fut édifée en 1850. Les façades sont constituées en appareil en blocaille (moellons concassés et irréguliers) et les cadres des baies sont en brique en arc segmentaire (chaînes harpées).

La cheminée en brique est de section circulaire.

Morceau d'histoire et symbole du labeur, l'ensemble est un élément totémique, un élément-signal.



EI6 - Bâtiment circulaire - D8N (Camp Major).

Ancien bâtiment administratif de l'usine de peinture Cami-GMC, entreprise fondée en 1918 (circa 1970-1975).

Ce bâtiment est représentatif du Mouvement moderne (un plan libre - le découpage de l'espace est indépendant de la structure -, une façade libre -les poteaux sont en retrait et les planchers en porte-à-faux - qui montre un dénudement formel standardisé, une ossature métallique, de grandes baies en bandeau, un mur rideau courbe sur tout le pourtour du bâtiment). La construction est remarquable pour sa conception et sa forme atypique. C'est un élément totémique, un élément-signal.

IMMEUBLE DE LOGEMENTS

**EL1 - Immeuble bourgeois du XVIIIe siècle - 9, place de Guin.**

Cet immeuble bourgeois a appartenu à la famille de Guin. Il est représentatif d'un style architectural : le «trois fenêtres» marseillais (R+3). La façade principale, simple, lisse et nue, est animée par des baies à arc segmentaire.

**EL2 - Immeuble de style éclectique - 3, rue de la République.**

Immeuble bourgeois R+4. L'édifice est étroit. La façade asymétrique de style composite est atypique. La travée latérale qui amorce un retour est percée de baies géminées de style néo-roman inscrites dans un arc en plein cintre mouluré (ciment naturel) et le pilier est en brique. L'angle est marqué par deux pilastres corniers striés en faux bossages. Les parois sont striées de lignes de refend.

IMMEUBLE DE LOGEMENTS



EL3 - Immeuble des années 1900-1920 - 5, avenue Loulou Delfieu.

Immeuble bourgeois R+4.

La façade ordonnancée à sept travées présente un oriel centré à trois faces surmonté d'un fronton-pignon brisé. Elle évoque par sa composition rigoureuse et ses modénatures sévères (paroi striée de lignes de refend, corniches intermédiaires) l'architecture de l'Europe du Nord de la fin du XIXe siècle.



EL4 - Immeuble bourgeois de la fin XVIIe/du début XVIIIe siècle - Angle rue Vivandière et rue Torte.

Immeuble R+3 sobre, aux parois lisses et nues, uniquement animé par des bandeaux et un pilastre d'angle surmonté d'un chapiteau schématique, qui présente un exemple, devenu très rare dans la région, de poutre d'angle sculptée (d'autres exemples à Marseille et à Aix-en-Provence).

IMMEUBLE DE LOGEMENTS

**EL5 - Immeuble bourgeois du XVIIIe siècle - 56, rue de la République**

Immeuble sobre, à la façade lisse et nue, ouvert d'une porte en arc segmentaire remarquable. C'est un bon exemple d'architecture civile du XVIIIe siècle.

**EL6 - Immeuble bourgeois du XVIIIe siècle - 12, boulevard Jean Jaurès.**

Immeuble sobre, à la façade lisse et nue, ouvert d'une porte cochère en arc segmentaire remarquable. C'est un bon exemple d'architecture civile du XVIIIe siècle. Les vantaux en chêne présentent des moulures ondulantes de style rocaille ou rococo. Le large encadrement est orné d'une clef décorative.

IMMEUBLE DE LOGEMENTS



EL7 - Immeuble bourgeois du XVIIIe siècle - 14, boulevard Jean Jaurès.

Immeuble édifié en 1778, comme en témoigne la belle ferronnerie «à la marguerite» qui orne l'imposte. C'est un bon exemple d'architecture civile du XVIIIe siècle. La façade très sobre est ouverte d'une porte en arc segmentaire dont le linteau est surmonté d'un entablement ondulant.



EL8 - Immeuble bourgeois du XVIIIe siècle - 11, boulevard Jean Jaurès.

