



PLU d'Aubagne

MODIFICATION N°4

RAPPORT DE PRESENTATION

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
PLU modification n°3 approuvée le.....	24 octobre 2019
PLU mise à jour n°1 arrêtée le.....	3 mars 2020
PLU modification n°4 approuvée par DCM le	18 novembre 2021

Sommaire

1. ELEMENTS DE CONTEXTE DE LA MODIFICATION n°4	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 »	5
Le contexte communal, rappels :	6
1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	7
1.3. OBJET DE LA MODIFICATION	8
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA MODIFICATION N°4	11
2.1 L'EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	11
2.1.1 Les évolutions dans le règlement écrit	11
2. 2. L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UA :	13
2. 3. L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UB :	14
2.4 L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UC :	14
2.5. L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UD :	14
2.5.1. Les évolutions dans le règlement écrit	14
2.5 L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UE	24
2.6 L'ÉVOLUTION DE LA ZONE AU	29
2.7.1 Les évolutions dans le règlement écrit	29
2.7 L'ÉVOLUTION DU LEXIQUE	29
2.8 EVOLUTION DES ANNEXES REGLEMENTAIRES	30
2.9 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	31

1. ELEMENTS DE CONTEXTE DE LA MODIFICATION n°4

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 et d'une modification n°2 de droit commun, approuvée le 24 octobre 2019. Ces modifications du PLU ont été réalisées 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.

- Le PLU a fait l'objet d'une modification n°3 approuvée le 24 octobre 2019. Cette modification avait pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUE dit de « Camp de Sarlier », dans l'optique de l'implantation d'un nouveau parc d'activité à vocation tertiaire, doté d'une approche qualitative sur les aspects environnementaux.

La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé la procédure par l'arrêté n° 21/461/CM en date du 8 avril 2021 suite aux sollicitations du conseil municipal d'Aubagne, ainsi que du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

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 quatrième 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° 3, le 24 octobre 2019.

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'Agglopoie 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 à l'issue d'une procédure engagée le 23 septembre 2014 a permis d'offrir à Aubagne un nouveau cadre règlementaire, 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'activité, 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°4, 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 l'ensemble des zones du PLU et plus précisément les zones UA, UB, UD, UE, AU, ainsi que du lexique :

- Dans l'intitulé de tous les articles 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques **ou privées** et emprises publiques, préciser que cette règle ne s'applique pas aux bassins des piscines
- Dans tous les articles 10 : Les modalités d'application des règles de hauteur doivent être précisées afin d'autoriser les éléments architecturaux ayant pour fonction de camoufler ou de limiter l'impact visuel desdits éléments techniques.
- Dans tous les articles 11 : En cas de clôture au-dessus d'un mur de soutènement, le mur bahut aura une hauteur de 0.80 m surmonté d'un dispositif en claire voie d'1.20 m. Le cas des murs de soutènement n'est pas évoqué dans le PLU actuel.
- UA6 : rajouter le paragraphe autorisant des implantations différentes tenant compte de celles des constructions existantes comme précisé dans la zone UB.
- UA 11 et UB 11 : Les cœurs d'îlot existants devront être préservés et n'accueilleront aucune construction supplémentaire
- UC10 : redéfinition des modalités de calculs de la hauteur pour permettre l'intégration d'éléments architecturaux ayant vocation à camoufler les éléments techniques.
- UD7.4 : possibilité d'implanter les bassins de piscine à 2 mètres des limites séparatives dans **tous les sous-secteurs** de la zone UD.
- UD10 : il est proposé de supprimer la règle de hauteur totale et de s'en tenir à la hauteur à l'égout du toit qui sera consolidée par le pourcentage de la pente du toit réglementé dans l'article 11.
- UD11 : Les tuiles noires ou de teinte foncée seront interdites ou justifiées comme tenant compte des constructions existantes dans le parcellaire voisin. L'interdiction stricte présente quelques difficultés à l'instruction.

- UE1 : rajouter « y compris les changements de destination » afin de limiter les abus.
- UE 2 : enlever la zone Uev dans la partie limitant les extensions des commerces à 30 % de leur surface.
- UE7 : possibilité d'implanter les bassins des piscines à 2 mètres des limites séparatives (règle inexistante en zone UE impliquant des difficultés à l'instruction)
- AU 6 et 7 : règlementer l'implantation des piscines à 5 mètres de la voie et 2 mètres des limites séparatives (règle inexistante en zone AU impliquant des difficultés à l'instruction).
- Lexique : Les bassins des piscines sont enlevés du calcul de l'emprise au sol
La voie privée est à rajouter dans la définition des voies (« infrastructure de déplacement publique ou **privée** »)

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 ;

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

Modification de certaines zone UC en zone UD: Au cours de l'analyse des différents zonages dans le cadre de la modification n°4 du PLU, il a été mis en évidence un certain décalage entre la réalité bâtie et le zonage mis en place. En effet, certains secteurs UC accueillent du bâti de type pavillonnaire et une densification potentielle n'est pas souhaitée. Un zonage de type UD permet non seulement d'être conforme à la typologie existante mais aussi de préserver l'habitat pavillonnaire et de limiter la densification.

