



PLU d'Aubagne

MODIFICATION N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

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 modification n°1 approuvée le..... **13 décembre 2017**

PLU modification n°2 approuvée le..... **24 octobre 2019**

Sommaire

1. ELEMENTS DE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°2	4
1.1 LE CONTEXTE LOCAL	4
Les évolutions du PLU.....	4
Rappel du contexte institutionnel et de l'exercice de la compétence « Plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu »	4
Le contexte communal.....	6
1.2 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	7
1.3 OBJET DE LA MODIFICATION	7
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA MODIFICATION N°2	9
2.1 L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UE	9
2.1.1. Les évolutions dans le règlement écrit.....	9
2.1.2. Les évolutions dans le règlement graphique.....	13
2.2 L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UD	14
2.2.1. Les évolutions dans le règlement écrit.....	14
2.2.2. Les évolutions dans le règlement graphique.....	20
2.3 L'ÉVOLUTION DU LEXIQUE	21
2.4 L'ÉVOLUTION DES ANNEXES REGLEMENTAIRES	23
2.5 LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	25

1. ELEMENTS DE CONTEXTE DE LA MODIFICATION n°2

1.1. LE CONTEXTE LOCAL

Les évolutions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aubagne a été approuvé le 22 novembre 2016.

- Il a fait depuis l'objet d'une modification n° 1 de droit commun, approuvée le 13 décembre 2017. Cette première modification du PLU a été réalisée afin d'apporter des ajustements sur le règlement et les documents graphiques (précisions de forme et nouvelles règles destinées à combler le silence du texte et apporter une plus grande souplesse pour la mise en œuvre du plu après quelques mois d'application), et des compléments en matière de risques inondation et incendie.

La présente modification n° 2 de droit commun a été engagée - sur demande du conseil municipal de la ville d'Aubagne, par une délibération en date du 13 mars 2018 – par les délibérations du Conseil de Territoire du 19 mars 2018, puis par une délibération en date du 22 mars 2018 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a par la suite engagé la procédure par l'arrêté n° 19/006/CM en date du 29 janvier 2019.

L'objectif de cette procédure est d'adapter le document d'urbanisme en fonction du rythme de mise en œuvre des divers projets, ou pour des raisons d'ordre purement technique, sans que cela ne remette en cause l'économie générale du PLU. Il s'agit d'une procédure de modification d'ordre général.

Le présent document a pour objet de compléter le Rapport de Présentation du PLU et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de cette deuxième modification, conformément aux dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il vaut actualisation du Rapport de Présentation du PLU dans sa version approuvée à l'issue de la modification n° 1, le 13 décembre 2017.

Rappel du contexte institutionnel et de l'exercice de la compétence « Plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu »

La ville d'Aubagne fait partie des 92 communes qui composent la Métropole Aix-Marseille-Provence, et plus précisément compte parmi les douze communes du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. En effet :

Le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopolo Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Pays de Martigues, le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Au niveau institutionnel, la Métropole se compose d'un Conseil de la Métropole présidé par la Présidente du Conseil de la Métropole. Toutefois, la loi a créé spécifiquement pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, six Conseils de Territoire présidés chacun par un Président.

Le périmètre de chacun des Conseils de Territoire se fonde sur le périmètre de l'une des six intercommunalités fusionnées.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce en principe les compétences des métropoles de droit commun, et notamment la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu, en application de l'article L. 5217-2, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

A titre transitoire, l'article L. 5218-2, I du Code Général des Collectivités Territoriales a prévu toutefois que jusqu'au 1er janvier 2018, les compétences prévues à l'article L. 5217-2, I du même Code qui n'avaient pas été transférées par les communes membres aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) fusionnés continueraient d'être exercées par les communes. Ainsi la ville d'Aubagne a continué à exercer la compétence relative aux documents d'urbanisme jusqu'au 1^{er} janvier 2018.

Depuis le 1er janvier 2018, cette situation transitoire a pris fin et la Métropole exerce la compétence en matière de PLU et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses Territoires.

Dans l'attente de l'élaboration de ses Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), la Métropole est compétente, depuis le 1er janvier 2018, pour la gestion des PLU communaux sur l'ensemble des Conseils de Territoire.

Les PLU communaux maintenus en vigueur à l'échelle de la Métropole peuvent faire l'objet d'une révision allégée, d'une modification, d'une modification simplifiée ou d'une mise en compatibilité avec déclaration de projet ou déclaration d'utilité publique, dans l'attente de l'approbation du PLUi du Territoire concerné (art. L. 153-6, I C. urb.).

La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) donne à la Métropole AMP, en matière d'urbanisme, un statut particulier en fixant des compétences propres au Conseil de la Métropole et aux Conseils de Territoire et en donnant la possibilité de déléguer certaines compétences aux Conseils de Territoire.

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile assure ainsi la préparation et le suivi de l'élaboration et de toute procédure d'évolution du projet de plan local d'urbanisme.

Le contexte communal, rappels :

La commune d'Aubagne, située au pied du Garlaban et inscrite dans la vallée de l'Huveaune, d'une superficie de 54.9km² (sources : INSEE 2012) accueille une population totale recensée en janvier 2017, de 45 563 habitants.

Cinquième ville du Département, la commune d'Aubagne située à l'Est de Marseille appartient au Territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence depuis le 1^{er} janvier 2016.

Le PLU adopté le 22 novembre 2016 a l'issue d'une procédure engagée le 23 septembre 2014 a permis d'offrir à Aubagne un nouveau cadre réglementaire, traduisant un véritable projet de développement.

La commune d'Aubagne est couverte par :

- La Directive Territoriale Aménagement des Bouches-du-Rhône, (décret du 10 mai 2007),
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile adopté le 18 décembre 2013,
- Et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 26 février 2014.

La loi ALUR a clarifié la hiérarchie des normes et renforcé le rôle intégrateur du SCoT, qui devient l'unique document intégrant les documents de rang supérieur de planification supra communale.

Pour mémoire, le PADD du PLU d'Aubagne s'articule sur les axes suivants :

- Le centre-ville, pivot du développement d'Aubagne : afin de dynamiser la vie économique et culturelle,
- Un nouveau souffle économique : pour renforcer les « Paluds » comme site productif de référence, *soutenir les sites d'activités, valoriser les savoir-faire, répondre aux besoins estimés de 80 ha pour le développement économique à l'échelle du territoire,*
- Poursuivre un développement urbain raisonné et plus équilibré : pour répondre aux besoins en logements, défendre une urbanisation cohérente, garantir un cadre et une qualité de vie améliorés, visant à la production de 3 300 à 3 500 logements d'ici 2030.

1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le choix de cette procédure de modification a été fait conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. En effet, selon l'article L153-31, une modification peut être engagée lorsque les évolutions apportées n'ont pas pour effet :

«1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Considérant que les évolutions souhaitées ne concernent aucun de ces cinq points, la procédure de révision du PLU ne s'imposait pas.

1.3. OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aubagne approuvé le 22 novembre 2016 s'articule autour de trois axes majeurs :

- Le réaménagement du centre-ville ;
- L'amplification économique du territoire ;
- L'accompagnement résidentiel de la commune.

La procédure de modification, de portée plus restreinte que la procédure de révision, offre la possibilité d'apporter des changements partiels et limités au document d'urbanisme, à condition que ceux-ci ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, qu'ils n'aient pas pour objet de réduire des espaces boisés classés, ni des zones agricoles, naturelles et forestières, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et enfin qu'ils n'induisent pas de graves risques de nuisance.

La présente procédure de modification n°2, de portée générale, comporte plusieurs objets :

1. La précision de certains points du règlement dans le but d'une meilleure compréhension et application de la règle dans les zones UE et UD :

- Mise à jour des destinations permettant de différencier finement les règles sur la base des sous destinations en leur offrant une liste réglementaire sécurisée ;
- Réécriture de l'introduction et des articles 5, 7, 8 et 11 de la zone UD, afin de maintenir et renforcer le caractère qualitatif de ces quartiers d'habitat pavillonnaire ;

2. L'apport de modifications aux prescriptions du PLU :

- Suppressions et ajouts d'emplacements réservés ;
- Suppression de la servitude de mixité sociale et de densité minimale sur le site de la Campagne Roux dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt général de relocalisation de l'unité des sapeurs forestiers d'Aubagne ;
- Suppression du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur NAPOLLON ;

3. L'évolution de certaines zones du PLU, dans une démarche contrôlée d'ouverture à l'urbanisation

- Évolution de la zone UD3 en zone UC3 dans le secteur de la Sabatière pour un projet d'accession sociale ;
- Évolution de la zone UC2 en zone UB2 sur le boulevard Emile Combe permettant notamment la réalisation d'un programme ayant pour objet de combler la carence en logement étudiants sur la commune d'Aubagne ;
- Ajustement du zonage entre la zone d'activité et le quartier d'habitat sur le secteur Mermoz dans un souci de cohérence du tissu urbain ;
- Évolution de la zone UB3 en UC3 dans le secteur NAPOLLON
- Suppression de la zone UEv1 au profit de la zone UC2 et suppression de la zone UEv2 renommée UEv ;

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA MODIFICATION N°2

Les propositions de modification concernent le règlement écrit, le règlement cartographique et l'annexe réglementaire relative à la liste des emplacements réservés.

Les autres pièces restent inchangées.

2. 1. L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UE :

Le PADD du PLU avait mis en évidence une stratégie de renouveau économique pour la ville d'Aubagne, autour d'importants sites à vocation économique, productifs de référence tel que « les Paluds », ou d'activités tertiaires et artisanales à l'instar de Camp de Sarlier.

Afin d'assurer l'accueil et l'essor de ces activités dans les zones dédiées, pérenniser le développement de filières privilégiées, impulser des dynamiques d'emplois, il convient d'encadrer au mieux les risques de cohabitation de vocations différentes, et limiter davantage l'implantation des commerces dans ces zones en définissant au mieux les activités commerciales interdites.

En parallèle, l'ambition de dynamisation du centre-ville, de réimplantation des commerces en son coeur, justifie de manière complémentaire la limitation d'installation des activités commerciales dans des secteurs qui n'ont pas cette vocation.

Les nouvelles règles proposées ci-après visent ainsi à combler le silence du texte et à donner les précisions nécessaires au PLU, permettant ainsi l'adéquation des outils règlementaires au projet décliné dans le PADD.

2.1.1. Les évolutions dans le règlement écrit

- I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le chapitre « Division du territoire en zones », et suite aux modifications apportées à la zone UE dans sa partie réglementaire, le chapitre consacré à la division du territoire en zone des dispositions générales du PLU est modifié comme suit :

La zone UE :

La zone UE englobe les différentes zones d'activités d'Aubagne. Distinguées par leurs types d'activités prédominantes et leur densité, elles correspondent aux zones **UEp, UEm, UEv, Uen, UEj, UEI, UEa1 et UEa2.**

- II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES

La zone UE englobe les zones d'activité d'Aubagne. On distingue plusieurs types de zone UE pour adapter les règles à chaque zone d'activité. L'article 1 du règlement est relatif aux types d'occupations et d'utilisation du sol interdits, l'article 2 aborde les types de constructions autorisées sous condition. Les difficultés rencontrées pendant l'instruction des permis de construire au sein de ces zones amènent à revoir l'écriture des articles 1 et 2 afin :

- D'assurer la cohérence des projets avec la vocation des zones économiques telles qu'elles ont été conçues initialement ;
- De mieux définir la destination commerciale en la déclinant en 5 sous-destinations auxquelles peuvent s'appliquer des règles différenciées ;

De plus la zone UEv1, devenue obsolète est supprimée au profit de la zone UC2 plus appropriée. Ne subsiste alors que la zone Uev2 renommée Uev.

L'introduction et les articles 1 et 2 de la zone UE sont modifiés comme suit :

La zone UE englobe les zones d'activités d'Aubagne.

On distingue plusieurs types de zones UE pour adapter les règles (vocation, densités...) à chaque zone d'activités :

- UEa1 et UEa2 : zone économique du Pôle Alpha ;
- UEj : zone économique Les Jourdans ;
- UEl : zone économique Les Lignières ;
- UEm : zone économique La Martelle ;
- UEn : zone économique de Napollon ;
- UEp : zone économique Les Paluds ;
- UEs : zone économique du Camp de Sarlier ;
- ~~UEv1 et UEv2~~ **UEv** : zone économique Les Vaux.

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans l'ensemble des zones UE

- les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, gravats, végétaux, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les aires d'expositions et de présentation liées à une activité
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 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 interdites dans la zone UEa1

- les constructions à destination de commerce de détail autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à destination de restauration
- les constructions à destination de salles cinéma
- les constructions à destination d'activités de service autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Sont interdites dans la zone UEa2

- les constructions à destination de commerce de détail autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à destination de commerce de gros autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à destination de restauration autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à destination de salles cinéma
- les constructions à destination d'activités de service autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Sont interdites dans la zone UEj

- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à destination de commerce, sauf si elles sont accessoires à des constructions dont la destination est autorisée dans la zone UEj ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Sont interdites dans la zone UEI

- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt non liées aux activités artisanales de la zone ;
- les constructions à destination de commerce de détail
- les constructions à destination de commerce de gros
- les constructions à destination de restauration
- les constructions à destination de salles cinéma
- les constructions à destination d'activités de service
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Sont interdites dans la zone UEm

- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions à destination de salles cinéma

Sont interdites dans la zone UEn

- les constructions à destination de commerce de gros autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à destination de commerce de détail
- les constructions à destination de salles cinéma
- les constructions à destination de restauration
- les constructions à destination d'activités de service autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Sont interdites dans la zone UEp

- les constructions à destination de commerce de détail
- les constructions à destination de salles cinéma
- les constructions à destination de restauration
- les constructions à destination d'activités de service
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Sont interdites dans la zone UEs

- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à destination de commerce de gros
- les constructions à destination de commerce de détail
- les constructions à destination de salles cinéma

Sont interdites dans la zone UEv

- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à destination de commerce de détail d'une surface de plancher supérieure à 500 m²
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

2.1 - Sont admises :

- les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions légales à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et ayant conservé cette destination, d'une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 50 m² et à condition que la surface de plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface de plancher d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 200 m². Les piscines sur les terrains supportant une habitation existante conforme aux dispositions précédentes sont également autorisées à condition qu'elles soient non couvertes.
- les extensions des constructions à destination de commerce à condition que la totalité des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans les zones UEa1, UEa2, UEn, UEv.

2.2 - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du titre III Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au titre III du présent règlement.

2.3 - Prise en compte des divers risques et nuisances du titre III Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du titre III du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.4 - Obligations imposées aux constructions en matière de performance énergétique et environnementale Toute construction neuve doit mettre en place un système de rafraîchissement passif. A défaut, en cas de besoin d'un système de rafraîchissement actif, des sources d'énergies renouvelables (y compris le raccordement à un réseau de froid) doivent être mises en place.

2.1.2. Les évolutions dans le règlement écrit

- Renvoi vers la partie 2.5 : évolution du règlement graphique (p.37)

2. 2. L'EVOLUTION DE LA ZONE UD :

Tissu d'habitat individuel ou pavillonnaire, les zones UD sont divisées en cinq sous-secteurs : UD1, UD2 et UD2a, UD3 et UD4.

Les zones UD1 et UD2 (maisons individuelles jumelées ou habitat pavillonnaire) visent à conforter l'urbanisation des quartiers de première couronne en y appliquant une emprise au sol plus importante. En revanche, singularisées par un habitat individuel moins dense aux extrémités résidentielles Sud de la commune mais aussi plus lâche et diffus sur les zones des piémonts du Garlaban, les zones UD3 et UD4 sont réglementées par une emprise au sol plus limitée afin de préserver le cadre aéré des franges des massifs boisés.

La vocation de l'habitat individuel n'est pas remise en question, pour autant, compte tenu de leur emprise au sol, les zones UD1 et UD2 peuvent admettre des projets d'habitation de type « intermédiaire », plus économes en termes de consommation d'espace.

La notion d'habitation de type « intermédiaire » a été introduite par le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, elle introduit une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif : elle se caractérise plus particulièrement par un groupement de logements individuels superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel (accès individualisés, jardins privatifs...).

Les règles d'implantation des constructions peuvent évoluer ainsi dans ce sens.