Immeuble sobre, à la façade lisse et nue, ouvert d'une porte cochère en arc segmentaire remarquable. C'est un bon exemple d'architecture civile du XVIIIe siècle. La porte est remarquable : les vantaux en chêne présentent des motifs et des moulures ondulantes de style rocaille ou rococo (croix et végétaux).

IMMEUBLE DE LOGEMENTS



EL9 - Immeuble bourgeois du XVIIIe siècle - 6, boulevard Jean Jaurès.

Immeuble sobre, à la façade antérieure nue striée de lignes de refends, encadrée par deux pilastres d'angle plats, et percée de baies en arc plein cintre simplement ornées d'agrafes schématiques et de garde-corps en fer forgé élégants est un bon exemple d'architecture civile du XVIIIe siècle.



EL10 - Immeuble bourgeois du XVIIIe siècle - 8, boulevard Jean Jaurès.

Immeuble sobre qui présente des pilastres plats et une chaîne d'angle (bossages) et une façade antérieure lisse et nue percée de baies en arc segmentaire sans ornement, est un bon exemple d'architecture civile du XVIIIe siècle.

IMMEUBLE DE LOGEMENTS



EL11 - Immeuble bourgeois du XVIIIe siècle - 4, rue Frédéric Mistral.

Cet immeuble d'angle est très sobre mais il se singularise néanmoins par des bossages d'angle, un garde-corps à l'étage noble en fer forgé «à la marguerite» et une belle porte qui reste remarquable malgré la déformation de l'encadrement à la suite d'un affaissement.



EL12 - Immeuble bourgeois du XVIIIe siècle - 3, place Jean-Baptiste Chaulan.

Cet immeuble est un bon exemple d'architecture civile du XVIIIe siècle. La façade, lisse et nue, est très sobre (les cadres des baies sont dépourvus d'ornement et de moulures). Seule l'imposte «à la marguerite» du XVIIIe siècle et le garde-corps en fer forgé du XIXe siècle viennent l'animer.

LIEUX DE MÉMOIRE, LIEUX DE TOURNAGE

**EM1 - Immeuble où naquit Marcel Pagnol - 16, cours Barthélémy**

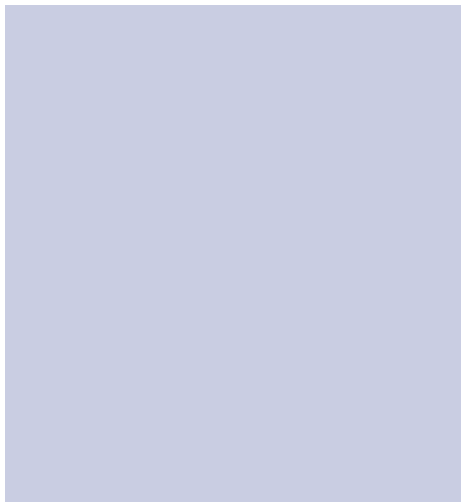
Bâti vers 1880, cet immeuble de rapport a abrité l'appartement des Pagnol situé au dernier étage. La chambre où est né Marcel correspond à la fenêtre de droite, en partie cachée par le platane.

Le 14 juin 2003, un Musée Marcel Pagnol a été inauguré au rez-de-chaussée.

**EM2 - Ancienne école de garçons Lakanal (actuel collège Lakanal) - boulevard Lakanal.**

Joseph Pagnol, le père de Marcel Pagnol, fut nommé à l'école Lakanal le 1er janvier 1889 et il resta en poste jusqu'en 1897. La cloche de l'école est conservée au "Petit Monde de Marcel Pagnol". De cette époque subsistent les bâtiments, le grand préau et la maison du Directeur (une belle maison du XIXe siècle) qui accueille aujourd'hui la Direction et les services administratifs de l'Université du Son et de l'Image SATIS.

LIEUX DE MÉMOIRE, LIEUX DE TOURNAGE



EM3 - «Ferme d'Angèle». Décor de cinéma pour le film «Angèle» (1934) - Vallon de la Douloire et Barres de Saint-Esprit.