Création d'une zone UD5 dans les secteurs identifiés ayant fait l'objet d'une forte densification et dont l'état existant des réseaux nécessite une maîtrise de l'urbanisation. Cette maîtrise de l'urbanisation s'appuie sur deux axes : une réduction du coefficient d'emprise au sol et une augmentation du quota d'espaces verts en pleine terre. L'objectif est de limiter le morcellement excessif des terrains bénéficiant d'une taille confortable par le biais des déclarations préalable de lotissement et de limiter la saturation des réseaux existants souvent insuffisants pour absorber l'augmentation du nombre de logements.

Zonage	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts	Stationnements
UD5	12 %	7 mètres à l'égout	50% en pleine terre	1/50 m ²

- Evolution de la zone UD2a en zone UD3. La zone UD2a bénéficie des règles de la zone UD2 (**emprise au sol de 30% et d'un coefficient d'espaces verts en pleine terre de 30%**). Pour autant ce sous-secteur se distingue par l'absence d'assainissement public. Il est ainsi jugé opportun de

l'assimiler à la zone UD3 (**emprise au sol à 25% et coefficient d'espaces verts à 40%**) afin de limiter sensiblement la densification dans ces secteurs sous équipés.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA MODIFICATION N°4

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'EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

2.1.1 Les évolutions dans le règlement écrit

Dans l'intitulé de tous les articles 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques **ou privées** et emprises publiques, préciser que cette règle ne s'applique pas aux bassins des piscines. Le fait qu'il ne soit pas précisé que l'implantation des constructions par rapport aux voies s'applique aussi aux voies privées a pour conséquence de trop nombreuses difficultés au niveau de l'instruction et un manque de cohérence globale dans le rendu des projets. Il est à noter que la commune d'Aubagne comprend de nombreuses voies privées. Les constructions y bénéficient d'une implantation libre qui peut nuire à la qualité des projets et à leur insertion harmonieuse dans l'environnement bâti. Il n'est en revanche pas nécessaire d'imposer cette distance aux bassins des piscines qui pourront s'implanter librement. Le règlement écrit sera modifié comme suit pour l'ensemble des zones du PLU :

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES **OU PRIVEES** ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées [...] de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou **privées**. **Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines.**

Dans tous les articles 10 :

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Modalités d'application des règles de hauteur

Hauteur de façade : la hauteur de façade (HF) des constructions se mesure à partir du terrain naturel, en tout point de la construction jusqu'à l'égoût du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

Hauteur maximale : la hauteur maximale correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, acrotères, lices et barrières, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...), **ou les éléments architecturaux ayant pour fonction de camoufler ou de limiter l'impact visuel desdits éléments techniques.**

Dans tous les articles 11 :

En cas de clôture au-dessus d'un mur de soutènement, le mur bahut aura une hauteur de 0.80 m surmonté d'un dispositif en claire voie d'1.20 m. Le cas des murs de soutènement n'est pas évoqué dans le PLU actuel. Cette précision apportera davantage de confort à l'instruction. Le texte sera complété comme suit :

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.

Dans le cas où la clôture prend place au-dessus d'un mur de soutènement, le mur bahut aura une hauteur de 0.80 m surmonté d'un dispositif en claire voie d'1.20 m.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées

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

2.2.1 Les évolutions dans le règlement écrit

La zone UA correspond au noyau central, au centre villageois ancien dont il a conservé l'essentiel des caractéristiques urbaines. Elle fait l'objet d'une protection de l'Architecte des Bâtiments de France au titre des monuments historiques, l'enjeu patrimonial y est déterminant. Elle comporte une grande partie d'habitat et accueille également des commerces et autres services en pied d'immeuble. Les constructions sont implantées à l'alignement et de limite à limite. Pour autant, la nécessité de disposer de davantage de latitude concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie et de préserver les cœurs d'îlot afin de dégager des îlots de fraîcheur amène une réflexion sur la rédaction de la règle :

La zone UA :

6.1 – En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions bordant une voie doivent être implantées à l'alignement existant ou futur des voies publiques **ou privées**.

6.2 – Des implantations différentes du 6.1 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.

11.1 – Principes généraux

Tout projet d'expression contemporaine notamment, doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

En outre, à proximité d'un bâtiment inscrit ou classé, les constructions ne doivent pas nuire à la conservation du caractère de l'édifice.

Les cœurs d'îlot existants devront être préservés et n'accueilleront aucune construction supplémentaire.

2. 3. L'EVOLUTION DE LA ZONE UB :

2.3.1 Les évolutions dans le règlement écrit

La zone UB comprend différents quartiers péricentraux., caractérisés par une densité importante de constructions. La morphologie des zones UB est marquée par des tissus bâtis dont l'ordonnement suit une logique d'implantation à l'alignement, en continuité d'une limite latérale à l'autre. A ce titre, il convient de répondre aux mêmes objectifs que dans la zone UA concernant la préservation des cœurs d'îlots. Il est proposé de modifier la règle comme suit :

11.1 – Principes généraux

Tout projet d'expression contemporaine notamment, doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Les cœurs d'îlot existants devront être préservés et n'accueilleront aucune construction supplémentaire.

2.4 L'EVOLUTION DE LA ZONE UC :

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, ~~acrotères~~, lices et barrières, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...) **et autre élément bâti ayant vocation à camoufler lesdits éléments techniques dans la mesure où leur traitement architectural a fait l'objet d'une validation de la commune.**

2.5. 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.