Toutefois, en zones UD3 et UD4, au regard de la densité existante, de l'absence de desserte en transports collectifs à proximité, d'une accessibilité parfois compliquée, ces secteurs n'ont pas pour vocation à se densifier. Il convient afin de conforter ce tissu peu dense, et d'assurer au mieux le maintien du cadre de vie existant.

Enfin, des évolutions sont apportées sur les règles assurant la qualité urbaine et architecturale des constructions, dans cet objectif de conforter un tissu pavillonnaire cohérent et qualitatif, moins consommateur d'espace et assurant le respect du cadre de vie de ces secteurs.

2.2.1. Les évolutions dans le règlement écrit

Les nouvelles règles proposées ci-après visent à combler le silence du texte et à donner les précisions nécessaires à une plus grande sécurité dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **I - DISPOSITIONS GENERALES**

Dans le chapitre « Division du territoire en zones ».

Suite aux modifications apportées à la zone UD dans sa partie réglementaire, le chapitre consacré à la division du territoire en zone des dispositions générales du PLU est modifié comme suit :

La zone UD :

La zone UD est circonscrite aux quartiers d'habitat pavillonnaire d'Aubagne, les zones UD1 et UD2 peuvent néanmoins admettre des projets d'habitation de type « intermédiaire », plus économes en termes de consommation d'espace. Le règlement des zones UD (**UD1, UD2 et UD2a, UD3 et UD4**) conforte leurs densités respectives, marquées par des principes d'implantation et d'emprise au sol différenciées.

- II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES

Introduction de la zone UD :

Si le « chapeau » de la zone n'a pas de valeur opposable, on y retrouve néanmoins les orientations et la vocation de la zone UD. Dans le silence du texte, il est convenu que tout ce qui n'est pas expressément interdit, est autorisé. Aussi, l'introduction de la zone UD est modifiée comme suit :

La zone UD est consacrée aux quartiers d'habitat pavillonnaire et privilégie l'habitat individuel. Néanmoins, les zones UD1, UD2, UD2a, UD3, UD4 admettent des densités différentes et peuvent accueillir des projets d'habitation de formes diverses.

Article 5 :

Dans le but de préserver le caractère végétal du paysage, le PLU impose dans chaque zone un taux minimum d'espaces verts. La notion d'espace libre cohabite avec la notion d'espace vert en pleine terre, c'est-à-dire sans structure en sous-sol.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir une organisation de l'espace cohérente avec les orientations de la zone UD4 de faible densité, **il est proposé d'augmenter sensiblement le pourcentage d'espace vert en pleine terre** et de modifier l'article 5.2 comme suit :

5.2 - Espaces de pleine terre

La surface des espaces plantés en pleine terre doit être égale ou supérieure à :

- 25% de la superficie totale du terrain en zone UD1 ;
- 30% de la superficie totale du terrain en zone UD2 et UD2a ;
- 40% de la superficie totale du terrain en zone UD3 ;
- 50% de la superficie totale du terrain en zone UD4.

Article 7 :

L'article 7 régleme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cet article a une incidence sur la constitution du tissu urbain mais également sur les troubles de voisinage susceptibles d'être générés par des implantations en mitoyenneté. Il est donc question de limiter l'impact des constructions implantées en limite séparative en modifiant la rédaction de l'article 7 comme suit :

7.1-Nonobstant les dispositions du présent article, les constructions en limite séparative peuvent être refusées si elles ont pour effet de porter atteinte aux conditions d'éclairage d'une construction voisine ou à l'aspect du paysage urbain, notamment à leur insertion dans le bâti environnant.

7.2- En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- dans la zone UD1, UD2 et UD2a : Les constructions peuvent être implantées contre une limite séparative à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurés à partir de la limite séparative concernée :

- Les parties des constructions qui s'adossent à une construction implantée sur un terrain voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger aux règles de hauteur ;

- Les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :

Soient d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4mètres ;

Et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 8mètres de long de la limite séparative concernée.

- à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives dans les zones UD3 et UD4.

7.3 - Dans les zones UD1, UD2 et UD2a, des implantations différentes du 7.1-2 pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

7.4 - Nonobstant les dispositions du 7.1 ,7.2 et 7.3, le bassin d'une piscine devra être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives dans les zones UD2, UD2a, UD3 et UD4.

7.5 Cour commune

Conformément à l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes de cour communes sont possibles. Dans ce cas, la construction en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions de l'article UD8 ci-après.

Article 8 :

L'article 8 régleme nte l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles tendent en effet à satisfaire un objectif de qualité urbaine et architecturale tout en assurant aux occupants des bâtiments édifiés des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement...). En conséquence les dispositions de l'article 8 sont modifiées comme suit :

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 8 mètres.

Cette disposition ne s'impose pas aux constructions techniques et annexes liées à la construction initiale.

Article 11 :

La zone UD est circonscrite aux quartiers d'habitat pavillonnaire s d'Aubagne. Le règlement dans sa rédaction en vigueur, ne permet pas de garantir le caractère qualitatif de cet habitat pavillonnaire. L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est complété comme suit :

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 - Principes généraux

Tout projet doit respecter des prescriptions spéciales pour les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet doit prendre en compte les spécificités qualifiant le paysage et le tissu urbain environnant, dans son implantation, son orientation et sa volumétrie et proposer une réponse aux enjeux climatiques (protection contre le vent et optimisation de l'ensoleillement). D'une manière générale, l'artificialisation des sols est limitée, dans un souci d'économie de l'espace et d'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

11.2- Volumétrie

La définition volumétrique des constructions doit favoriser leur intégration urbaine et paysagère et garantir la qualité de vie des occupants.

L'impact visuel des projets dans le paysage doit être limité.

Les décrochés et saillies segmentant les projets en plusieurs séquences bâties, voire les césures permettant les cheminements ou les ouvertures visuelles sont préférées aux façades lisses et linéaires.

L'organisation des volumes bâtis doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, à son orientation, aux lignes de force du paysage. Les travaux de terrassement, d'affouillement et d'exhaussement sont strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

11.3- Façades

Le vocabulaire architectural du projet est décliné de façon cohérente jusque dans l'emploi des matériaux, des coloris, des modénatures et éléments décoratifs maçonnés.

Les façades des constructions, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

Les façades peuvent être agrémentées de tonnelles, treilles métalliques. Les auvents ou porches marquant les entrées sont préconisés.

Les percements et menuiseries doivent respecter les formes et proportions qu'impose l'écriture architecturale du projet

Les modifications de façade doivent respecter l'intégrité architecturale, matériaux et éléments décoratifs de la construction existante. Elles doivent concourir à la remise en état ou au rétablissement des éléments intéressants.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse de la construction dans le site.

11.4 - Toitures

Les toitures composent la cinquième façade du bâtiment, elles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La pente des toitures est comprise entre 0 et 35%, à l'exception des toitures en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée, dont la pente avoisinera 30%. Les volumes de toitures aux formes différentes sont autorisés s'ils participent d'un projet architectural d'ensemble. La végétalisation des toitures plates est préconisée. Les tuiles de couleur noire ou foncée sont interdites.

11.5- Locaux et équipements techniques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, cheminée...) n'est autorisé en saillie des façades. Les antennes doivent être de préférence intégrées dans la construction, ou lorsque leur fonctionnement les impose à l'extérieur, apposées en toiture, de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture. Dans les opérations d'ensemble, les aires de compostage sont mutualisées.

Les locaux techniques (transformateurs, locaux de fibre optique...) peuvent être intégrés à la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public. Les locaux poubelles implantés en bordure de voie doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

L'impact visuel des éléments techniques en toiture terrasse tels que lignes de vie, lices et barrière de sécurité doit être minimisé.

11.6 - Devantures commerciales et enseignes

Les devantures commerciales contribuent à la mise en valeur de l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent.

Limitées à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment, les devantures commerciales doivent s'intégrer dans la trame architecturale des façades (axes des percements, trumeaux, symétries, rythme des hauteurs d'étage, planchers). Les enseignes doivent être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée. Les coffres de volet roulant en saillie sont interdits.

11.7 - Les clôtures

Les clôtures et portails seront de forme simple. Pour toute opération d'ensemble, les clôtures recevront un traitement homogène.

Les clôtures en bordure des voies ne dépasseront en aucun cas 2 mètres. Elles seront composées :

♣ soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, et doublés d'une haie vive.

♣ soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé d'une haie vive

♣ soit d'un mur plein à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus,..) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.

En limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1,80 mètre et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Les murs pleins seront doublés par des arbres de haute tige. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la même propriété. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes, arbustives locales et non allergisantes. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastés dans les parties maçonnées.

11.8- Espaces non bâtis

Une attention particulière est apportée au traitement des abords, aux espaces libres, ainsi qu'aux surfaces non bâties contigües à l'espace public. Ces aspects sont traités de façon soignée et doivent faire partie du projet architectural de tout projet.

11.9-

Les dispositions précédentes ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de nouvelles constructions de conception architecturale contemporaine.

Celles-ci devront participer au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et prennent en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel elles s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

2.2.2 Les évolutions dans le règlement écrit

- Renvoi vers la partie 2.5 : évolution du règlement graphique (p.37)

2.3. L'EVOLUTION DU LEXIQUE

Conformément aux modifications à apporter sur le règlement de la zone UE et dans l'objectif de conforter sa vocation première, la destination de commerce est à décliner en 5 sous-destinations. Aussi, la définition de la **destination** est modifiée comme suit dans le lexique :

DESTINATION

Les constructions peuvent, au titre de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme, avoir l'une des 9 destinations suivantes.

Habitat : Construction destinée soit :

- au logement (individuel ou collectif... privé, locatif, locatif social...);
- à l'hébergement d'une ou plusieurs populations spécifique (étudiants, personnes âgées...) à condition de comporter un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux...) et de ne pas présenter un caractère touristique.

- **Hébergement hôtelier** : Construction destinée à l'hébergement de touristes (personnes séjournant en dehors de leur résidence principale), disposant d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restauration, blanchisserie...) assuré par le personnel de l'établissement. Il peut notamment s'agir d'hôtels, d'appart-hôtels, de campings, d'hébergements en meublés de courte durée, de résidences de tourisme, de centres de villégiature, de centres de vacances, d'auberges de jeunesse....

- **Bureau** : Construction destinée à l'accueil d'activités de service dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle. Il peut notamment s'agir d'activités de direction, d'administration, de gestion, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique...

- **Commerce** : Il se décline en 5 sous-destinations auxquelles peuvent s'appliquer des règles différenciées. Construction destinée soit :

- à des activités de commerce de détail

- à des activités de commerce de gros

- à de la restauration

- à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (agences bancaires, établissement de services de soins à la personne, salles de sport, cabinets de professions libérales tels que médecins, avocats, architectes, etc.)

- à des salles de cinéma

En revanche, cette destination exclut les activités de réparation.

Artisanat : Construction destinée à des activités de fabrication manuelle, de transformation ou de réparation sur place de biens vendus au détail ou de service. Il peut notamment s'agir d'activités du

bâtiment et des travaux public (plombiers-couvreurs-ferronniers...), du secteur de la confection, réparation, alimentation...

- **Industrie** : Construction destinée à des activités collectives de production de biens matériels, par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires. Il peut notamment s'agir d'activités de fabrication, transformation, réparation, maintenance mettant en œuvre des procédés industriels...
- **Entrepôt** : Construction destinée à l'entreposage, au dépôt, au stockage de produits sans activité de vente sur place ni accueil du public.
- **Exploitation agricole** : Construction dédiée à des activités d'exploitation de cultures ou d'élevages qui constituent une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi qu'à des activités constituant le prolongement de l'acte de production. Il peut aussi s'agir activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- **Exploitation forestière** : comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : Construction destinée à une activité d'intérêt général ou d'utilité publique exercée par une personne publique (personne morale de droit public) ou pour son compte et sous son contrôle par une personne privée remplissant, au moins pour une partie de ses activités, une mission de service public. Il peut s'agir de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, de locaux techniques des administrations publiques ou de leurs délégataires, d'établissements d'enseignement, d'établissements de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, de centres de congrès et d'exposition, d'équipements sportifs...

2.4. EVOLUTION DES ANNEXES REGLEMENTAIRES

L'ANNEXE 1 concerne les EMBLEMES RESERVES POUR INFRASTRUCTURES (ERi) ET POUR SUPERSTRUCTURES (Ers), suivant l'article (L.123-1-5 du CODE DE L'URBANISME)

Dans une démarche de toilettage des emplacements réservés existants, l'annexe 1 est modifiée comme suit :

ERi 5 à supprimer régularisation suite à mise en demeure d'acquérir

ER11 à supprimer : régularisation suite à mise en demeure d'acquérir

ER14 à supprimer pour un futur projet de logements

ERi 67 – à supprimer : Aménagement chemin de la Pérussonne – largeur 8 mètres - au bénéfice de la commune : Elargissement voie RD96

ER125 – Aménagement boulevard Emile Combe – largeur 16 mètres- au bénéfice de la commune à supprimer partiellement pour la réalisation d'un projet de logements étudiants

ERs 261 – Aménagement du Vallon du Roy : Création

2.5 LES ÉVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Ce volet traite des modifications apportées aux prescriptions du PLU, de la mise à jour des zonages et des évolutions apportées aux emplacements réservés dont la liste figure par ailleurs en annexe 1 du règlement.

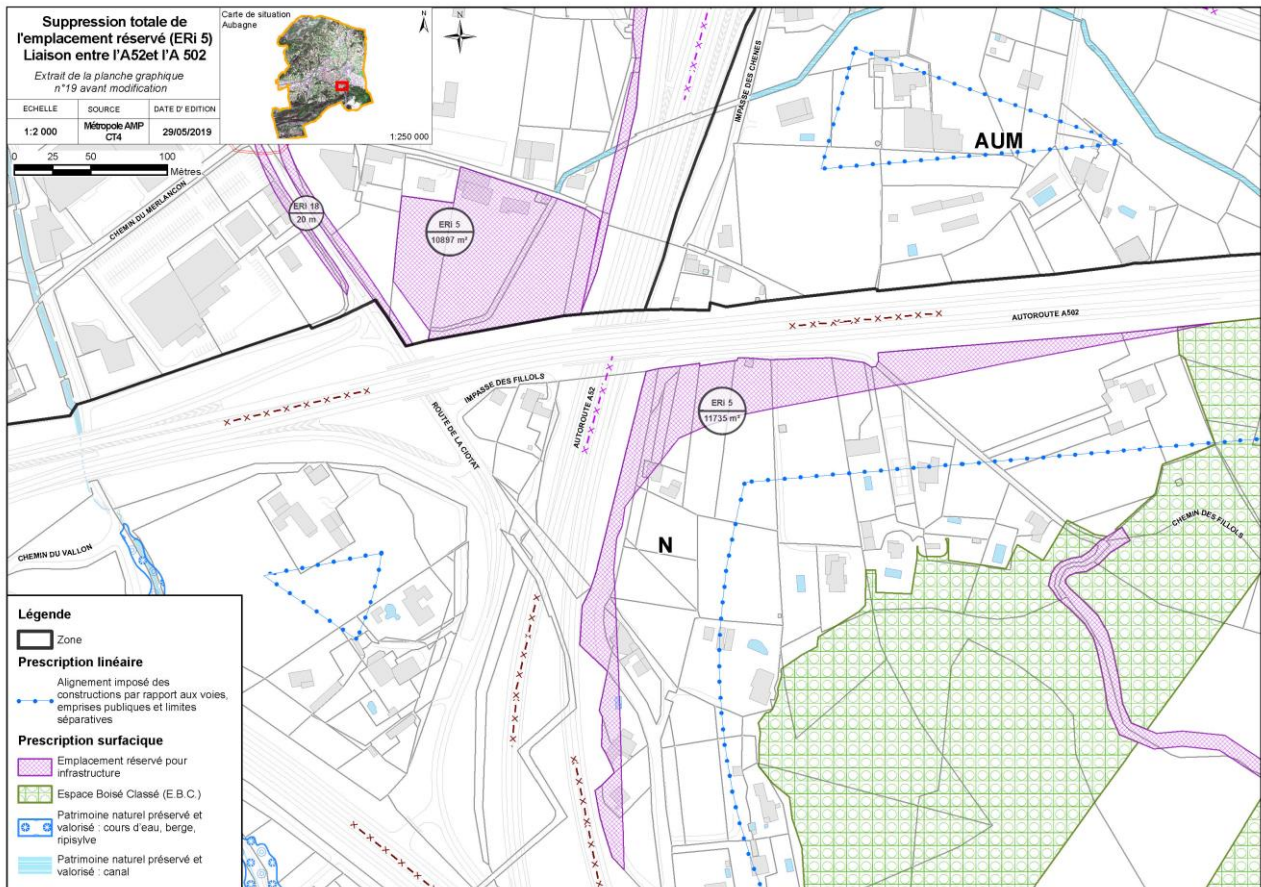
2.5.1 Modifications apportées aux prescriptions du PLU

