PLU d'Aubagne

Rapport de présentation - Tome 1 : diagnostic

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**

AUBAGNE

PLU d'Aubagne

Rapport de présentation - Tome 1 : diagnostic

CONTEXTE 7

Contexte réglementaire 9

La loi ALUR et ses implications 9

Une nécessaire compatibilité du PLU avec le SCoT et le PLH 12

Contexte territorial 17

Aubagne, ville-centre du Pays d'Aubagne et de l'Étoile 17

Aubagne à l'heure de la Métropole 17

La vallée de l'Huveaune, un secteur d'enjeux métropolitain 19

LE TERRITOIRE ET SES COMPOSANTES 21

Évolution et morphologie urbaine d'Aubagne 23

Plus de dix siècles d'histoire urbaine 25

Le centre-ville et les piémonts,
deux territoires d'enjeux pour le PLU 30

Capacités constructives 47

Un potentiel maximal de 3 300 à 5 200 logements 48

60 à 100 hectares potentiels pour l'économie 52

PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE 61

Habitat et population 63

Une croissance démographique au ralenti
durant ces dernières années 63

Des besoins en logements qui s'accentuent 64

Un parc de logements diversifié 65

Une population porteuse d'enjeux 67

Économie 71

Aubagne, un pôle d'emploi dynamique 71

Développement commercial :
un enjeu majeur pour le centre-ville 75

Activités industrielles : des besoins importants en foncier 77

Agriculture : une activité économique
confrontée à la pression urbaine 79

Un potentiel touristique sous-exploité 81

FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE 83

Déplacements 85

Réseau viaire 85

Transports collectifs 89

Mobilités douces 91

Stationnement 93

Équipements 95

Les équipements d'enseignement 95

Les équipements culturels et touristiques 98

Les équipements de santé 99

Les équipements sportifs et de loisirs 99

Le déploiement de la fibre optique est engagé 99

Préambule

Le diagnostic du rapport de présentation vise à comprendre le fonctionnement de la commune d'Aubagne en se basant sur une analyse spatiale et à faire émerger les principales dynamiques et enjeux du territoire.

Il aborde un ensemble de thématiques regroupé au sein de quatre parties :

- Contexte ;
- Le territoire et ses composantes ;
- Profil socio-économique ;
- Fonctionnement du territoire.

Extraits de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme

Le PLU « s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Partie I

Contexte

Contexte réglementaire

L'entrée en vigueur de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la mise en application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, conjuguées à la prégnance d'enjeux urbains essentiels pour l'avenir de la ville d'Aubagne (dynamisation/requalification du centre-ville, foncier économique, diversification de l'offre résidentielle…), plaident pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont le projet et les outils favoriseront également le traitement des nouveaux défis à l'échelle métropolitaine.

LA LOI ALUR ET SES IMPLICATIONS

Mars 2017, date butoir pour approuver le PLU

Les dispositions de la loi ALUR l'imposent : **Aubagne doit disposer d'un PLU approuvé en mars 2017**. À défaut, le Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en 2000, deviendrait caduc et le droit des sols communal serait encadré par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Reposant sur le principe de la "constructibilité limitée", le RNU est, à bien des égards, inadapté à la complexité et diversité des enjeux urbains auxquels seul un PLU peut répondre.

Au-delà des mesures relatives à l'élaboration systématique des PLU, la loi ALUR comporte des dispositions de fond qui conditionnent fortement le contenu et les orientations du projet de PLU. Leur dénominateur commun ? La lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation foncière.

Principales mesures de fond introduites par la loi ALUR en matière d'élaboration de PLU

➔ **Réalisation prioritaire des objectifs de développement résidentiel et économique dans les zones urbaines constituées** afin de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des espaces

naturels et agricoles[1]. Ce principe implique que les zones urbaines, soient, dans la mesure de leurs capacités, densifiées. Il emporte également une autre conséquence : le développement résidentiel des ex-zones NB[2], l'ouverture à l'urbanisation d'ex-zones NA, leur maintien en zone réserve foncière ou encore la constitution de nouvelles réserves ex-nihilo ne seront possibles qu'après avoir fait la démonstration de l'insuffisance des capacités constructives (foncier non-bâti et potentiel de renouvellement urbain) des zones urbaines constituées.