2.5.1. 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. Aussi, dans les secteurs identifiés ayant fait l'objet d'une forte densification et dont l'état existant

des réseaux nécessite une maîtrise de l'urbanisation, il semble opportun de créer une zone UD5 plus contraignante en matière d'emprise au sol et d'espaces verts en pleine terre. Cette maîtrise de l'urbanisation s'appuie sur deux axes : une réduction du coefficient d'emprise au sol et une augmentation du quota d'espaces verts en pleine terre. L'objectif est de limiter le morcellement excessif des terrains bénéficiant d'une taille confortable par le biais des déclarations préalable de lotissement et de limiter la saturation des réseaux existants souvent insuffisants pour absorber l'augmentation du nombre de logements.

Par ailleurs, la zone UD2a bénéficie des règles de la zone UD2 (emprise au sol de 30% et d'un coefficient d'espaces verts en pleine terre de 30%). Pour autant ce sous-secteur se distingue par l'absence d'assainissement public. Il est ainsi jugé opportun de l'assimiler à la zone UD3 (emprise au sol à 25% et coefficient d'espaces verts à 40%) afin de limiter sensiblement la densification dans ces secteurs sous équipés.

- 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 U 1 et U 2 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, UD3, UD4 et UD5**) 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, UD3, **UD4 et UD5** 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 UD5 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.
- **50 % de la superficie totale du terrain en zone UD5.**

Article 7 :

L'article 7 règlemente 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. Les bassins des piscines sont autorisés à deux mètres des limites séparatives dans toutes les zones UD sauf la ZONE UD1. Dans un souci d'équité, il est proposé d'inclure cette disposition à l'ensemble des zones UD 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'éclairément 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'adosent 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'adosent 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 **l'ensemble des zones UD** ~~les zones UD2, UD2a, UD3 et UD4.~~

7.5- 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 U 8 ci-après.

Article 9 :

L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions. Cet article détermine ainsi la densité des constructions sur les terrains. La création de la zone UD5 a pour objet de ralentir la densification dans les secteurs identifiés. Pour autant, il s'agit de définir des droits à bâtir permettant la gestion des constructions existantes ou garantissant une taille de terrains confortable. Aussi l'article UD9 est modifié comme suit :

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 35% en UD1 ;
- 30% en UD2 et UD2a ;
- 25% en UD3 ;
- 20% en UD4 ;
- 12% en UD5.

Article 10 :

L'article 10 régit la hauteur maximale des constructions. Elle se calcule par principe à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, en tous points de la construction depuis le terrain naturel avant travaux. Le PLU d'Aubagne complète cette disposition par un calcul de hauteur dite « maximale » qui tient compte de toute la hauteur de la toiture faitage compris et de tout élément architectural qui la surmonte. Cette mesure comporte de trop nombreuses contradictions avec l'article 11 concernant lesdits éléments architecturaux en toiture rendant complexes les instructions d'autorisations. C'est pourquoi, il est proposé de supprimer la règle de hauteur totale et de s'en tenir à la hauteur à l'égout du toit qui sera consolidée par le pourcentage de la pente du toit réglementé dans l'article 11.

En conséquence les dispositions de l'article 10 sont modifiées comme suit :

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Modalités d'application des règles de hauteur

- Hauteur de façade : la hauteur de façade (HF) des constructions se mesure à partir du terrain naturel, en tout point de la construction jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

~~- Hauteur maximale : la hauteur maximale correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, acrotères, lices et barrières, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...).~~

10.2 - Sauf prescriptions graphiques de hauteur spécifiques indiquées sur les documents graphiques, la hauteur de façade (HF) des constructions ne peut excéder 7 mètres ~~et la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.~~

10.3 – Dans une bande de 4 mètres prise à partir des limites séparatives, la hauteur de façade (HF) des constructions ne peut excéder 4 mètres ~~et la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres.~~ Toutefois et sans déroger à la disposition 10.2, ces hauteurs peuvent être dépassées pour tenir compte d'une construction mitoyenne, existante ou projetée (dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme) sur une parcelle voisine, dont la hauteur de façade (HF) dépasse 4 mètres ~~et dont la hauteur maximale dépasse 5 mètres.~~

10.4 - Nonobstant la disposition du 10.2, la hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut excéder 9 mètres en zone UD, sans dépasser toutefois 15 mètres, et à condition de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Article 11 :

La zone UD est circonscrite aux quartiers d'habitat pavillonnaires d'Aubagne. Le règlement dans sa rédaction en vigueur, interdit formellement les tuiles noires ou de couleur foncée. L'interdiction stricte présente quelques difficultés à l'instruction notamment sur les opérations d'ensemble en cours. 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). '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 **ou justifiées comme tenant compte des constructions existantes dans le parcellaire voisin.**

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.

Dans le cas où la clôture prend place au-dessus d'un mur de soutènement, le mur bahut aura une hauteur de 0.80 m surmonté d'un dispositif en claire voie d'1.20 m.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés 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 contiguës 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.