a) Les emplacements réservés

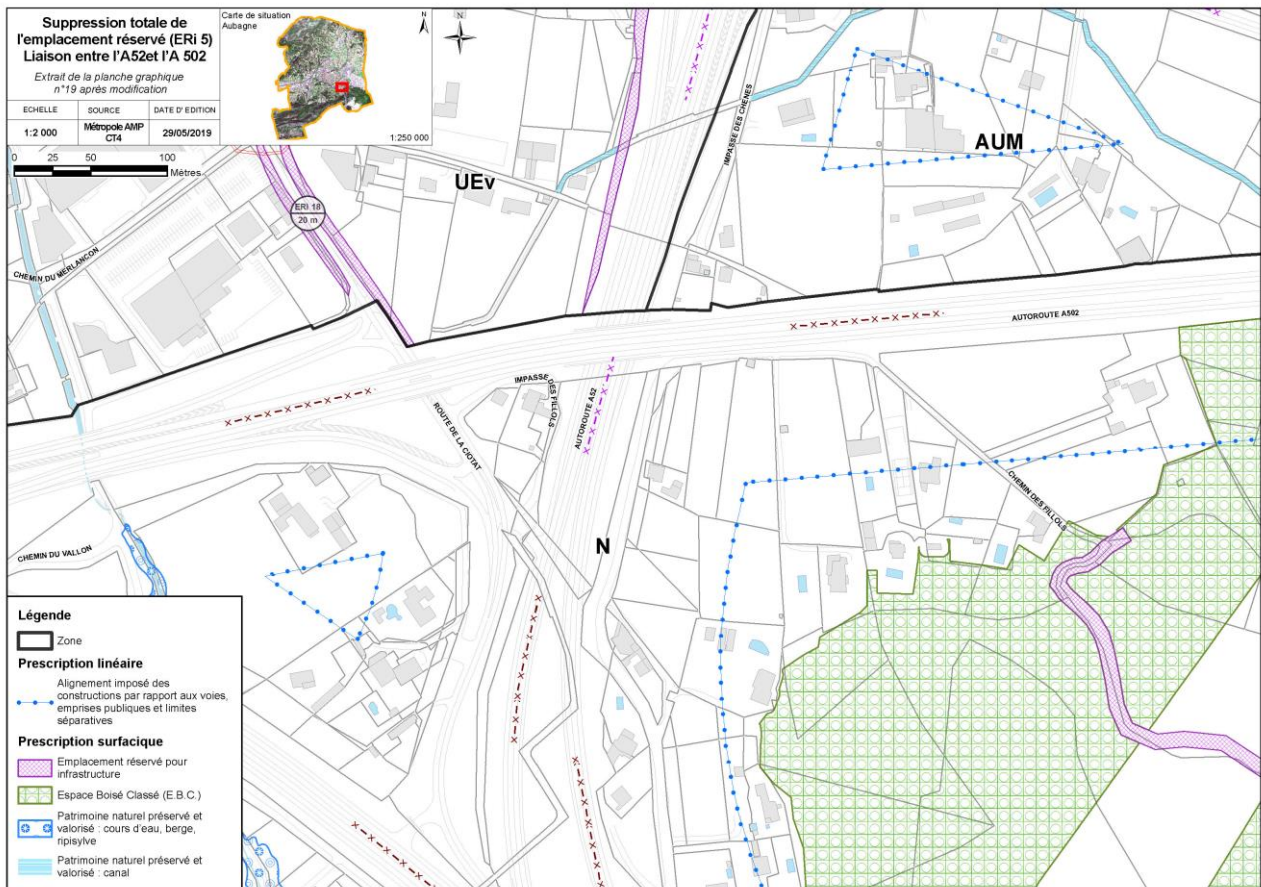
- **ERi 5**

L'emplacement réservé n° ERi 5 a été instauré au bénéfice de la Commune. Il concerne la liaison entre l'A52 et l'A 502. En décembre 2017, M. Terry DECRULLE représentant de la SCI MATER a mis la Commune en demeure d'acquérir la parcelle cadastrée section BM 2570, dans le cadre d'une réquisition d'emprise totale, considérant que la partie restante de leur bien, non réservée, n'est plus utilisable dans des conditions normales. Par courrier en date du 20 avril 2018 la Commune a indiqué qu'elle renonçait à acquérir ladite parcelle. En effet, après un nouvel examen suite à cette mise en demeure d'acquérir, la commune ne souhaite pas mettre en œuvre la réalisation d'une voie de liaison. Suite à ces conclusions, ce projet est abandonné. En conséquence, la commune n'ayant aucun projet nécessitant la constitution d'une réserve foncière sur ces parcelles ne souhaite pas procéder à ces acquisitions. Cette décision qui a emporté suppression définitive de l'emplacement instauré sur la parcelle en question doit être suivie de la mise à jour des documents graphiques du PLU. Il est donc proposé de modifier la planche graphique. La partie de l'ERi 5 pour 11735 m² devenue obsolète sera également supprimée.

Avant modification



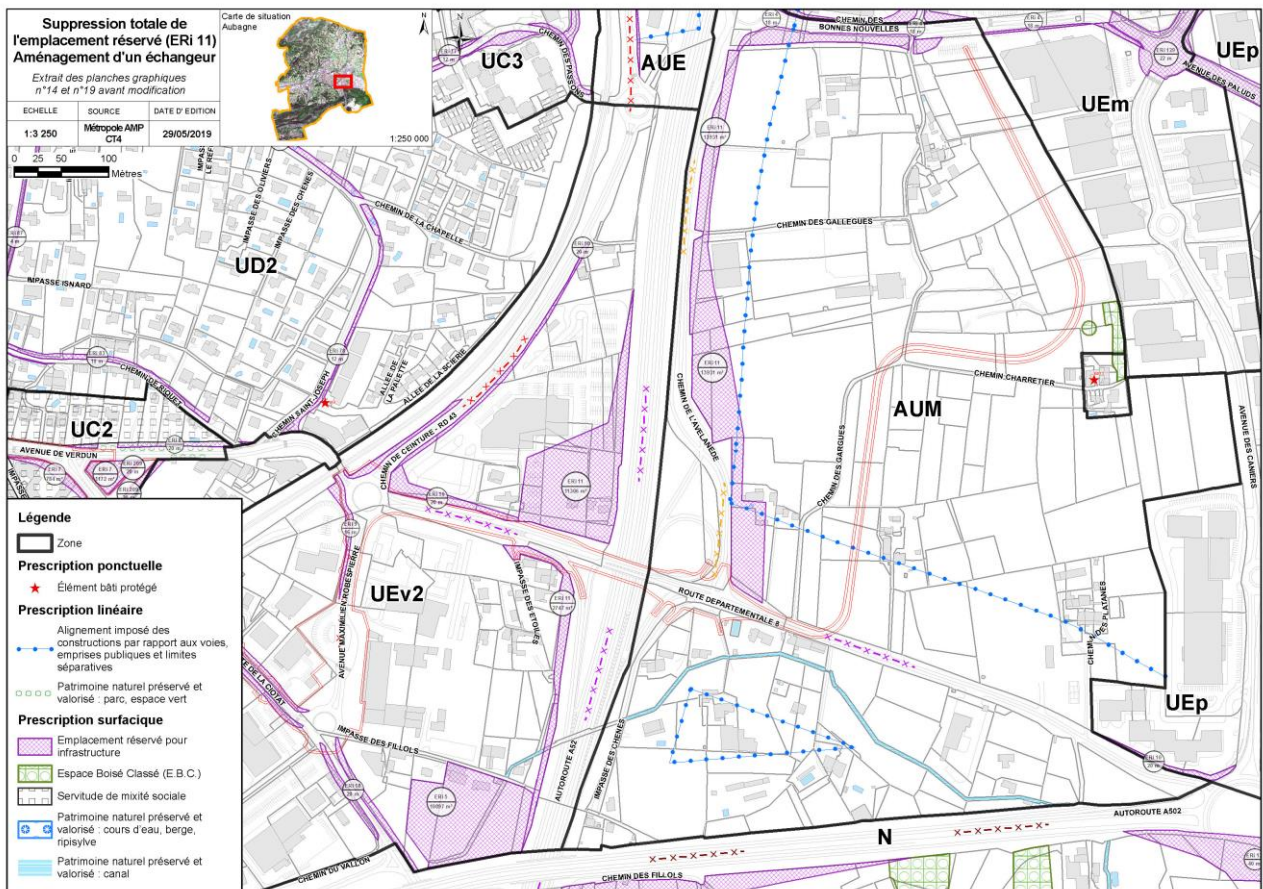
Après modification



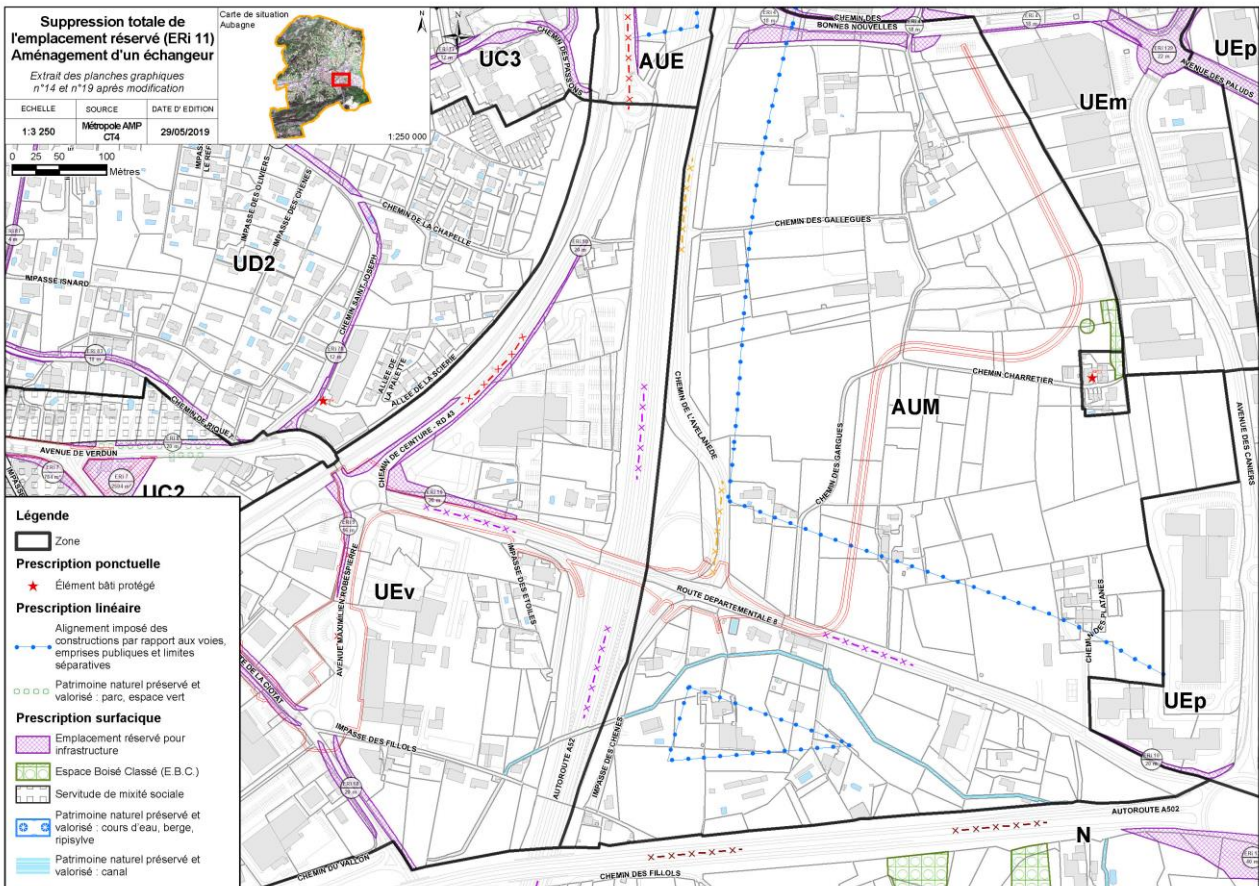
• ERI 11

L'emplacement réservé pour infrastructure n°11 instauré au bénéfice de l'Etat porte sur l'aménagement d'un échangeur. En décembre 2016, M. BON a mis le bénéficiaire de cet emplacement réservé en demeure d'acquiescer la totalité de ses parcelles, cadastrées section BL 214, 240, 241, 243, 306, 420, 421, et 431. Par courrier en date du 28 août 2017 ESCOTA a indiqué renoncer à acquiescer lesdites parcelles. En effet, le projet d'un éventuel échangeur ne sera pas mis en œuvre. Cet aménagement global du système d'échange de l'autoroute n'est plus d'actualité. En conséquence, ESCOTA n'ayant aucun projet nécessitant la constitution d'une réserve foncière sur ces parcelles ne souhaite pas procéder à ces acquisitions. Cette décision qui a emporté suppression définitive des emplacements instaurés sur les parcelles en question doit être suivie de la mise à jour des documents graphiques du PLU. Il est donc proposé de modifier la planche graphique.