Cet édifice fut construit pour le tournage du film de Marcel Pagnol «Angèle» (1934) avec Fernandel, Orane Demazis et Raimu. Il a été réalisé par le maçon Marius Broquier. Il témoigne encore des premiers décors conçus dans un espace naturel pour les tournages effectués en extérieur.



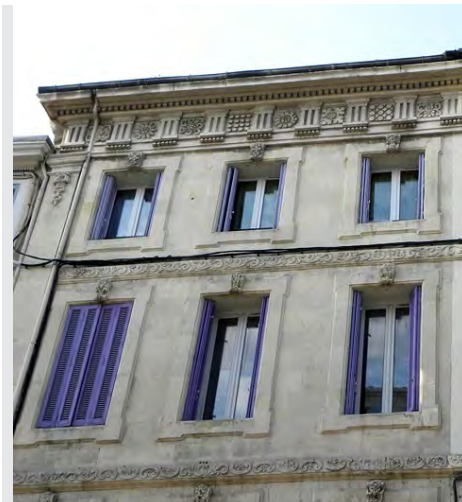
EM4 - «Maison de Panturle». Ruine du village fictif d'Aubignane. Décor de cinéma pour le film «Regain» (1937) - Vallon de la Douloire et Barres de Saint-Esprit.

Cet édifice fut construit pour le tournage du film de Marcel Pagnol «Regain» (1937) avec Fernandel, Gabriel Gabrio, Orane Demazis et Marguerite Moreno. Il a été réalisé par le maçon Marius Broquier. Il témoigne encore des premiers décors conçus dans un espace naturel pour les tournages effectués en extérieur.

HÔTEL PARTICULIER

**EP1 - Hôtel de Bausset (XVI^e siècle) - Rue Laget.**

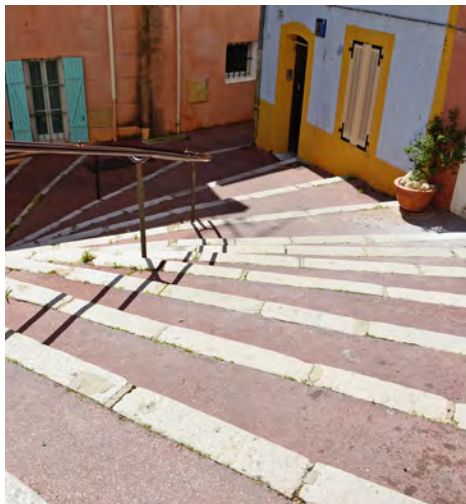
Cette demeure bâtie entre 1515 et 1525 par la famille de Bausset témoigne de l'aspect que pouvaient avoir les demeures patriciennes au XVI^e siècle. La façade étonnamment étroite pour ce type d'édifice d'apparat (une seule travée) est richement ornée. À chacun de ses quatre niveaux, elle comporte une seule pièce éclairée d'une fenêtre à meneaux avec un décor de la première Renaissance provençale. Chaque baie est marquée des deux côtés par un pilastre historié, coiffé d'un chapiteau supportant un fronton à coquille. L'ornementation est différente à chacun des niveaux et sur chaque côté des fenêtres (fleurs stylisées, rosaces, têtes d'angelots, perles). Les colonnettes à l'intérieur des encadrements sont de tradition gothique. Ce type de décor est très rare dans la région. Il trouve notamment son inspiration dans les réalisations de Francesco Laurana, sculpteur italien qui travailla en Provence à la cour du Roi René.

**EP2 - Hôtel Jean-Marie de Bruxelles (XVII^e siècle) - 16-18, rue de la République.**

Cet immeuble bourgeois surnommé «Hôtel des Royalistes» fut construit vers 1675 à la demande d'un notable marseillais, Jean-Marie de Bruxelles. L'architecte a repris une composition architecturale expérimentée par Pierre Puget quelques années auparavant en tant qu'architecte de la Ville de Marseille pour lotir les quartiers de l'Extension (cours Belsunce). L'édifice abrita, pendant la Révolution, une auberge où se réunissaient les tenants de la Monarchie d'où son nom.