2.5 L'EVOLUTION DE LA ZONE UE

2.5.1 Les évolutions dans le règlement écrit

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 7 afin :

- ~~D'assurer la cohérence des projets avec la vocation des zones économiques telles qu'elles ont été conçues initialement ;~~ De limiter les abus liés aux changements de destination dans des commerces existants mais non conformes à la destination de la zone.
- ~~De mieux définir la destination commerciale en la déclinant en 5 sous-destinations auxquelles peuvent s'appliquer des règles différenciées ;~~ D'avoir la possibilité d'implanter les bassins de piscines à 2 mètres des limites séparatives. Cette règle est inexistante en UE.
- D'avoir la possibilité de réaliser des extensions de commerces existants d'une surface supérieure à 500 m².
- D'avoir la possibilité de construire des entrepôts et des bâtiments industriels d'une hauteur de 22 mètres dans la zone des Paluds

~~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.~~

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

Sont interdits dans l'ensemble des zones UE y compris pour les changements de destination

- 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 UEs1

- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à destination de commerce

Sont interdites dans la zone UES2

- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- les constructions à destination d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2

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 2.1 – Sont admises :

- 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, et dans la limite de 100 m², dans les zones UEa2, ~~UEv~~ et UEs2.

Article 7 :

L'article 7 régit 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. Les bassins de piscines sont autorisés à deux mètres des limites séparatives dans toutes les zones UE.

Dans un souci d'équité, il est proposé d'inclure cette disposition à l'ensemble des zones UE en modifiant la rédaction de l'article 7 comme suit :

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit supérieure ou égale à 5 mètres. **Les bassins de piscine devront être implantés à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives**

7.2 - Dans l'ensemble des zones UE, dès lors que les limites du terrain d'assiette de l'opération jouxtent des parcelles ou un tènement situés dans une zone urbaine à vocation résidentielle (UA, UB, UC, UD ou UHG), les constructions à destination d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives des parcelles ou tènement à usage d'habitation

Article 10 :

L'article 10 régleme la hauteur des constructions. La zone économique des Paluds (UEp) comprend de nombreuses entreprises implantées depuis des années sur la commune d'Aubagne et dont le poids économique représente un enjeu majeur pour la ville. Face au besoin d'expansion de certaines activités d'entrepôt ou à caractère industriel. Aussi afin de maintenir les équilibres économiques dans cette zone face au besoin de certaines entreprises il est proposé d'augmenter les hauteur à 22 mètres dans la zone des Paluds et pour les activités d'entrepôt et d'industrie uniquement afin d'éviter le déploiement d'immeubles de bureaux d'une hauteur importante. L'article UE10 est modifié comme suit :

10.2 - Sauf prescriptions graphiques de hauteur spécifiques indiquées sur les documents graphiques, la **hauteur de façade** (HF) des constructions ne peut excéder :

- 18 mètres dans la zone UEp, **sauf pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'industrie ou la hauteur autorisée est portée à 22 mètres ;**
- 15 mètres dans la zone UEm et UEs2 ;
- 10 mètres dans les zones UEa1, UEa2, UEj, UEI, UEn, UEs1, UEv, à l'exception des bureaux et activités hôtelières pour lesquelles la hauteur est limitée à 12 mètres.

2.6 L'EVOLUTION DE LA ZONE AU

2.7.1 Les évolutions dans le règlement écrit

Les zones AU constituent des réserves foncières. Elles sont urbanisables après modification du PLU et à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui les concernent. Néanmoins les dispositions réglementaires du PLU permettent de gérer la vie des constructions existantes. Or, il se trouve qu'aucune disposition n'est prévue pour les projets d'installation de piscine. C'est pourquoi, il est proposé de modifier la rédaction des articles AU6 et 7 comme suit :

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies. **Les bassins de piscine devront également respecter cette disposition.**

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. **Les bassins des piscines devront s'implanter à 2 mètres des limites séparatives.**

2.7 L'EVOLUTION DU LEXIQUE

Les bassins des piscines étant enlevés du calcul de l'emprise au sol et la voie privée étant à ajouter dans la définition des voies, la rédaction du lexique est modifiée comme suit :

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction (y compris les **piscines hors sol à partir de 60 cm au-dessus du TN** et les annexes), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. **Les piscines enterrées ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.**

VOIE

Infrastructure de déplacement publique existante ou projetée au titre du présent PLU ou **privée lorsqu'elle est ouverte à la circulation publique**. Les cheminements piétons sont considérés comme des voies au sens des articles 6 du présent règlement s'ils ont une largeur minimale de 3 mètres.

2.8 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 269 Création : construction de bureaux pour le compte de la Métropole

Eri 270 Création : relocalisation des services pour le compte de la Commune

Pour information mais sans impact sur l'annexe réglementaire : car seulement suppressions partielles (aux droits des parcelles concernées par les mises en demeure)

ERi 13 Suppression partielle : régularisation suite à mise en demeure d'acquérir

ER79 Suppression partielle : régularisation suite à mise en demeure d'acquérir

ER42 Suppression partielle : régularisation suite à mise en demeure d'acquérir

ERi 66 et 120 Suppression partielle : régularisation suite à mise en demeure d'acquérir

ERi 73 et 74 Suppression partielle : régularisation suite à mise en demeure d'acquérir

ERi 83 Suppression partielle : régularisation suite à mise en demeure d'acquérir

2.9 EVOLUTION 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.

2.9.1 Modifications apportées aux emplacement réservés

a) Les emplacements réservés : Suppressions partielles

- **ERi 13**

L'emplacement réservé n° ERi 13 a été instauré au bénéfice de la Commune. Il concerne l'aménagement de la RN96 et la sortie de l'A501 (du giratoire des Solans à Roquevaire. En février 2020, la société LAZARD a mis la Commune en demeure d'acquiescer cet emplacement réservé, considérant que la partie restante de leur bien, non réservée, n'est plus utilisable dans des conditions normales. Après examen suite à cette mise en demeure d'acquiescer, la commune ne souhaite pas mettre en œuvre la réalisation de cet aménagement. 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.