Avant modification



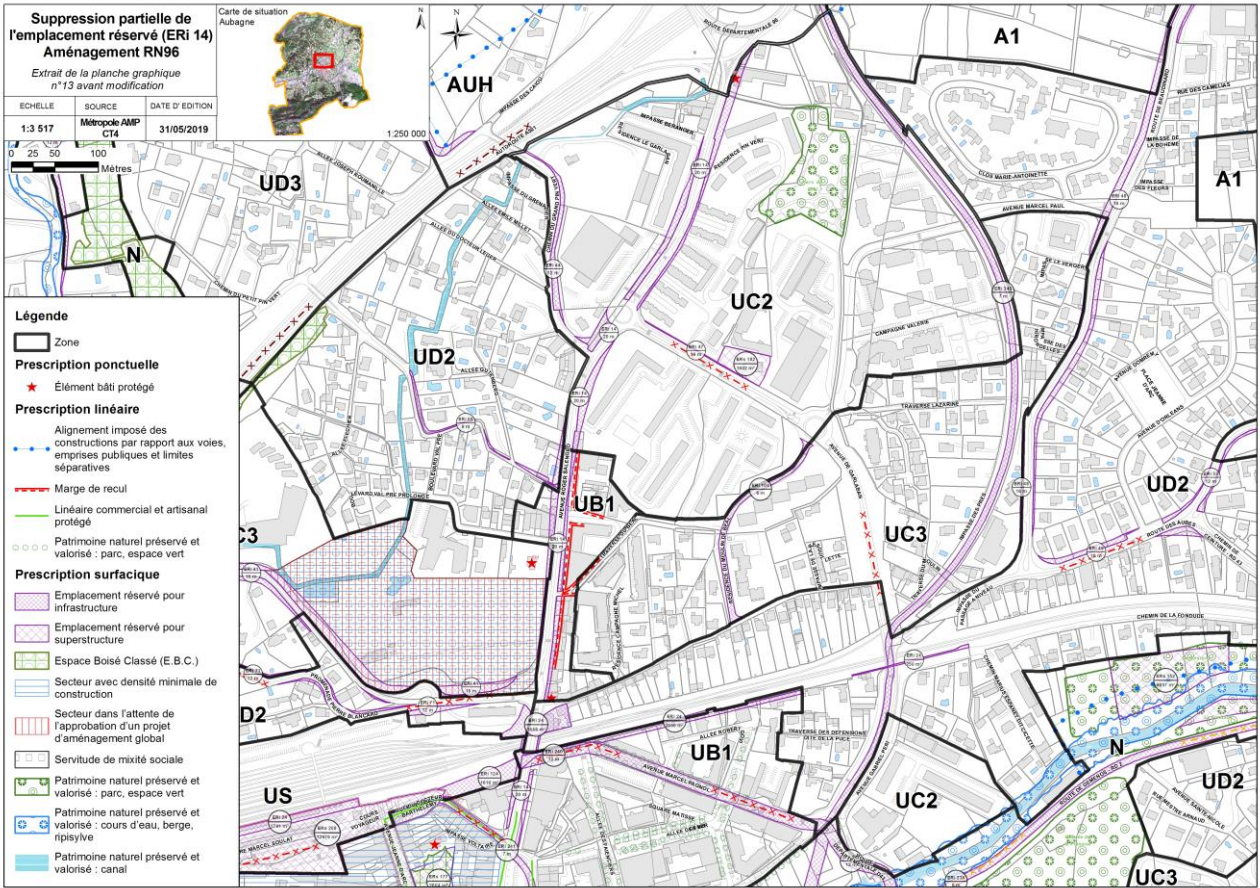
Après modification



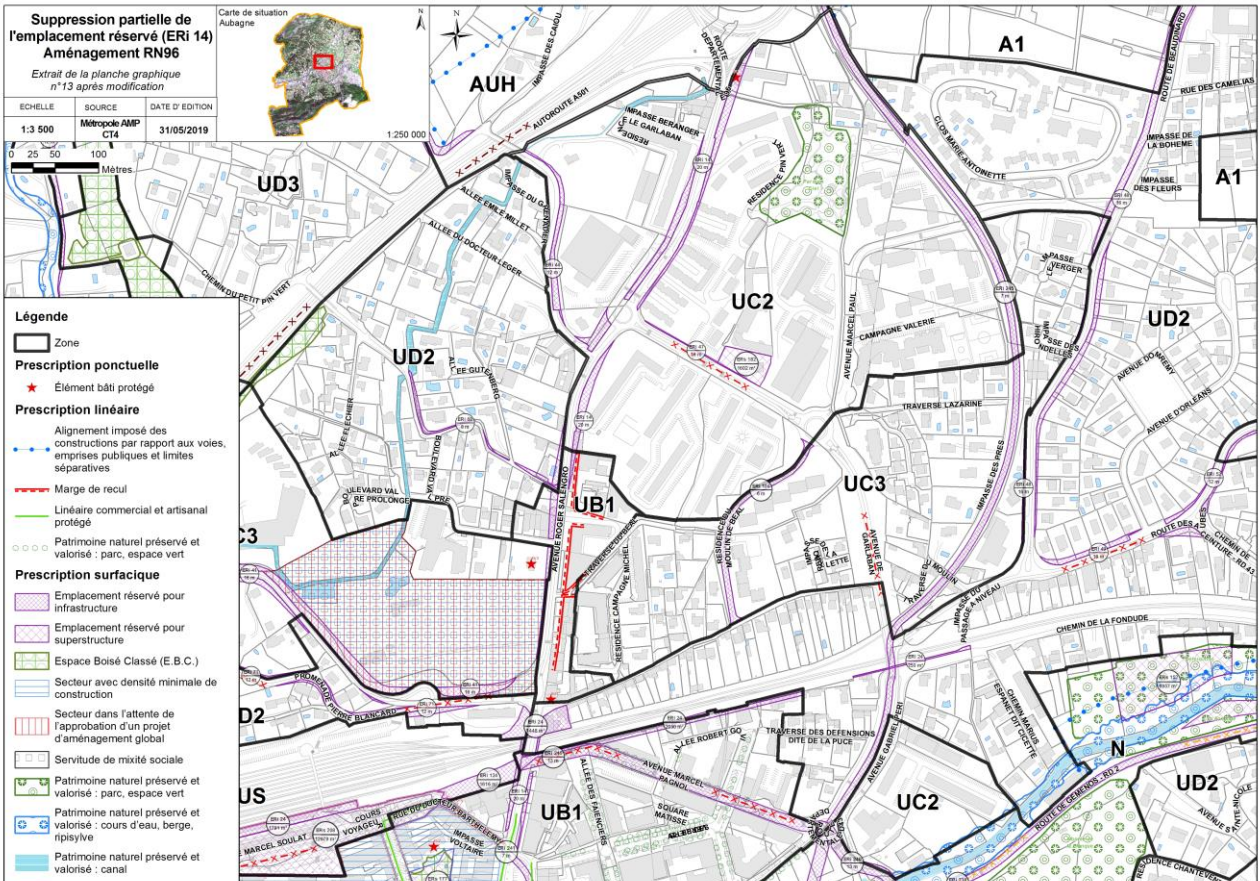
- **ERi 14**

Cet emplacement réservé a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement de la RN96 avenue de Salengro. Ce projet est abandonné par la commune. Elle souhaite aujourd'hui permettre la réalisation d'un programme immobilier le long de l'avenue Salengro. L'ERi peut donc être supprimé comme suit :

Avant modification



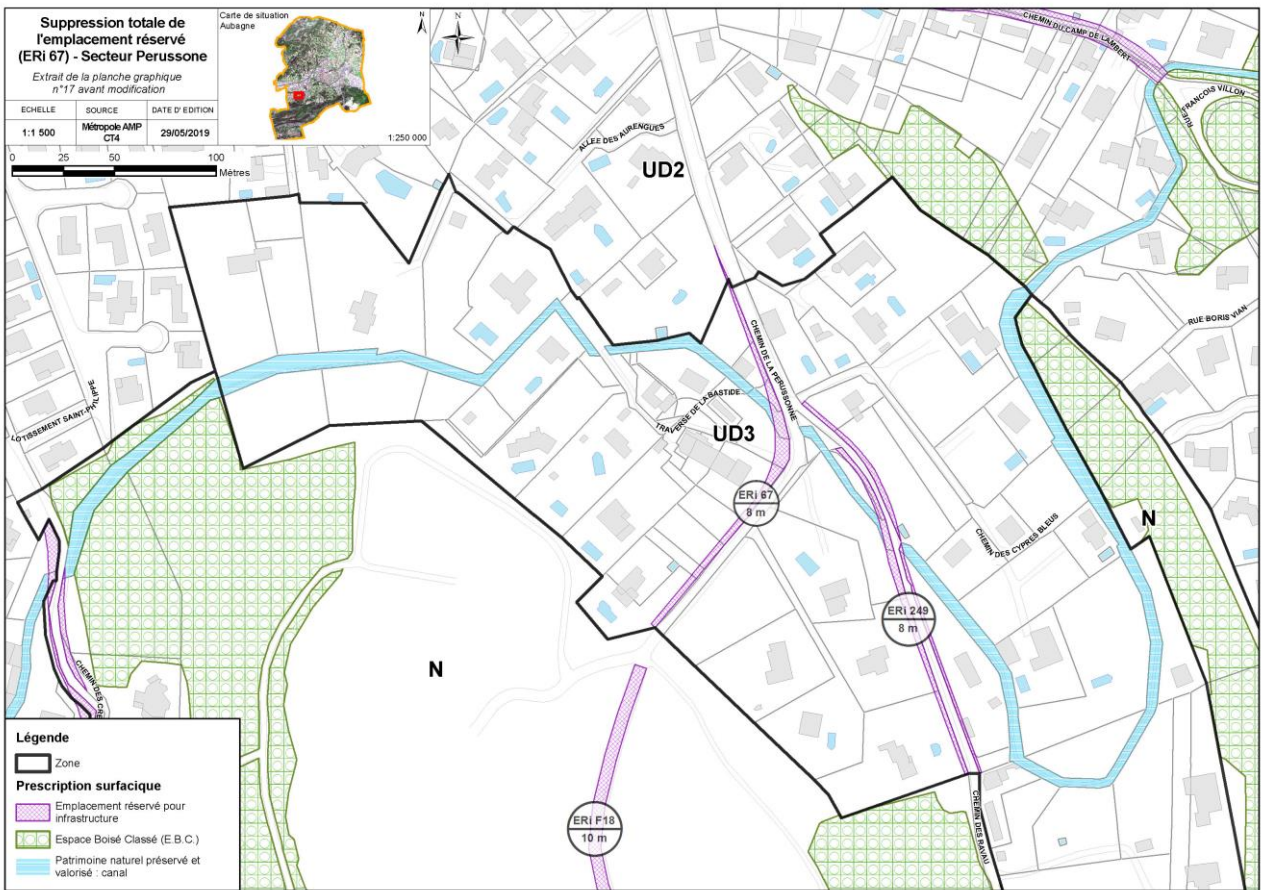
Après modification



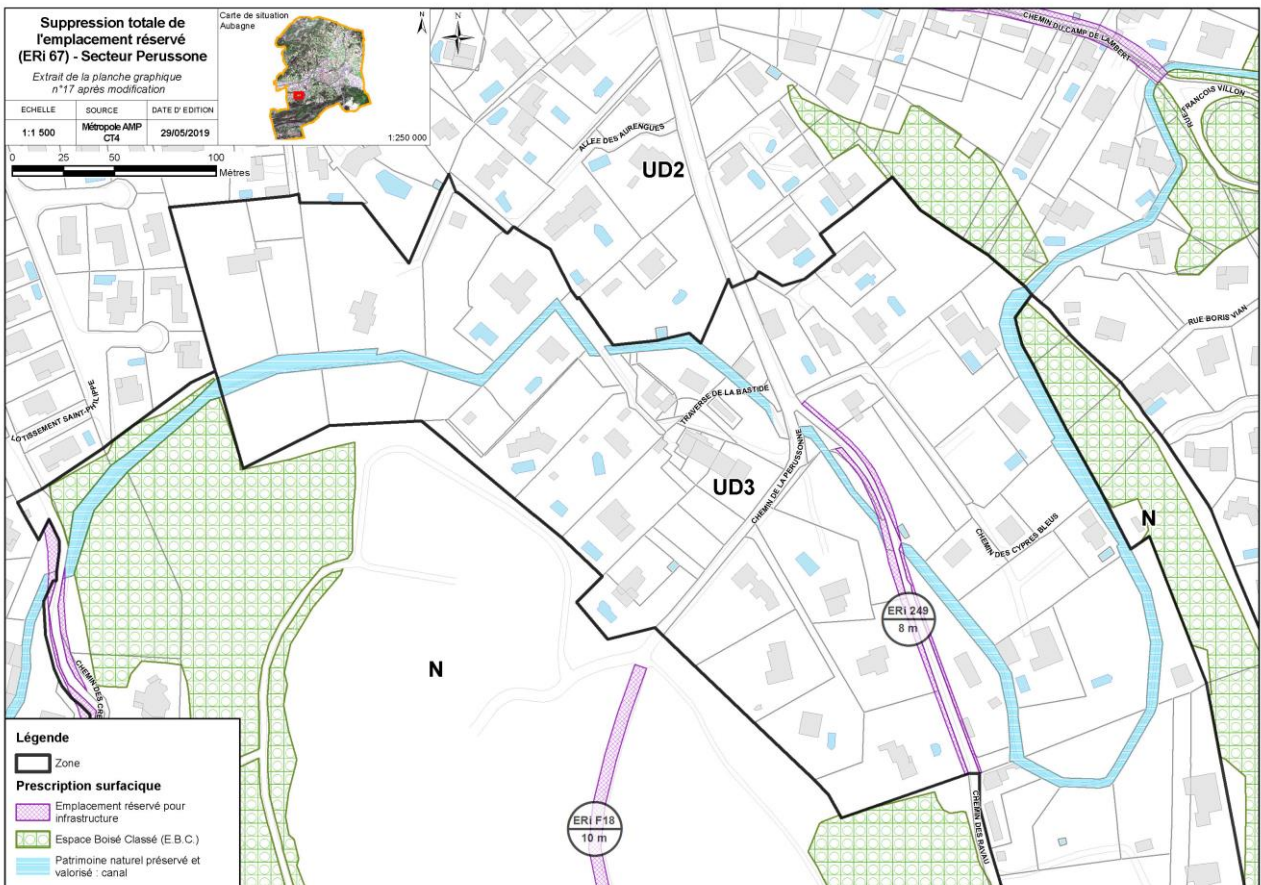
- **ERi 67**

L'emplacement réservé pour infrastructure n°67 qui porte sur l'aménagement du chemin de la Pérussonne est instauré au bénéfice de la Commune. En juillet 2017, M. et Mme MAUZE ont mis la commune en demeure d'acquérir la totalité de ses parcelles, cadastrées section DH 847, 764 et 141. Par courrier en date du 7 mars 2018, la commune a indiqué renoncer à acquérir lesdites parcelles. Cette décision qui a emporté suppression définitive des emplacements instaurés sur les parcelles en question doit être suivie de la mise à jour des documents graphiques du PLU. Il est donc proposé de modifier la planche graphique.