➔ **Les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et les superficies minimales ont été supprimés** par la loi ALUR afin de favoriser la densification des zones urbanisées.

Une loi qui s'inscrit dans la lignée des lois SRU et ENE

La loi ALUR a consolidé et renforcé la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 et la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) de 2010. En effet, ces deux lois ont également posé, comme objectifs majeurs, la lutte contre l'étalement urbain et à limiter la consommation foncière.

Un virage impulsé par la loi SRU

C'est la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), du 13 décembre 2000, qui a profondément modifié les pratiques en matière d'urbanisme et de planification. Elle a notamment instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) à la place des Plans d'Occupation des Sols (POS). Cela a conduit à deux évolutions majeures :

➔ **Le zonage NB des POS, qui a favorisé une urbanisation diffuse et un mitage des espaces agricoles et naturels, disparaît**. Ainsi, lors d'un passage du POS au PLU, les zones NB doivent être reclassées. À Aubagne, ce reclassement consistue une problématique de premier ordre pour le PLU puisque les zones NB du POS couvrent 470 hectares, soit près de 10 % du territoire communal.

➔ Contrairement aux POS qui ne se composaient que d'un diagnostic, d'un plan de zonage et d'un règlement, **les PLU intègrent une nouvelle pièce : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. Le PADD exprime les grandes orientations pour le territoire à un horizon de 10-15 ans. Ainsi, le PLU offre une véritable vision stratégique.

Une prise en compte de l'environnement renforcée par la loi ENE

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), du 12 juillet 2010, issue du Grenelle de l'environnement a sensiblement renforcé les documents d'urbanisme afin de répondre mieux aux grands enjeux environnementaux : lutte contre l'étalement urbain, développement prioritaire autour des transports collectifs, préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, amélioration des performances énergétiques…

Ainsi, depuis Grenelle, les PLU doivent notamment :

➔ Présenter une "analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers" et fixer "des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain" ;

➔ Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

➔ Définir les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques…

Par ailleurs, depuis Grenelle, les PLU peuvent également :

➔ Fixer une "densité minimale de construction" dans les "secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés" ;

➔ Imposer des obligation en matière de performances énergétiques et environnementales…

---

1 *"Le rapport de présentation […] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme" (Article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme).*

2 *Les ex-zones NB, singularisées par des densités bâties significatives et des réseaux suffisants (eau potable et voirie) pourront être reclassées en zone urbaine au titre de l'application des principes classiques du droit commun de l'urbanisme (R123-5 et suivants du Code de l'Urbanisme).*

Historique du POS d'Aubagne

Approuvé en date du 24 septembre 1984, le Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Aubagne a été révisé le 12 juillet 2000. Durant ces 15 dernières années, plusieurs évolutions ont été apportées à ce POS :

Onze modifications

- Modification n°1 du 29 novembre 2001 au terme de laquelle le POS a pris valeur de PLU suite à la loi SRU ;
- Modification n°2 du 25 octobre 2005 relative à la mise en œuvre des engagements issus de la concertation publique organisée au printemps 2004 ;
- Modification n°3 du 22 février 2007 en vue de poursuivre un développement urbain maîtrisé ;
- Modification n°4 du 13 mai 2009 portant sur le développement des activités économiques et la mise en œuvre de la politique de l'habitat telle qu'actée dans le PLH ;
- Modification n°5 du 16 décembre 2010 portant essentiellement sur la modification ou la création de zones à plan masse ;
- Modification n°6 du 7 mars 2012 portant sur le développement urbain de l'entrée Nord de la ville, des ajustements techniques et deux ZAC ;
- Modification n°7 du 29 mars 2012 portant sur le projet de requalification urbaine du site de la friche Rousselot et les règles de stationnement en zones UB et UC ;
- Modification n°8 du 28 juin 2013 portant sur l'évolution de la zone UPM de l'Avenue de Laute/l'Avenue des Goums, le développement des activités dans la zone naturelle et dans les zones des constructions sur la portion de la RD8n desservie par la future ligne de tramway ;
- Modification n°9 du 12 février 2014 portant sur la création d'une zone à plan masse UPM3, la rectification d'une erreur matérielle et la suppression d'un emplacement réservé ;
- Modification n°10 du 9 avril 2015 portant sur les évolutions de deux zones d'urbanisation future, deux zones à plan masse, deux emplacements réservés et les servitudes de réservation d'emplacement pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux ;
- Modification n°11 du 15 décembre 2015 portant sur l'évolution de l'écriture du règlement et l'évolution des limites de zonage.