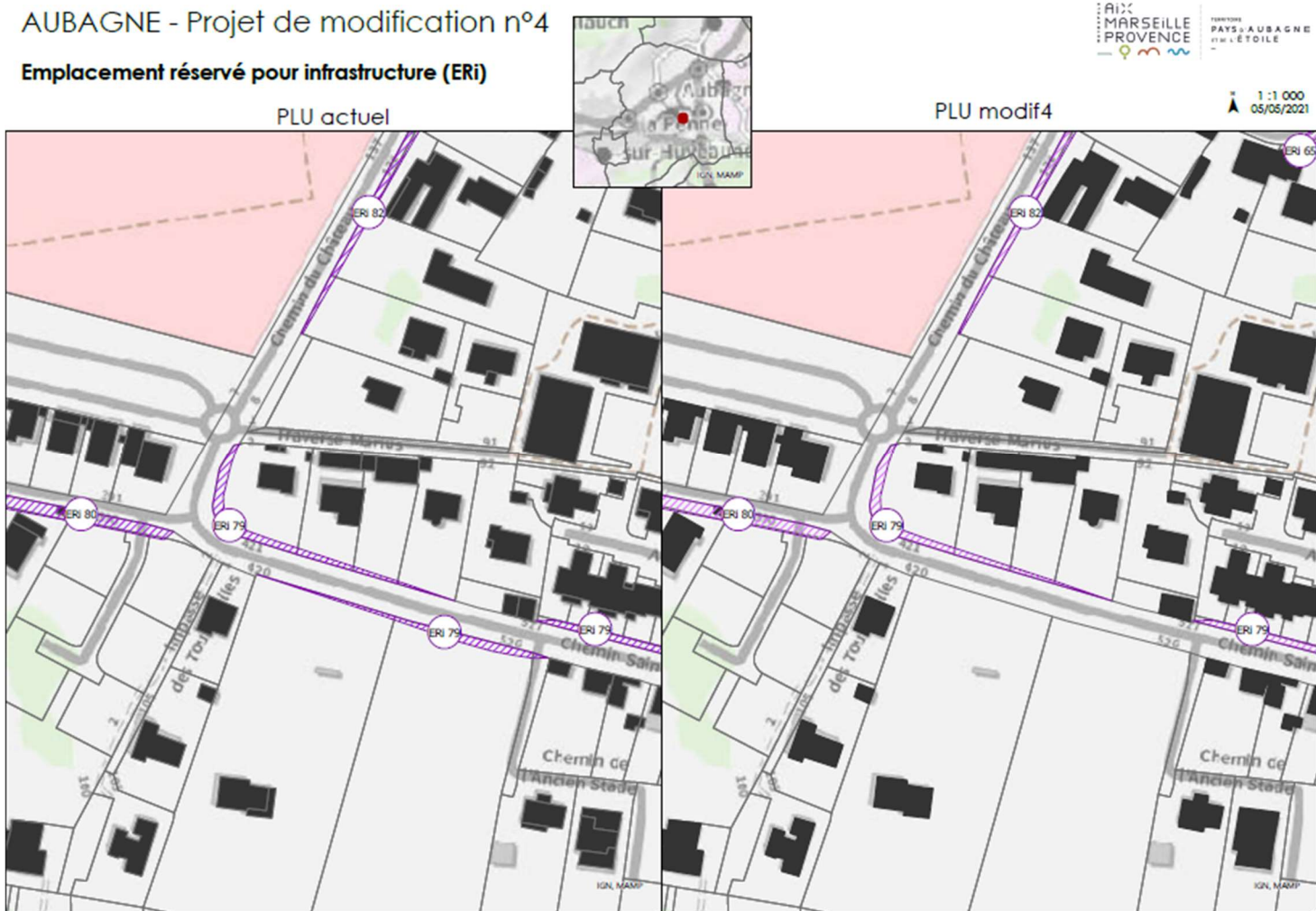
- **ERi 79**

L'emplacement réservé n° Eri 79 a été instauré au bénéfice de la Commune. Il concerne l'aménagement du chemin de Saint Michel. En octobre 2020, M. BOUROULET Thierry a mis la Commune en demeure d'acquérir la partie de l'emplacement réservé grevant la parcelle AR580, considérant que la partie restante de son bien, non réservée, n'est plus utilisable dans des conditions normales. Après examen suite à cette mise en demeure d'acquérir, la commune ne souhaite pas mettre en œuvre la réalisation de cet aménagement. 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.

Il en est de même pour la parcelle AR579 appartenant à M. BOUROULET Roland. Celui-ci a mis la commune en demeure d'acquérir la partie de l'emplacement réservé ERI79 grevant son terrain. Dans les mêmes conditions que précédemment, la commune renonce à cette acquisition. Il convient donc de rectifier le document graphique.