1. Avant modification



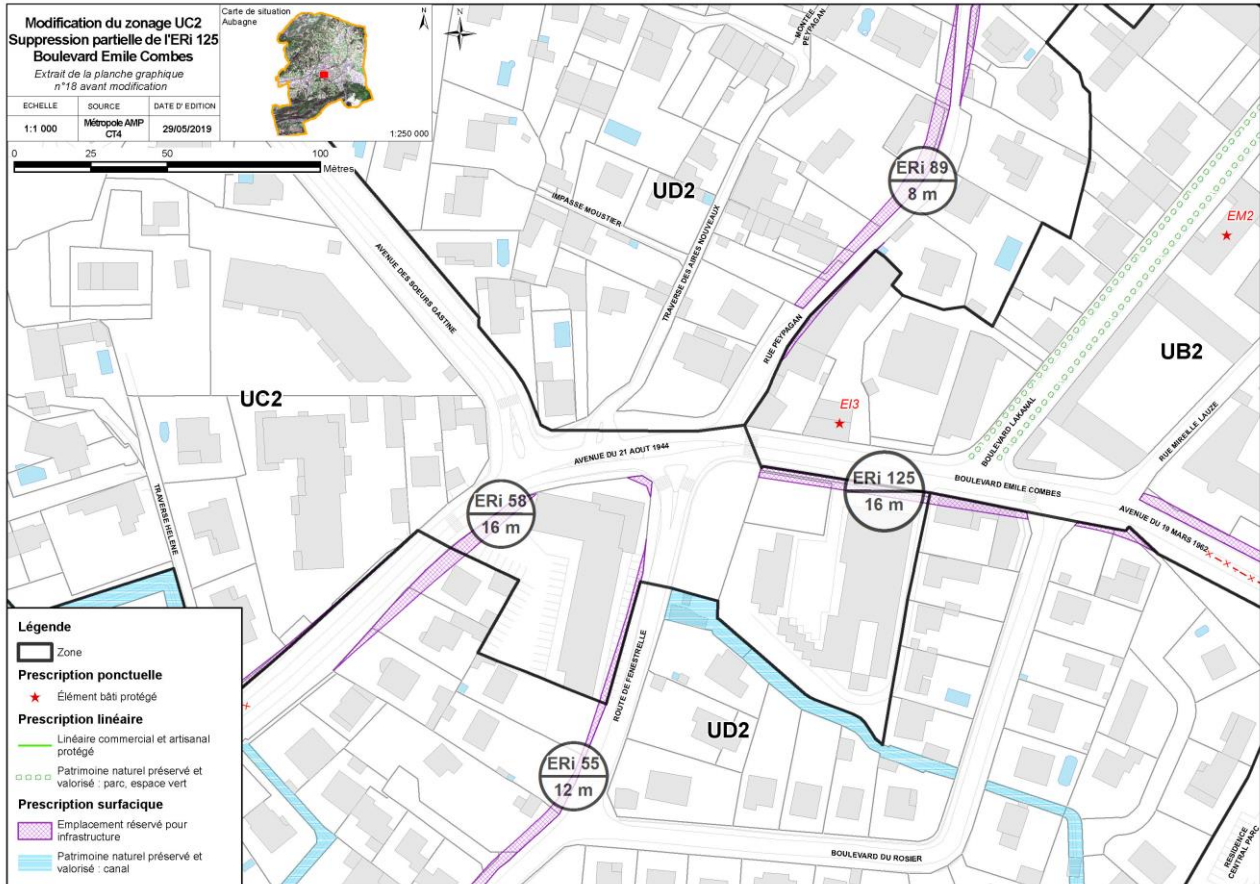
2. Après modification



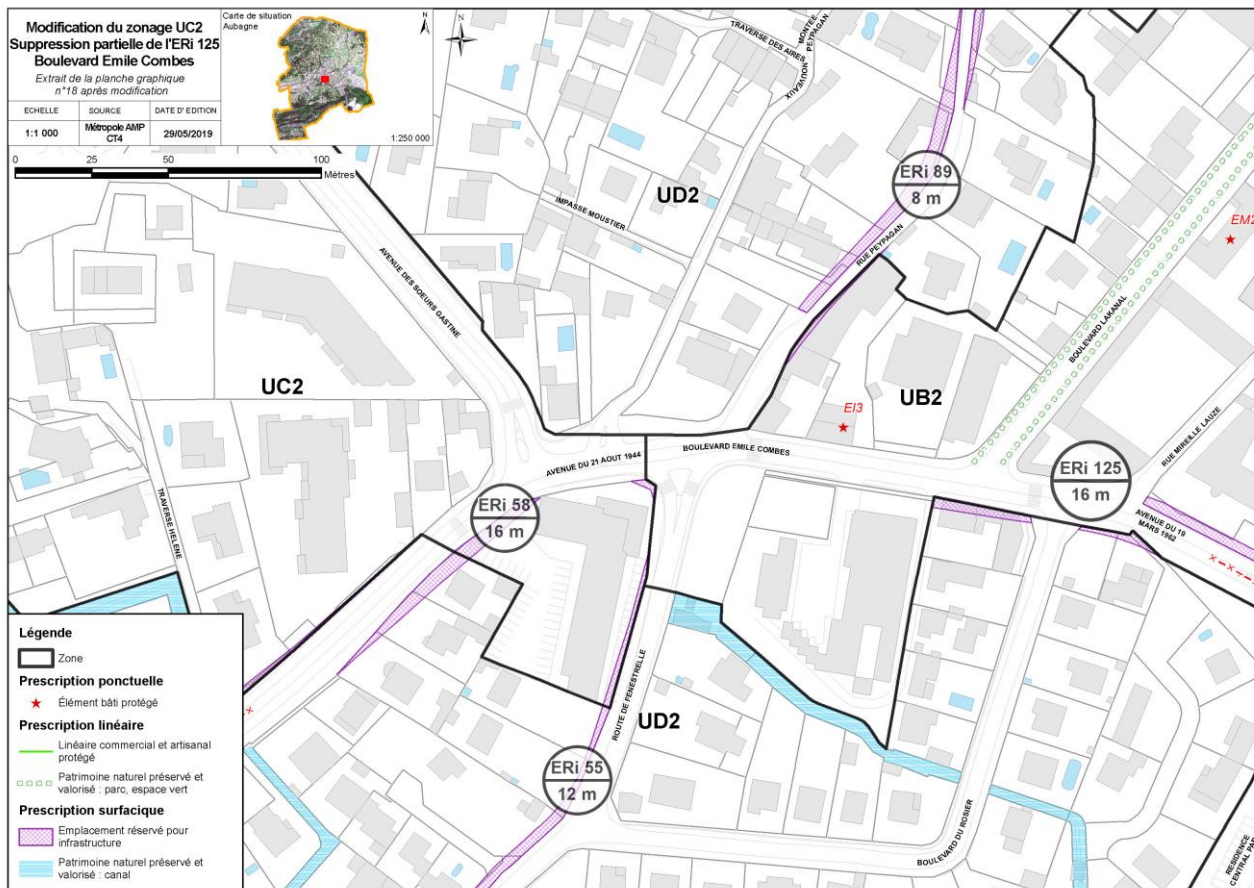
• ERI 125

L'emplacement réservé pour infrastructure n°125 a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement du boulevard Emile Combe. Afin de permettre la réalisation d'un programme ayant pour objet de combler la carence en logement étudiants sur la commune d'Aubagne, il est proposé de supprimer partiellement l'emplacement réservé n°125, jugé obsolète comme suit :

Avant modification



Après modification



• Eri 261

Afin de d'être en conformité avec l'emplacement réservé n°74 du PLU arrêté de la commune de La Penne-sur-Huveaune sur l'élargissement du chemin du Vallon du Roy, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé n°261 d'une largeur de 6m.

Un des derniers secteurs d'aménagement en limite avec le massif qui permet de finaliser l'urbanisation est le site de l'ancienne carrière Cassar. Classé en en zone AU1 ouverte au PLU arrêté, le site fait l'objet d'une OAP.

L'OAP définit les principes d'aménagements de ce site à vocation d'habitat, sous forme de pavillonnaires mitoyens sur une petite superficie. A forte qualité paysagère, l'aménagement prend en compte la topographie, le maintien d'un bassin de réception des eaux naturelles, la conservation des masses boisées significatives mais également un double objectif de gestion du massif face à l'incendie.

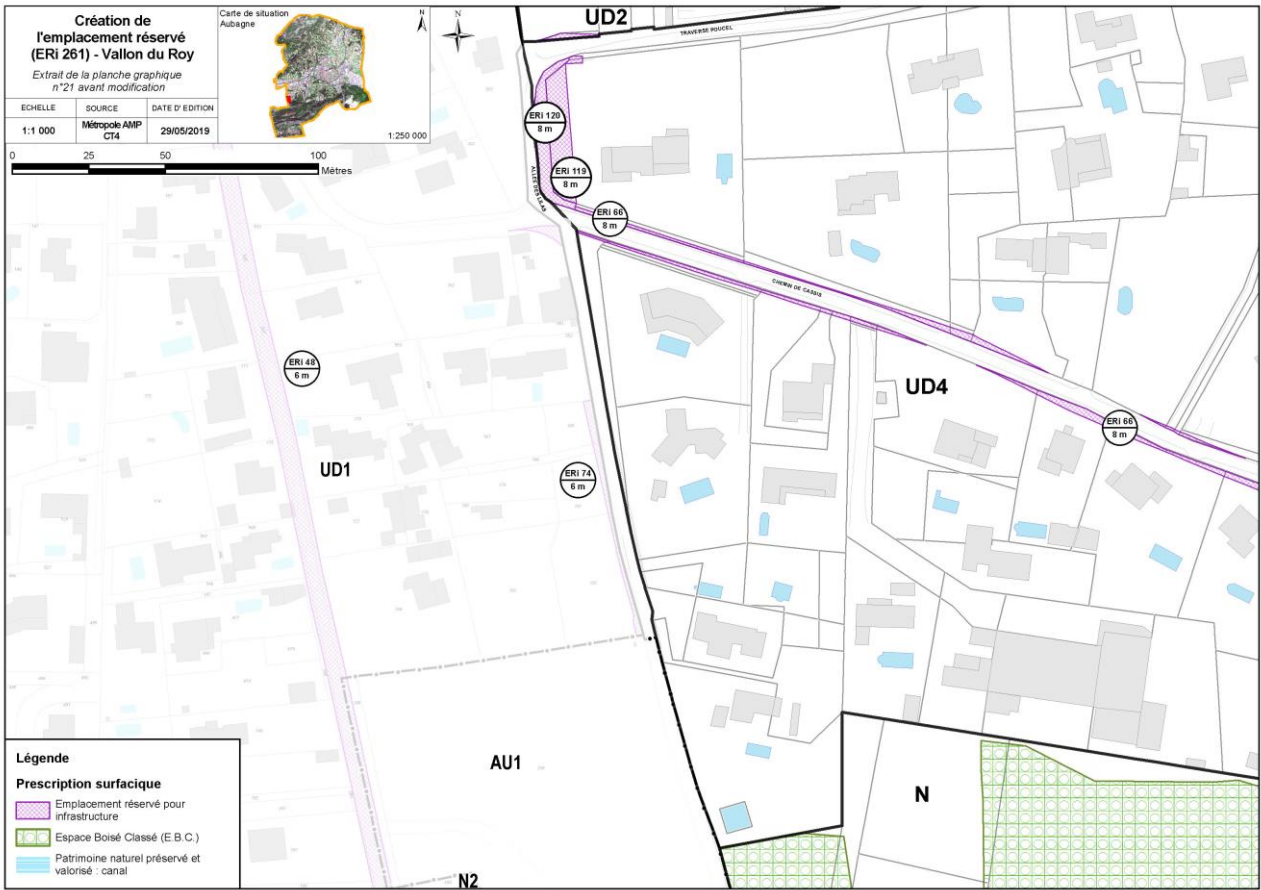
En effet la réalisation de l'aménagement est conditionnée à l'amélioration de l'accessibilité, principalement pour des causes de sécurité incendie dans un lieu où la problématique est prégnante à la fois pour La Penne sur Huveaune mais aussi pour la commune d'Aubagne.

L'accès du site se fait par le chemin du Vallon du Roy qui marque la limite entre les deux communes de La Penne sur Huveaune et Aubagne. Le chemin de desserte étroit devra être porté à 6 m de largeur et nécessite un réaménagement au carrefour au croisement du chemin Vallon du Roy et du boulevard Jean-Jacques Rousseau afin de permettre un rayon de giration plus confortable.

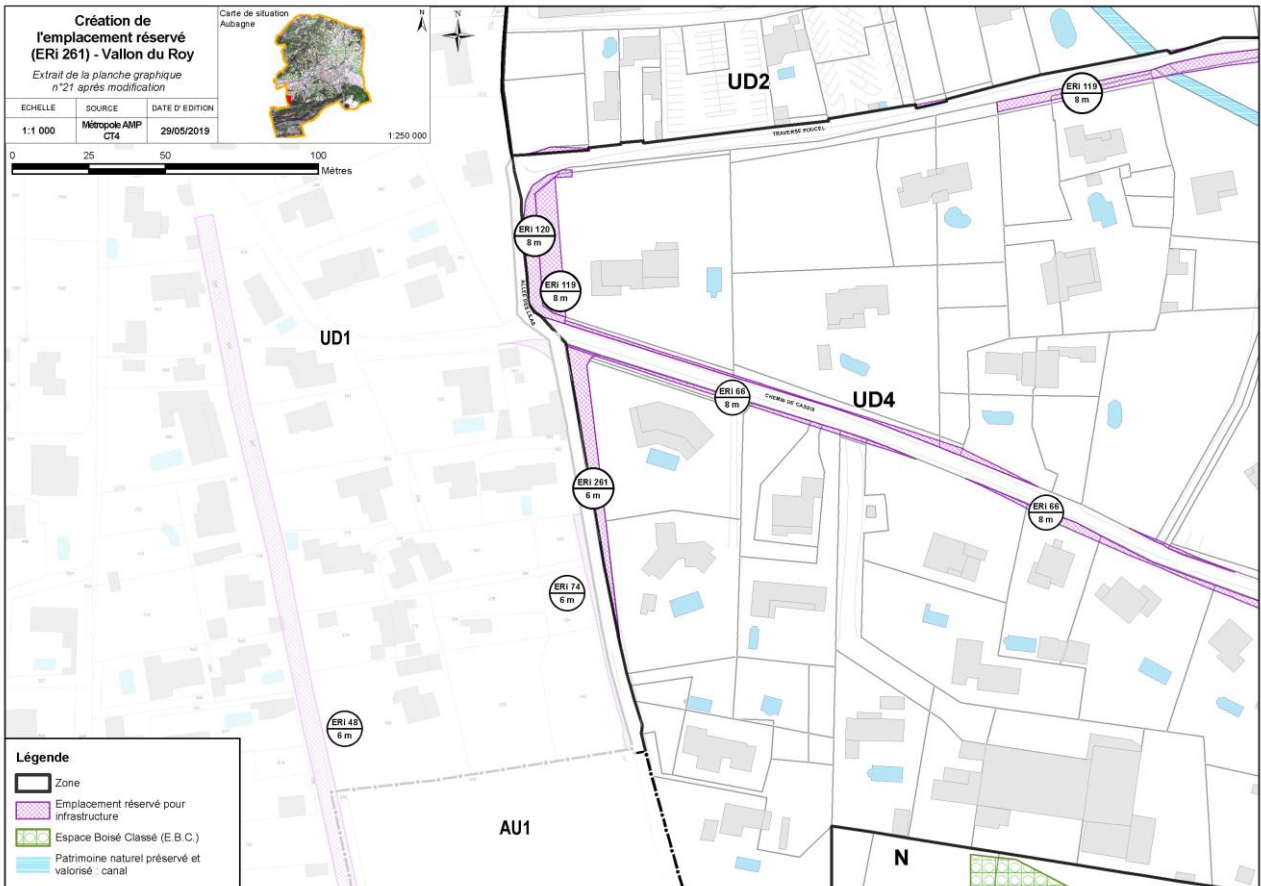
L'élargissement du chemin du Vallon du Roy à un profil de 6 mètres nécessite la mise en place d'un ER sur le PLU d'Aubagne sur la parcelle 000BT 0359 pour la création de l'ERi261.

Le document graphique sera modifié comme suit :

Avant modification



Après modification



b) Les servitudes de mixité sociale et de densité minimale

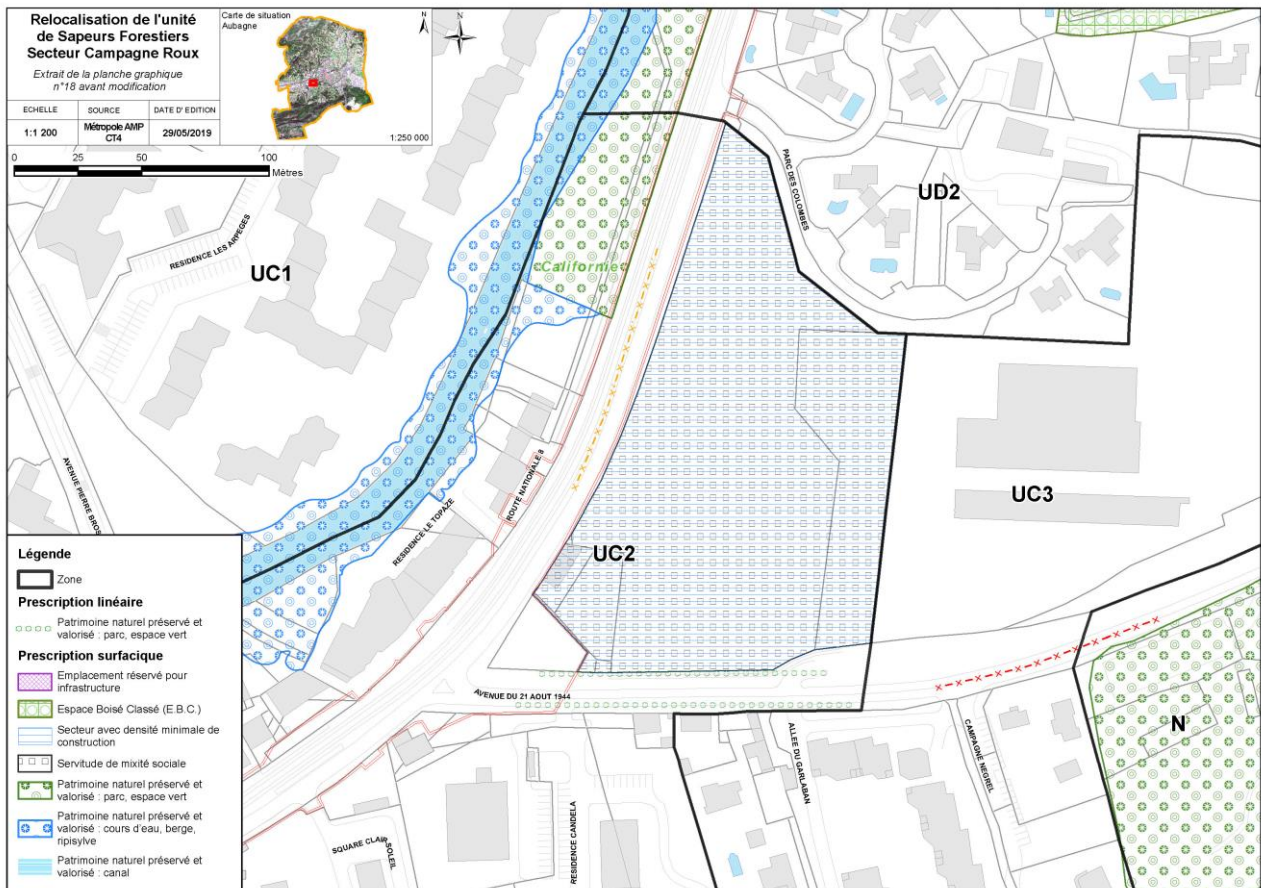
- **Levée de la servitude de mixité sociale et de densité minimale sur le site de Campagne Roux.**

La servitude de mixité sociale est définie à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale». Dans l'immense majorité des cas, ces « Secteurs de Mixité Sociale » fixent, pour tout nouveau programme de logements, un taux de logement social à y réaliser.