Six mises à jour

- Mise à jour n°1 du 3 mai 2001 liée à l'intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles ;
- Mise à jour n°2 du 30 décembre 2003 liée à l'augmentation de la capacité de l'axe ferroviaire Marseille-Aubagne-Toulon ;
- Mises à jour n°3 du 9 juin 2011 et n°4 du 15 juin 2011 portant respectivement sur les servitudes d'utilité publique relatives aux périmètres de protection de deux captages d'eau et au périmètre de protection du Monument aux Morts ;
- Mise à jour n°5 du 3 octobre 2012 portant sur l'établissement de servitudes radioélectriques ;
- Mise à jour n°6 du 31 juillet 2015 portant sur la suppression des ZAC des Paluds II et Campagne Michel, et l'intégration de leurs règles dans le régime de droit commun du Plan.

Deux révisions simplifiées

- Révision simplifiée du 25 octobre 2005 liée à l'implantation du Centre de Secours des Sapeurs-Pompiers ;
- Révision simplifiée du 11 décembre 2009 en vue d'assurer la diversité des fonctions urbaines sur le Site des Gargues.

Deux mises en compatibilité

- Mise en compatibilité du 13 juin 2008 liée à la déclaration d'utilité publique des travaux de réaménagement de la bifurcation des autoroutes A50/A52 ;
- Mise en compatibilité du 9 octobre 2008 liée à la déclaration d'utilité publique pour l'aménagement d'une portion de la RD44.

Une modification simplifiée

- Modification simplifiée du 4 mars 2010 destinée à corriger quatre erreurs matérielles relevées depuis la révision générale de 2000.

UNE NÉCESSAIRE COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT ET LE PLH

Le PLU d'Aubagne doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, qui ont été approuvés en décembre 2013 pour le premier et en février 2014 pour le second.

Habitats et logements

Objectifs quantitatifs

Le PLU doit développer des capacités constructives (densification prioritaire des zones déjà urbanisées, mobilisation éventuelle de réserves foncières non-bâties) pour favoriser la réalisation des objectifs de production de logement fixés par le SCoT et le PLH.

➔ **Les objectifs de production de logements applicables au PLU pour la période 2017-2030 ("durée de vie du PLU") sont de 3300-3500 logements :**

- Environ 800 logements pour la période 2017-2019 au titre du PLH ;
- Entre 2500 et 2700 logements à produire pour la période post-PLH (2020-2030), au titre du SCoT.

Ces perspectives quantitatives se combinent à des objectifs et obligations qualitatives en matière de logements sociaux, notamment.

Logements sociaux

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social oblige Aubagne à compter, au sein de son parc de résidences principales, 25 % de logements locatifs sociaux fin 2025.

Au moment de l'élaboration du PLH, le taux de logements locatifs sociaux d'Aubagne s'élevait à 24,63 % (1er janvier 2012). Ainsi, pour atteindre 25 % fin 2025, les services de l'État ont estimé qu'Aubagne devait produire six logements locatifs sociaux par an.

Cependant, **pour la période 2014-2019, le PLH a fixé à la commune d'Aubagne un objectif plus conséquent visant à produire 168 logements sociaux par an**.

La déclinaison quantitative de cet objectif dans le PLU doit être précisée. À noter que le taux de logements sociaux dépasse maintenant les 25 % (26,85 % au 1er janvier 2014).

Mode de développement urbain

Principes généraux

Les orientations du SCoT reposent pour une large part sur les principes des lois SRU et Grenelle en matière de gestion économe de l'espace et d'articulation urbanisme/transport. Confortées par la loi ALUR, ces orientations doivent être traduites dans le PLU par une **localisation prioritaire du développement urbain au sein des enveloppes bâties existantes** (mobilisation de dents creuses, renouvellement urbain, densification…) **et dans les secteurs desservis par les transports collectifs** (des densités minimales de construction devront être imposées dans les secteurs desservis par les TCSP).