AUBAGNE - Projet de modification n°4

Emplacement réservé pour infrastructure (ERi)



- **ERi 42**

L'emplacement réservé n° ERI 42 a été instauré au bénéfice de la Commune. Il concerne l'aménagement de la RD44 (la Thuilière). En octobre 2020, la SCI THUILIERE a mis la Commune en demeure d'acquiescer cet emplacement réservé, considérant que la partie restante de son bien, non réservée, n'est plus utilisable dans des conditions normales. Après examen suite à cette mise en demeure d'acquiescer, la commune ne souhaite pas mettre en œuvre la réalisation de cet aménagement. 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.

AUBAGNE - Projet de modification n°4

Emplacement réservé pour infrastructure (ERi)



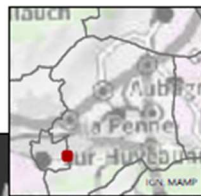
- **ERi 66 et 120**

Les emplacements réservés n° ERI 66 et 120 ont été instaurés au bénéfice de la Commune. Il concerne l'aménagement du chemin de Cassis. En juin 2020, M. PEYROT et M. COPPOLA ont mis la Commune en demeure d'acquiescer cet emplacement réservé, considérant que la partie restante de leur bien, non réservée, n'est plus utilisable dans des conditions normales. Après examen suite à cette mise en demeure d'acquiescer, la commune ne souhaite pas mettre en œuvre la réalisation de cet aménagement. 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.

Il en est de même pour les parcelles BT694 et 658 appartenant à Mme LAURENS Audrey et M. BENJAMIN Florent. Ceux-ci ont mis la commune en demeure d'acquiescer la partie de l'emplacement réservé ERI66 grevant leur terrain. Dans les mêmes conditions que précédemment, la commune renonce à cette acquisition. Il convient donc de rectifier le document graphique.

AUBAGNE - Projet de modification n°4

Emplacement réservé pour infrastructure (ERi)