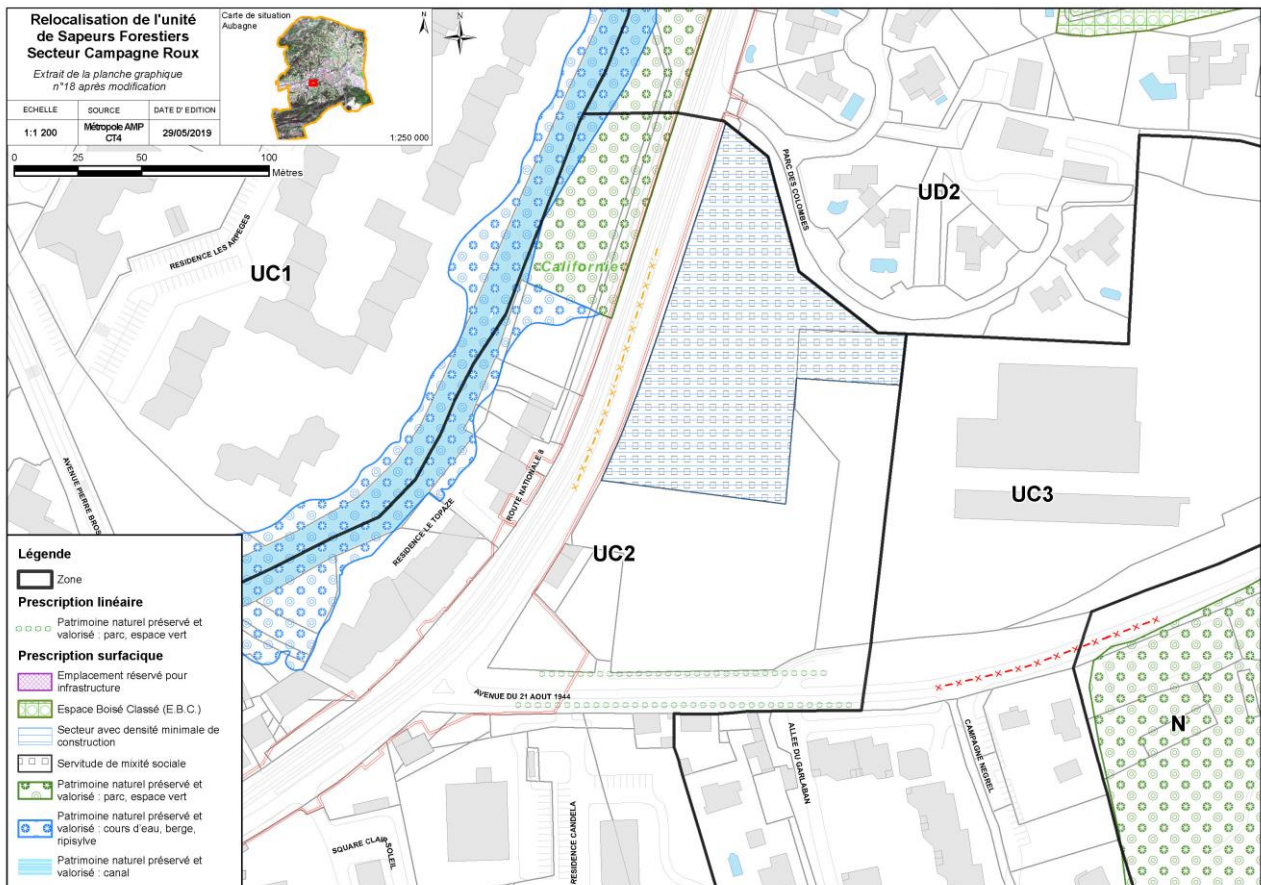
L'article L.151-26 du Code de l'Urbanisme prévoit quant à lui que « le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions. »

Dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt général de relocalisation de l'unité des sapeurs forestiers d'Aubagne, ces deux dispositions visant à développer les logements familiaux sont inadaptées. Le document graphique sera modifié comme suit :

Avant modification



Après modification

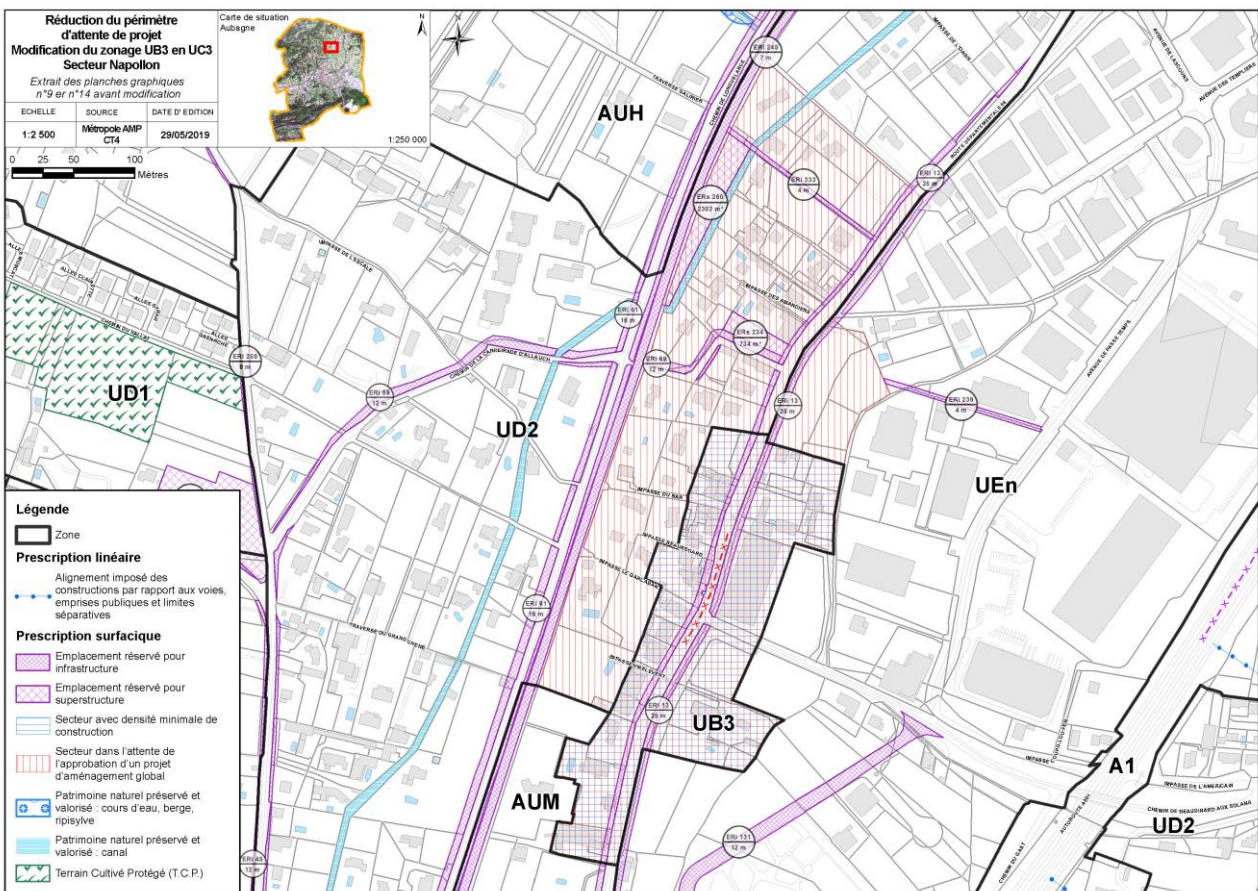


- **Levée du périmètre d'attente relatif à l'aménagement du secteur NAPOLLON**

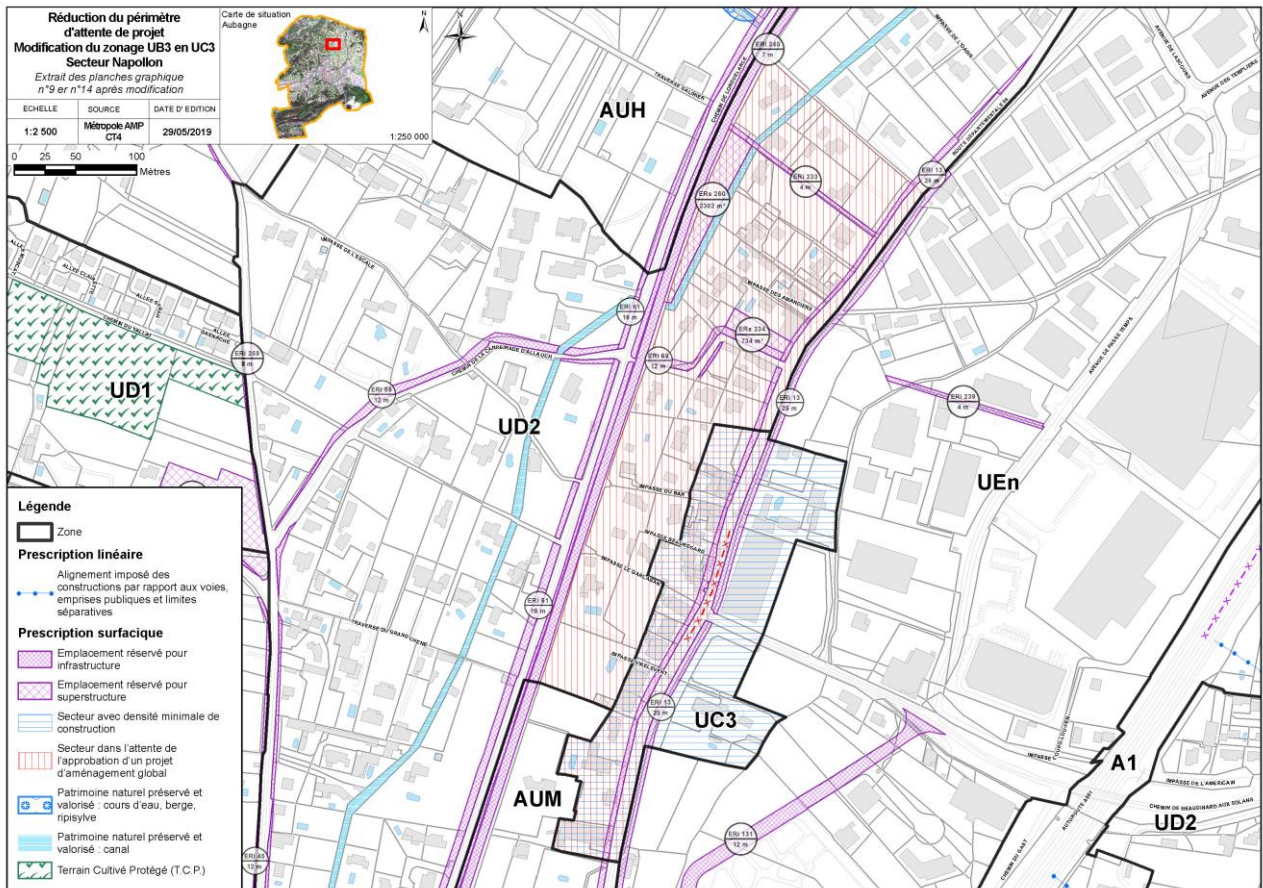
L'article L.151-41 du code de l'urbanisme permet l'établissement « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Cette servitude permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. Pour autant, ce gel des constructions nuit au développement du secteur, notamment à des opérations structurantes dont la desserte en termes de réseaux et de voirie est aujourd'hui satisfaisante. Afin de donner une impulsion au développement de ce secteur, il est proposé de supprimer le périmètre d'attente et de modifier le document graphique comme suit :

Avant modification



Après modification



2.5.2 La mise à jour du zonage

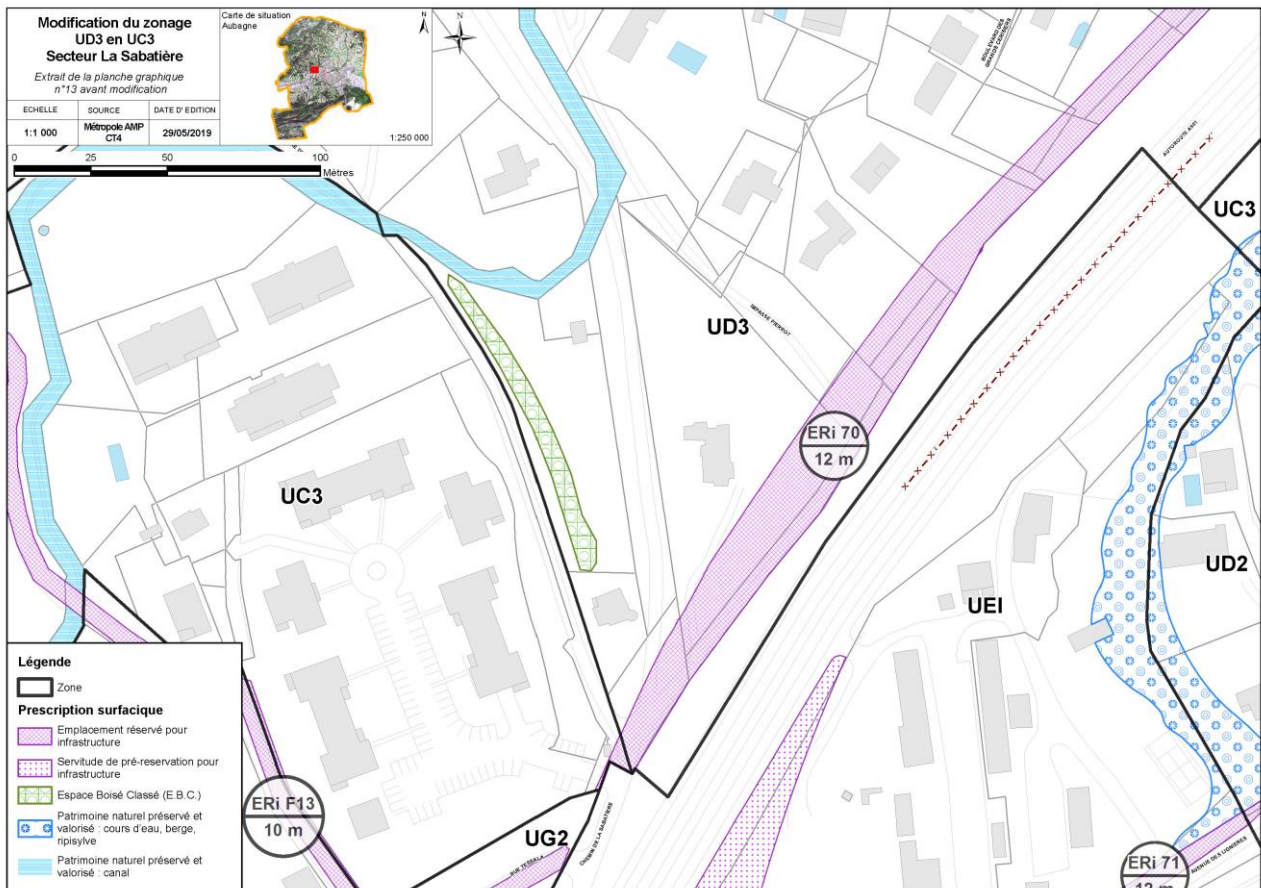
a) **Changement de zonage UD3 en UC3 pour une opération d'accession à coût maîtrisé par un organisme de foncier solidaire**

L'ambition portée par le projet consiste à proposer aux Aubagnais une offre de logement abordable en accession à la propriété. L'organisme Foncier Solidaire, porté par la Loi ALUR, acquiert des terrains et les met à disposition des futurs acquéreurs au moyen de baux longue durée garantissant ainsi le parcours résidentiel de chacun. En vue d'une opération d'accession sociale sécurisée à la propriété, l'OFS achètera un terrain situé chemin de la Sabatière et désignera un opérateur chargé de réaliser la construction et de commercialiser les logements dans le cadre d'un bail réel solidaire (TVA à taux réduit, prix d'acquisition plafonné au prix du PSLA, réduction de la part représentée par l'achat du terrain, abattement possible sur la taxe foncière sur la propriété bâtie).