L'immeuble a été fortement remanié pour créer un rez-de-chaussée commercial et il a été partagé en deux fonds distincts – les deux lots (trois travées et deux travées) possèdent chacun une entrée mais la façade est toujours remarquable. Elle s'élève sur quatre niveaux et la taille des baies est décroissante depuis l'étage noble. Elle est animée par des bandeaux bombés ornés de rinceaux schématisés. L'étage noble est percé de hautes portes-fenêtres agrémentées de petits garde-corps en fer forgé. L'ordre colossal est marqué par deux pilastres toscans qui unissent les troisième et quatrième niveaux où s'ouvrent de simples fenêtres. Les encadrements des baies sont ourlés de crossettes («cadre vitruvien») et surmontés d'une agrafe. La frise d'attique est constituée de triglyphes ornées de gouttes et de métopes sculptés (alternance de fleurs stylisées et de rosaces) et surmontée d'un entablement à modillons.

PATRIMOINE URBAIN, MOBILIER URBAIN EMBLÉMATIQUE



EU1 - Escaliers quart tournant de la rue de l'Echelle.

Cet ensemble urbain pittoresque crée un effet scénique (grand développé, effet tournant).



EU2 - Terrasse et escaliers de la tour de l'Horloge.

Cet ensemble urbain pittoresque aménagé en 1900 crée un effet scénique (plate-forme, garde-corps en fer forgé, degrés...).

PATRIMOINE URBAIN, MOBILIER URBAIN EMBLÉMATIQUE



EU3 - Escaliers et passage place de Guin, conduisant vers l'église Saint-Sauveur.

Cet ensemble urbain pittoresque crée un effet scénique (escalier en hémicycle qui conduit à deux passages à degrés, grand développé).



EU4 - Horloge de la place Pasteur.

La fontaine de l'Obélisque qui ornait la place Pasteur, le carrefour des principaux axes routiers, fut remplacée en 1923 par un candélabre en fonte. Celui-ci fut pourvu en 1948 d'une horloge qui donna ensuite son nom à la place.

L'édicule a été replacé sur le giratoire actuel.

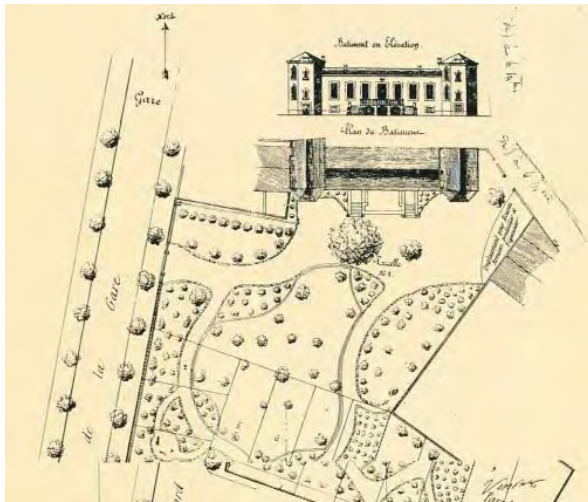
VILLA



EV1 - Villa et son jardin - 49, chemin du Petit Canedel.

Cette belle demeure de style éclectique influencé par l'Art Nouveau fut construite vers 1910-1920.

L'édifice est remarquable pour la qualité de ses matériaux et de ses modénatures (toits à large débords, avant-toits soutenus par des consoles en bois ajourées, garde-corps à balustres, baies en arc outrepassé, terrasses, épis de faîtage en terre cuite...) qui témoignent de l'architecture privée de la Belle Époque.



EV2- Villa Barthélémy (la demeure et le parc) - 12, avenue Jeanne d'Arc.

Villa construite en 1866 pour le Comte Léon de Barthélemy, conseiller général, selon les plans de l'architecte géomètre aubagnais Henri Rostan.

L'édifice aux lignes parfaitement symétriques est construit selon un plan barlong et composé d'un corps central flanqué de deux ailes en légère avancée. Une terrasse marque le point central de la façade qui s'élève sur deux niveaux. Le parti horizontal de la villa est renforcé par la présence d'un toit terrasse orné d'une balustrade.