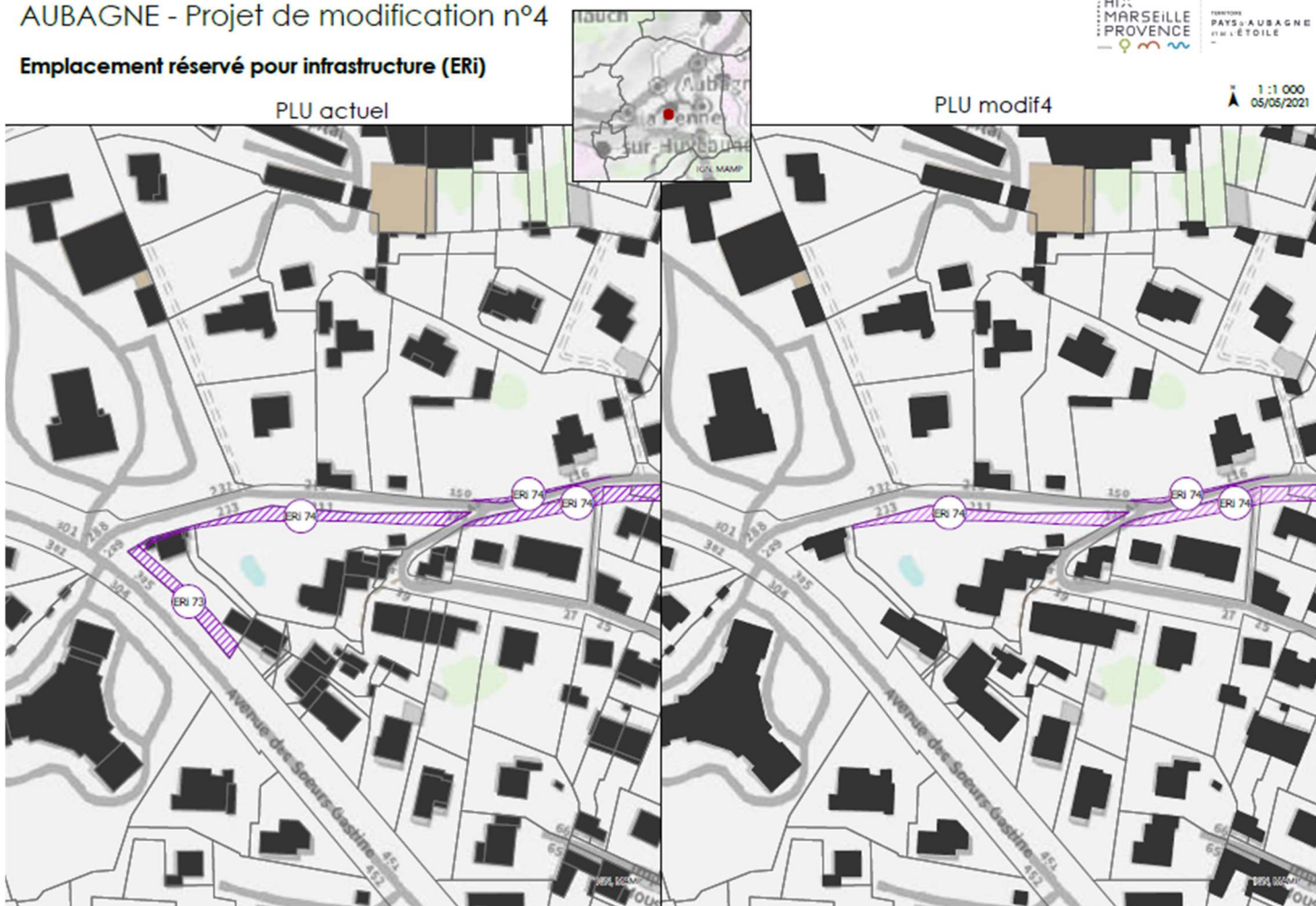


- **ERi 73 et 74**

Les emplacements réservés n° ERI 66 ont 120 a été instaurés au bénéfice de la Commune. Il concerne l'aménagement de l'avenue des Sœurs Gastine. En novembre 2020, M. CARPENTIER et Mme BALCET ont mis la Commune en demeure d'acquiescer cet emplacement réservé, considérant que la partie restante de leur bien, non réservée, n'est plus utilisable dans des conditions normales. Après examen suite à cette mise en demeure d'acquiescer, la commune ne souhaite pas mettre en œuvre la réalisation de cet aménagement. 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.

AUBAGNE - Projet de modification n°4

Emplacement réservé pour infrastructure (ERi)



b) Les Emplacements réservés : Créations

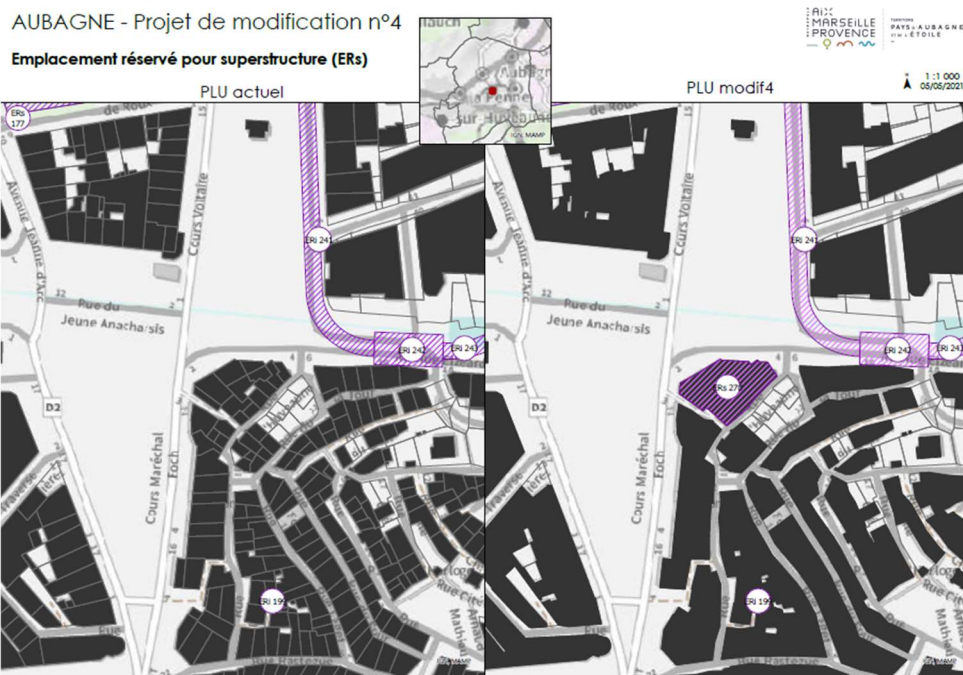
- Création de l'Eri 269

Cet emplacement réservé a pour objet la construction de bureaux au bénéfice de la Métropole Aix Marseille Provence. L'accroissement du domaine des compétences intercommunales génère un besoin supplémentaire en bureaux. De ce fait, il est nécessaire de prévoir l'extension des locaux à proximité du site où siège la collectivité.



- Création de l'Eri 270 (compléter adresse + réf cadastrales)

Dans le cadre de son projet de revitalisation du centre-ville, la commune d'Aubagne a jugé opportun d'y relocaliser un certain nombre de services publics de proximité. La commune a pour objectif de favoriser les relations avec les usagers du service public et de donner un nouvel essor à la dynamique du centre-ville. Ce projet génère de nouveaux besoins en équipements publics et ce site semble particulièrement adapté à l'installation de bureaux accueillant des services publics.



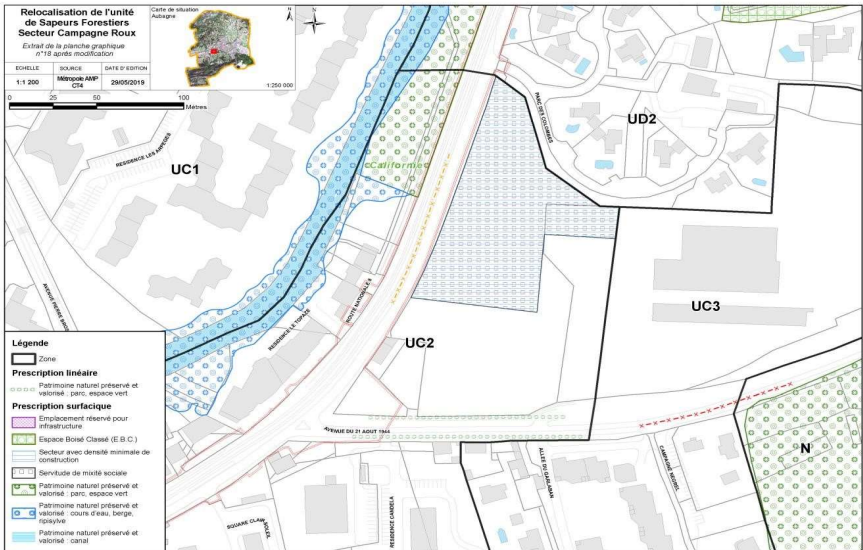
c) Les servitudes de mixité sociale et de densité minimale

- **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 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 logements collectifs s'inscrivant dans l'offre de parcours résidentiel encouragée la commune d'Aubagne, ces deux dispositions sont



inadaptées.