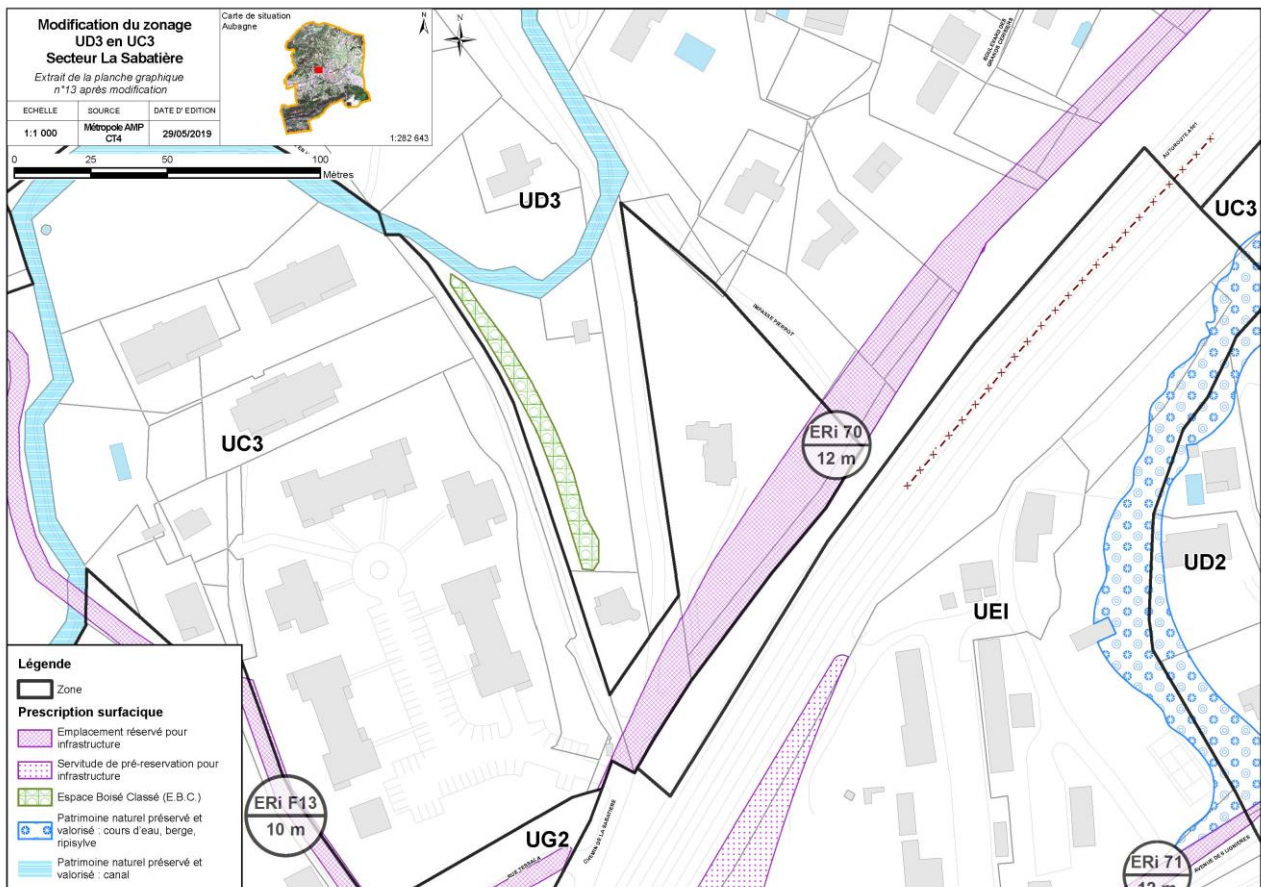
Le projet, conçu en collaboration avec la collectivité, se veut exemplaire en ce qu'il facilite l'accès au logement aux ménages à revenus modestes. Néanmoins, préalablement à toute obtention de permis de construire, une modification du PLU est rendue nécessaire. Le règlement actuel de la zone UD3 ne permet pas la réalisation du projet car il correspond à de l'habitat individuel. Un classement en zone UC3 en déplaçant la limite de zonage existant à proximité du terrain donne davantage de possibilités au projet en termes de hauteur et d'emprise au sol.

C'est pourquoi, le document graphique sera modifié comme suit :

Avant modification



Après modification

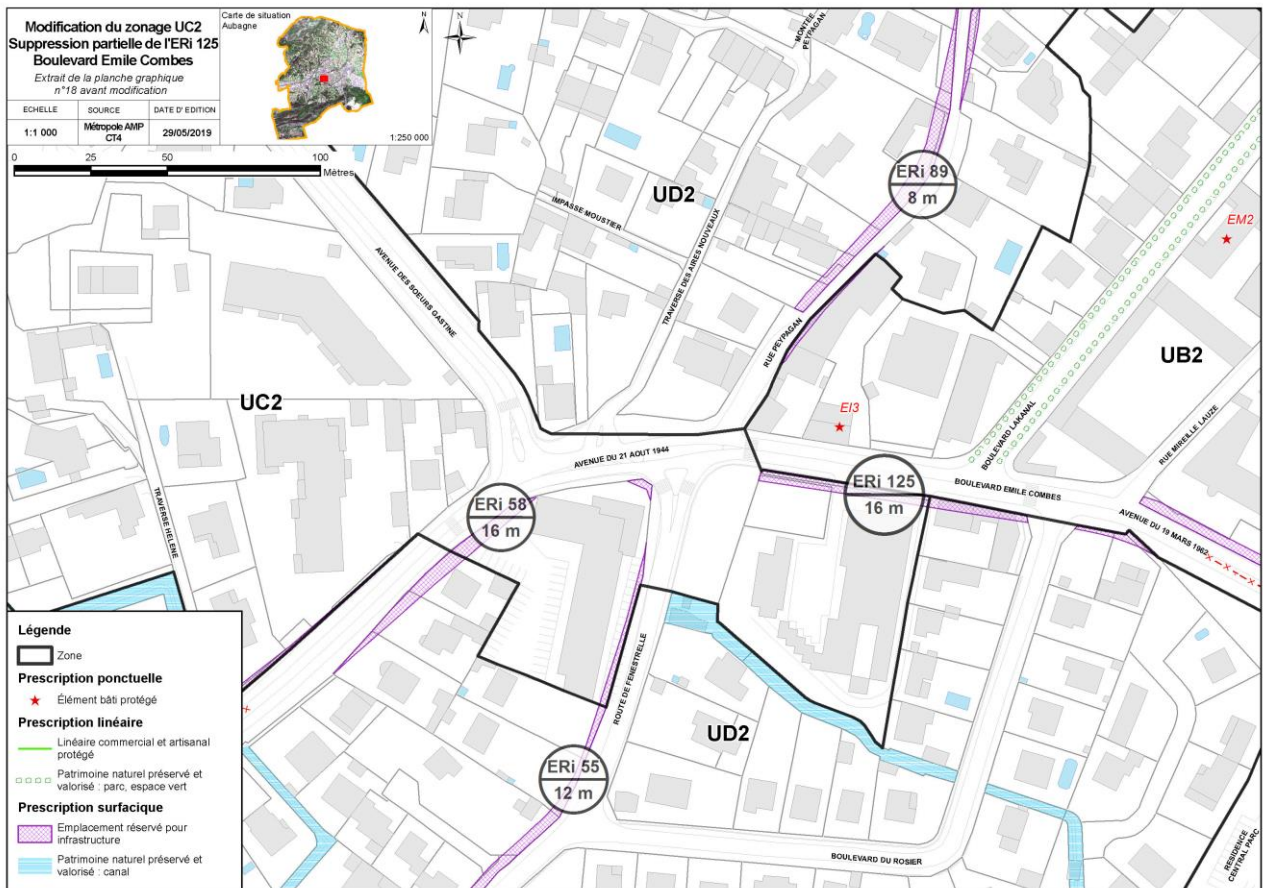


- Evolution de la zone UC2 en zone UB2 sur le boulevard Emile Combe permettant la réalisation d'un programme ayant pour objet de combler la carence en logement étudiants sur la commune d'Aubagne

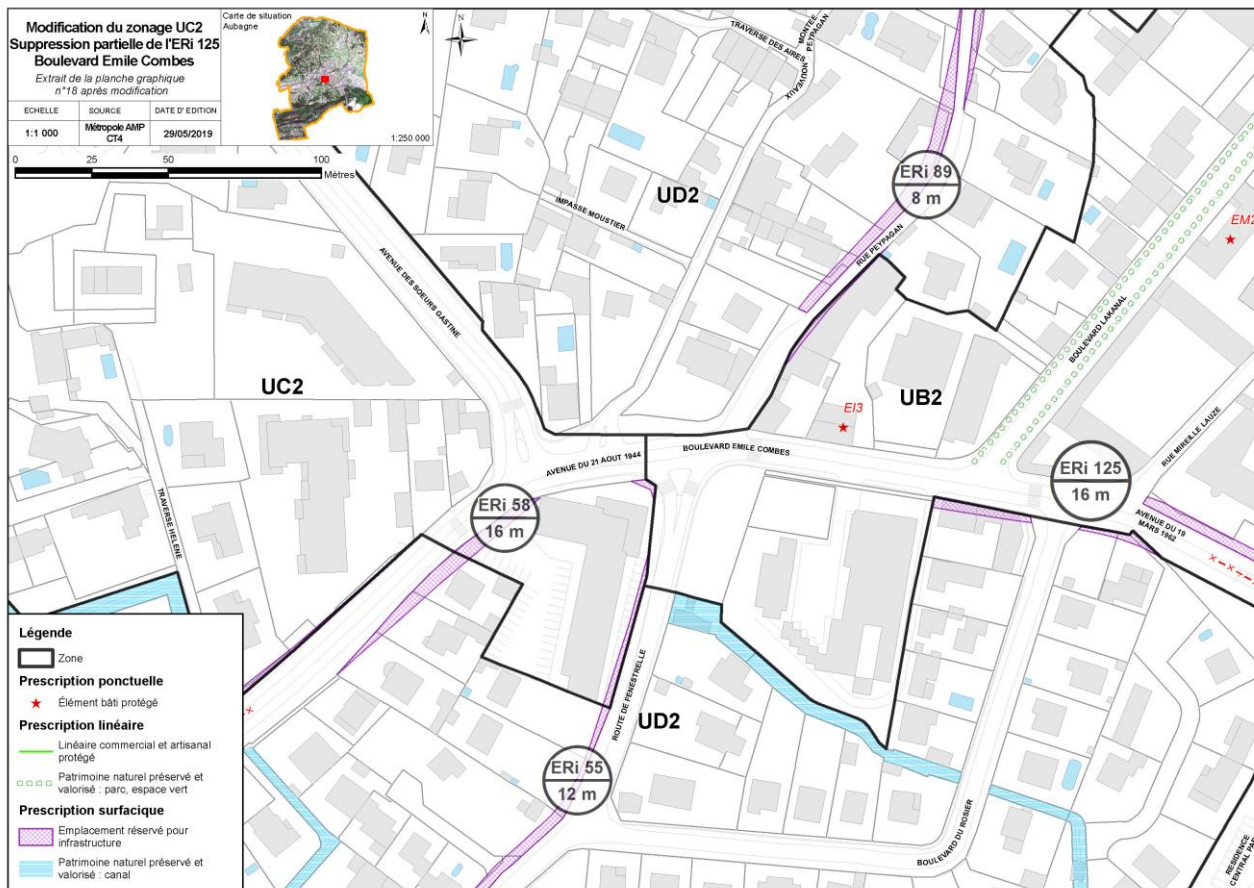
Les immeubles de logements étudiants sont généralement constitués de petits logements de types studio équipés et disposent parfois de salles communes dédiées à des services de type laverie, cuisine, salle d'étude. Pour éviter un maximum de déplacements aux étudiants, ils sont le plus souvent bâtis à proximité des moyens de transports en commun : bus, métro, tramway...

La demande en logements étudiants est en constante augmentation sur la commune d'Aubagne. Afin de répondre à cette demande, et de donner davantage d'aisance à un projet de construction en autorisant la construction contre les limites séparatives, il est proposé de modifier le zonage UC2 en UB2 suivant le document graphique ci-dessous :

Avant modification



Après modification

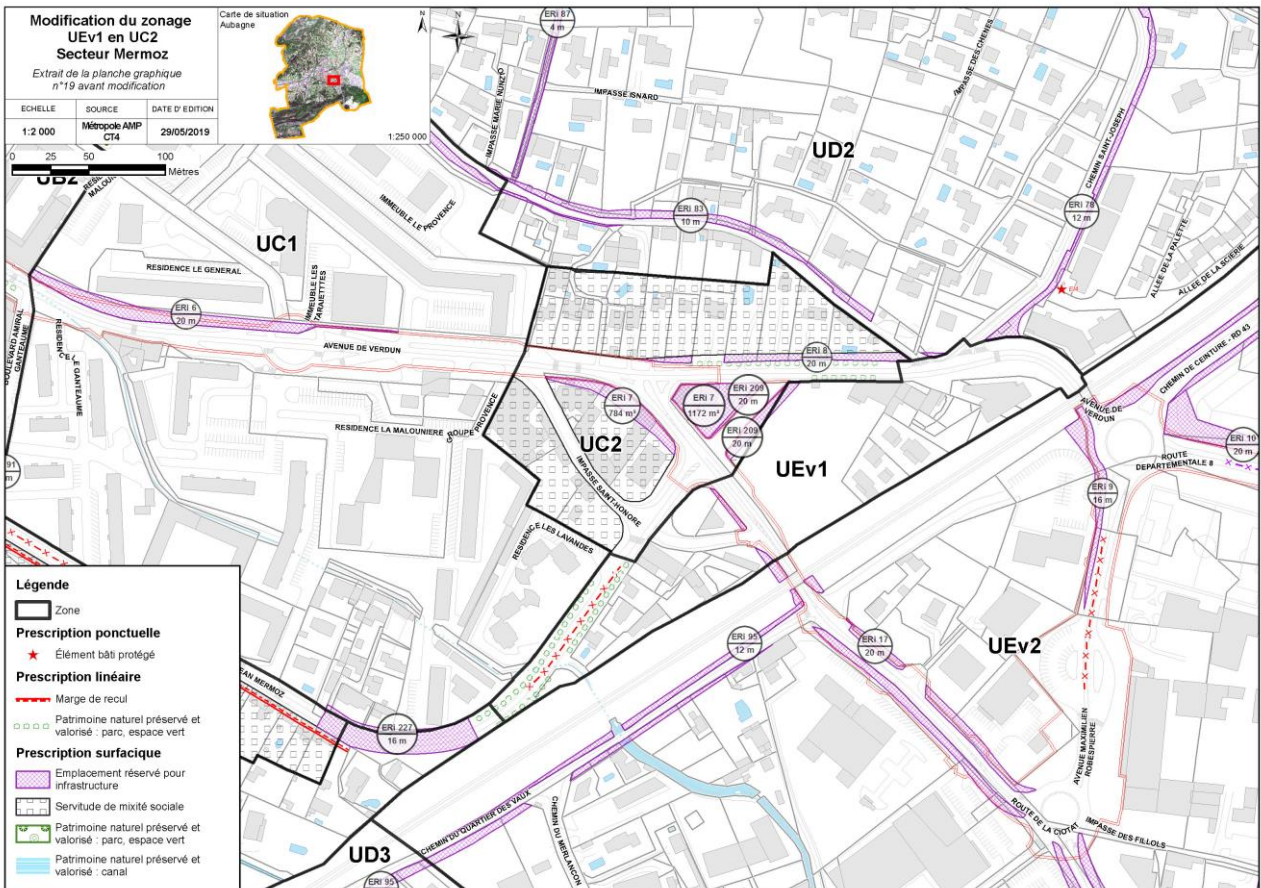


- **Ajustement du zonage entre la zone d'activité et le quartier d'habitat sur le secteur Mermoz dans un souci de cohérence du tissu urbain suppression de la zone UEv2 renommée UEv**