La Villa se situe au cœur d'un parc à l'anglaise.

VILLA

**EV3 - Villa "Edmée" (la demeure et son terrain d'assiette) - avenue Roger Salengro**

Bel exemple de maison de maître R+1 de style composite influencé par l'Art Nouveau (circa 1910-1920). Cette villa est notamment originale pour le matériau employé et laissé apparent (parois en appareil de moellons hexagonaux). Façade antérieure encadrée de pilastres d'angle plats en pierre calcaire et recoupée par une corniche intermédiaire ; percée de grandes baies au rez-de-chaussée et de doublets de baie en arc segmentaire à l'étage ; animée par un balcon à encorbellement centré reposant sur des consoles, un fronton soutenu par trois consoles et des cadres de baies plats. Le toit en pavillon est surbaissé (souches de cheminées en brique, épi de faitage en terre cuite). Beau mur de clôture (appareil de moellons hexagonaux) et beau portail (grille en fer forgé, parois en quart de cercle adossées à des piliers).

EV4 - Villa Santamaria ou Santa Maria (la demeure et son terrain d'assiette) - 1059, D8N et chemin du Charrel (Le Charrel).

PATRIMOINE FONTAINIER, PATRIMOINE DE L'EAU (AQUEDUCS)



EY1 - Fontaine du Lion - Place du Lion.

D'inspiration baroque, cette fontaine a été construite en 1864 dans le cadre de l'aménagement de la petite place qui était destiné à aérer le tissu urbain. Le petit lion tient entre ses pattes les armoiries de la Ville d'Aubagne.



EY2 - Fontaine du Docteur Jean-Louis Barthélémy - Place de Guin.

La fontaine fut construite en 1897 au pied des escaliers qui conduisent à l'Eglise Saint-Sauveur, au point d'arrivée des eaux de la source des Lignièrès (achetée en 1682 par la commune). Depuis 1897, un buste en bronze, sculpté par le statuaire marseillais Aldebert, honore la mémoire de l'historien d'Aubagne, le Docteur Barthélémy (1810-1890). Volé par les Allemands en 1942, il a été remplacé par une copie du sculpteur Henri Fondeville en 1971.

PATRIMOINE FONTAINIER, PATRIMOINE DE L'EAU (AQUEDUCS)**EY3 - Fontaine de Jean-Baptiste Chaulan - Place Chaulan.**

Au XVII^e siècle, la ville d'Aubagne s'agrandit vers l'est le long du Merlançon avec une extension nommée Ville neuve dans laquelle toutes les maisons sont alignées selon un urbanisme orthogonal. Chaque îlot est élevé sur une cave qui possède son propre puits. Quand une place publique fut aménagée à la demande des riverains au milieu du XVIII^e siècle, une fontaine baroque fut construite près de l'un de ces puits. Altérée par le vent, la statue de l'enlèvement de Proserpine par Pluton fut remplacée en 1911 par le buste de Jean-Baptiste Chaulan, bienfaiteur de la Commune. En 1974, la grande vasque fut démolie pour laisser place à deux petites conques.

**EY4 - Aqueduc de Beynet - Dérivation «Camoins-Aubagne» - Chemin de la Barre.**

Cet aqueduc fut construit vers 1866 pour conduire l'eau de la Durance sur les terres agricoles de la Commune. Il franchit le vallon de Thuilière. Il se compose de 6 arches en plein cintre de 10 mètres d'ouverture, supportées par des piles de 3,40 mètres d'épaisseur à leur base. La hauteur totale depuis le fond du vallon jusqu'au-dessus du parapet est de 20 mètres. Long de 110 mètres, c'est l'ouvrage le plus important de la dérivation des Camoins.

PATRIMOINE FONTAINIER, PATRIMOINE DE L'EAU (AQUEDUCS)



EY5 - Aqueduc des Lignières - Dérivation «Camoins-Aubagne» - Chemin de la Thuillère.

Aqueduc construit vers 1866 afin de conduire l'eau de la Durance sur les terres agricoles de la Commune. Il se compose de 6 arches en plein cintre.