2.9.2 La mise à jour du zonage

Pour tout aperçu graphique : vous reporter sur l'atlas de la planche graphique avant / après modification n°4

a) Création d'une Zone UD5

Création d'une zone UD5 dans les secteurs identifiés ayant fait l'objet d'une forte densification et dont l'état existant des réseaux nécessite une maîtrise de l'urbanisation. Cette maîtrise de l'urbanisation s'appuie sur deux axes : une réduction du coefficient d'emprise au sol et une augmentation du quota d'espaces verts en pleine terre. L'objectif est de limiter le morcellement excessif des terrains bénéficiant d'une taille confortable par le biais des déclarations préalable de lotissement et de limiter la saturation des réseaux existants souvent insuffisants pour absorber l'augmentation du nombre de logements.

Zonage	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts	Stationnements
UD5	10%	7 mètres à l'égout	60% en pleine terre	1/50 m ²

b) Evolution de la zone UD2a en zone UD3

La zone UD2a bénéficie des règles de la zone UD2 (**emprise au sol de 30% et d'un coefficient d'espaces verts en pleine terre de 30%**). Pour autant ce sous-secteur se distingue par l'absence d'assainissement public. Il est ainsi jugé opportun de l'assimiler à la zone UD3 (**emprise au sol à 25% et coefficient d'espaces verts à 40%**) afin de limiter sensiblement la densification dans ces secteurs sous équipés.

c) Evolution des zones UD et Uc

Au cours de l'analyse des différents zonages dans le cadre de la modification n°4 du PLU, il a été mis en évidence un certain décalage entre la réalité bâtie et le zonage mis en place. Certains secteurs UD comportant déjà du collectif ont besoin d'un zonage de type UC afin de continuer à faire vivre les copropriétés existantes en fonction de leurs besoins (surélévation, extensions). De plus la zone UC correspond à la réalité du terrain. Dans la même logique, certains secteurs UC accueillent du bâti de type pavillonnaire et une densification potentielle n'est pas souhaitée. Un zonage de type UD permet non seulement d'être conforme à la typologie existante mais aussi de préserver l'habitat pavillonnaire et de limiter la densification.

Ces mises à jour de délimitation des zonages amènent à présenter le bilan du tableau des zonages suivant :

PLU en vigueur (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	268,7	4,91%
AUcp	6,9	0.13%
AUe	15,8	0.29%
AUh	151,4	2.76%
AUm	94,6	1,73%
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%
UB1	54,1	0,99%
UB2	20,6	0,38%
UC	195,9	3,58%
UC1	46,7	0,85%
UC2	59,2	1,08%
UC3	90	1,64%
UD	676,8	12,36%
UD1	48,2	0,88%
UD2	332,8	6,08%
UD2a	25,2	0,46%
UD3	212,3	3,88%
UD4	58,3	1,06%
UD5	0	0,0%

PLU projet de modification n°4			Evolution en ha
Zone	Surface en ha	Représentation sur la commune	
A	865,4	15,80%	
A1	796,4	14,54%	
A2	69	1,26%	
AU	268,7	4,91%	
AUcp	6,9	0.13%	
AUe	15,8	0.29%	
AUh	151,4	2.76%	
AUm	94,6	1,73%	
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%	
UB1	54,1	0,99%	
UB2	20,6	0,38%	
UC	190	3,47%	-5,9
UC1	43,4	0,79%	
UC2	58	1,06%	
UC3	88,5	1,62%	
UD	682,7	12,47%	+5,9
UD1	48,2	0,88%	
UD2	338,2	6,17%	
UD2a	0	0 %	
UD3	114	2,8%	
UD4	94,2	1,72%	
UD5	88	1,61%	

UE	390,2	7,13%
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%
UEs1	6,3	0,12%
UEs2	18,9	0,35%
UEv	33,5	0,61%
UG	277,9	5,07%
UG1	248,3	4,53%
UG2	21,1	0,39%
UG2A	1,7	0,03%
UG3	6,9	0,13%
UH	0,3	0,01%
Uhg	0,3	0,01%
US	10,4	0,19%
Total	5 476,0	100,00%

UE	390,2	7,13	
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%	
UEs1	6,3	0,12%	
UEs2	18,9	0,35%	
UEv	33,5	0,61%	
UG	277,9	5,07%	
UG1	248,3	4,53%	
UG2	21,1	0,39%	
UG2A	1,7	0,03%	
UG3	6,9	0,13%	
UH	0,3	0,01%	
UHG	0,3	0,01%	
US	10,4	0,19%	
Total	5 476,0	100,00%	