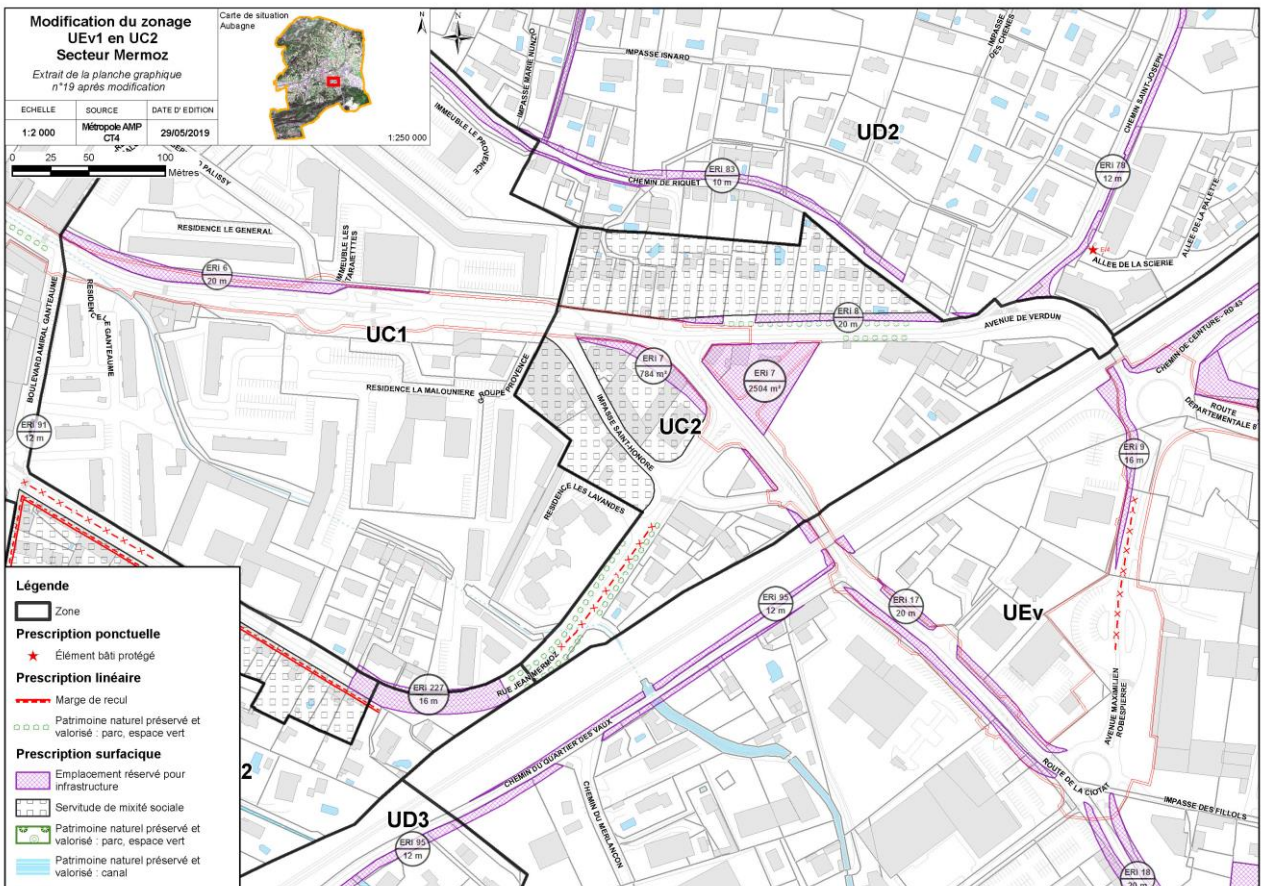
Suite à un diagnostic concernant l'activité économique sur la commune d'Aubagne, il a été convenu de supprimer la zone UEV1 afin d'y autoriser des programmes mixtes permettant la réalisation de logements et d'activité commerciale ou autre.

Le document graphique sera modifié comme suit :

Avant modification



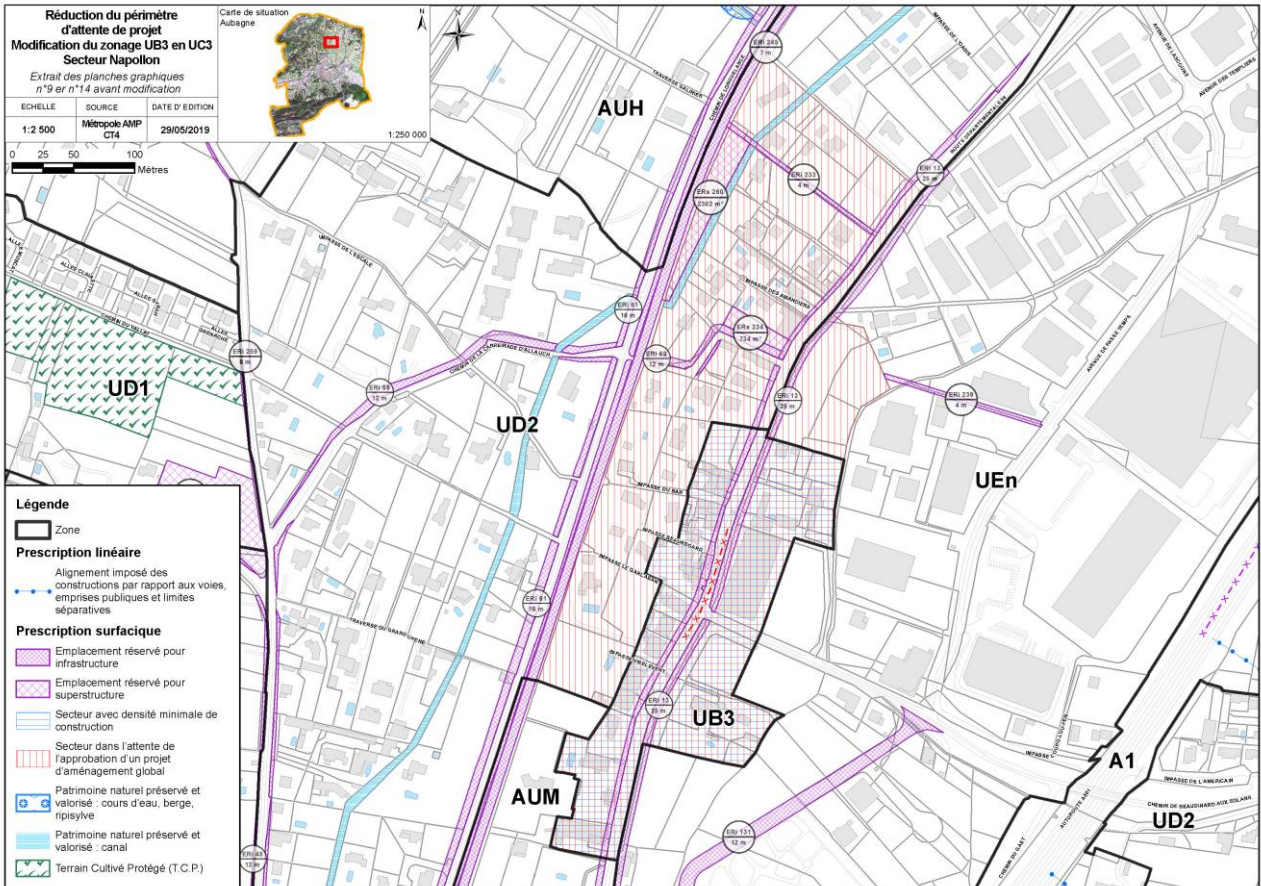
Après modification



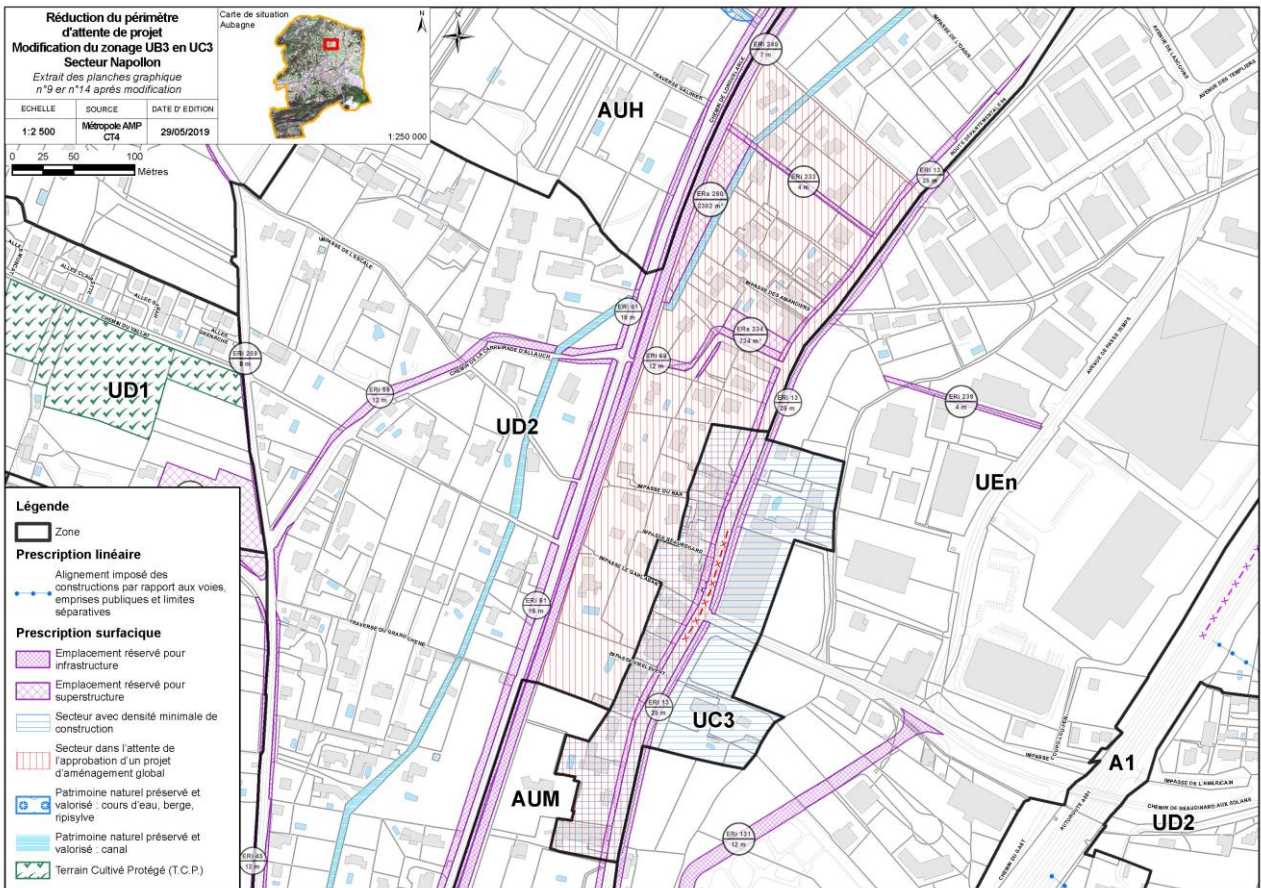
● **Evolution de la zone UB3 en UC3 dans le secteur NAPOLLON**

Suite à la suppression des servitudes de mixité sociale et de densité minimale pour la réalisation de projets urbains structurant, il convient à présent de modifier le zonage. La volonté de la commune est d'avoir la possibilité d'autoriser un projet qui s'insère dans le contexte environnant et qui marque la centralité par la création d'une placette publique et crée ainsi une réelle connexion avec l'espace urbain. La zone UB3 correspondant davantage à des formes urbaines de type « noyau villageois » avec des implantations à l'alignement et de limite à limite ne répond pas à cette posture. Il est ainsi proposé de modifier le zonage en UC3 comme indiqué sur le document graphique :

Avant modification



Après modification



Ces mises à jour de délimitation des zonages amènent à présenter le bilan du tableau d'évolution des zones.

PLU Modification n°1 (Normes CNIG)		
Zone	Surface en ha	Représentation sur la commune
A	865,4	15,80%
A1	796,4	14,54%
A2	69	1,26%
AU	289	5,28%
AUcp	6,9	0,13%
AUE - Camp de Sarlier	20,5	0,37%
AUE - Napollon Nord	5,8	0,11%
AUE - Saint-Pierre	10	0,18%
AUH - La Louve	16,3	0,30%
AUH - Le Charrel	12,6	0,23%
AUH - Les Bérengers	16,2	0,30%
AUH - Les Solans	7	0,13%
AUH - Pin vert	31	0,57%
AUH - Thuilière	68,2	1,25%
AUM - Camp Major	33	0,60%
AUM - La Morochita	7,3	0,13%
AUM - Les Gargues	42,4	0,77%
AUM - Napollon Sud	11,8	0,22%
N	2702,4	49,35%
N	2361,2	43,12%
Ncr	143,9	2,63%
NG	196,8	3,59%
Ngv	0,5	0,01%
UA	13,4	0,24%
UB	77,5	1,42%
UB1	54,1	0,99%
UB2	20	0,37%
UB3	3,4	0,06%
UC	190	3,47%
UC1	46,7	0,85%
UC2	57,3	1,05%
UC3	86	1,57%
UD	675,8	12,34%
UD1	48,2	0,88%
UD2	331,2	6,05%
UD2a	25,2	0,46%
UD3	186,7	3,41%

PLU Modification n°2			Evolution
Zone	Surface en ha	Représentation sur la commune	
A	865,4	15,80%	
A1	796,4	14,54%	
A2	69	1,26%	
AU	289	5,28%	
AUcp	6,9	0,13%	
AUE - Camp de Sarlier	20,5	0,37%	
AUE - Napollon Nord	5,8	0,11%	
AUE - Saint-Pierre	10	0,18%	
AUH - La Louve	16,3	0,30%	
AUH - Le Charrel	12,6	0,23%	
AUH - Les Bérengers	16,2	0,30%	
AUH - Les Solans	7	0,13%	
AUH - Pin vert	31	0,57%	
AUH - Thuilière	68,2	1,25%	
AUM - Camp Major	33	0,60%	
AUM - La Morochita	7,3	0,13%	
AUM - Les Gargues	42,4	0,77%	
AUM - Napollon Sud	11,8	0,22%	
N	2702,4	49,35%	
N	2361,2	43,12%	
Ncr	143,9	2,63%	
NG	196,8	3,59%	
Ngv	0,5	0,01%	
UA	13,4	0,24%	
UB	74,7	1,36%	-2.8
UB1	54,1	0,99%	
UB2	20,6	0,38%	+0.6
UB3	0	0,00%	-3.4
UC	195,9	3,58%	+5.9
UC1	46,7	0,85%	
UC2	59,2	1,08%	+1.9
UC3	90	1,64%	+4
UD	675,2	12,33%	-0.6
UD1	48,2	0,88%	
UD2	331,2	6,05%	
UD2a	25,2	0,46%	
UD3	186,1	3,40%	-0.6

UD4	84,5	1,54%
UE	373,8	6,83%
UEa1	84,2	1,54%
UEa2	28,1	0,51%
UEj	1,9	0,03%
UEl	4,9	0,09%
UEm	55,1	1,01%
UEn	42,1	0,77%
UEp	115,2	2,10%
UEs	6,3	0,12%
UEv	36	0,66%
<i>UEv1</i>	2,5	0,05%
<i>UEv2</i>	33,5	0,61%
UG	278	5,08%
UG1	248,3	4,53%
UG2	21,1	0,39%
UG2A	1,7	0,03%
UG3	6,9	0,13%
UHG	0,3	0,01%
US	10,4	0,19%
Total	5 476,0	100,00%

UD4	84,5	1,54%	
UE	371,3	6,78%	-2.5
UEa1	84,2	1,54%	
UEa2	28,1	0,51%	
UEj	1,9	0,03%	
UEl	4,9	0,09%	
UEm	55,1	1,01%	
UEn	42,1	0,77%	
UEp	115,2	2,10%	
UEs	6,3	0,12%	
UEv	33,5	0,61%	+33.5
<i>UEv1</i>	0	0,00%	-2.5
<i>UEv2</i>	0	0,00%	-33.5
UG	278	5,08%	
UG1	248,3	4,53%	
UG2	21,1	0,39%	
UG2A	1,7	0,03%	
UG3	6,9	0,13%	
UHG	0,3	0,01%	
US	10,4	0,19%	
Total	5 476,0	100,00%	