Par ailleurs, le SCoT subordonne l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à plusieurs critères (desserte par les transports collectifs, les réseaux, les équipements…) et tend à promouvoir la production de logements alternatifs à la maison individuelle isolée sur sa parcelle (maisons mitoyennes, petits collectifs avec des entrées individualisées…).

Les zones NB

L'évolution de la plupart des zones NB du territoire n'est pas arbitrée par le SCoT. Celui-ci laisse la porte ouverte à différentes perspectives de reclassement : zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) ou agricoles (A).

En revanche, le SCoT fixe différents critères pour orienter leur évolution : desserte par les réseaux, besoins fonciers, proximité d'une centralité urbaine dotée de commerces, services et équipements (école…), risques (incendie…), environnement (paysages, continuités écologiques…).

➔ **Les orientations du SCoT à retenir en matière de développement urbain :**

- Gestion économe de l'espace ;
- Cohérence urbanisme/transport ;
- Evolution des zones NB conditionnées par différents critères (urbains, environnementaux…).

Économie

Les espaces d'activités

Le SCoT a identifié, sur Aubagne, quatre espaces d'activités à conforter/développer : Les Paluds, Pôle Alpha, Napollon et Camp Major. La vocation productive des trois premiers espaces économiques cités est clairement réaffirmée dans le SCoT, au contraire du commerce qui doit être proscrit dans ces espaces.

Pour le SCoT, **la zone d'activités des Paluds** doit être développée par optimisation foncière et par extension. Cette extension ne peut être réalisée que sous deux conditions :

- elle ne doit pas dépasser 17 hectares ;
- elle ne doit pas être identifiée, par le PLU (en l'absence de PPRi), comme une "zone inondable soumise à des risques de crues torrentielles (caractérisées par une hauteur d'eau et une vitesse d'écoulement élevées)".

Le SCoT réaffirme le projet d'aménagement d'un **parc d'activités à Camp Major** dans une enveloppe de 18 hectares maximum. La vocation économique est définie assez largement dans le SCoT de manière à laisser des marges de manœuvre sur le type d'entreprises à accueillir ("bureaux, ateliers, laboratoires, petites unités de production, pépinières d'entreprises, petits établissements de formations spécialisées…"). La seule restriction est que Camp Major ne doit pas être "un point d'appui au développement commercial". Cette vocation économique n'interdit pas, par ailleurs, l'introduction d'une mixité activités/habitat.

Les pôles commerciaux

Le SCoT, qui intègre un Document d'Aménagement Commercial (DAC), constitue désormais, pour le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le document de référence de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC). C'est sur la base des règles fixées par le SCoT et le DAC que doivent être délivrées les autorisations d'équipements commerciaux.

Le PLU d'Aubagne doit également suivre les règles édictées dans le SCoT en matière d'urbanisme commercial.

Ainsi, le PLU ne pourra autoriser le commerce que :

- dans les centralités qu'il définira ;
- au sein de la zone d'aménagement commerciale (ZACom) de La Martelle / Les Gargues qui est délimitée dans le SCoT.

En délimitant une ZACom sur le secteur des **Gargues**, le SCoT limite l'espace de développement du commerce. Mais il n'oblige pas à faire.

S'agissant du **centre-ville d'Aubagne**, le SCoT prescrit au PLU de définir "une orientation d'aménagement afin de renforcer son attractivité, notamment résidentielle, commerciale et touristique, par la requalification des espaces publics, l'amélioration de son accessibilité (stationnement, modes doux…), le renouvellement de son tissu urbain, la réhabilitation de son parc de logements…"

Transports collectifs en site propre

Le SCoT a inscrit la réalisation de deux axes de TCSP :

- Un axe de tram-train sur la voie de Valdonne, entre Aubagne et La Bouilladisse ;
- Un axe de tramway entre les Paluds et La Penne-sur-Huveaune.

Le SCoT ne pouvant pas imposer le choix du matériel roulant, il est possible de faire évoluer les projets initiaux. Ainsi, la commaunuté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a finalement opté pour un tramway sur la voie de Valdonne (le Val'tram) et pour un BHNS de type Chronobus entre la gare d'Aubagne et la zone des Paluds. Entre ces deux points, le SCoT ne précise pas le tracé du TCSP. Il est donc, là aussi, possible de faire évoluer le projet initial.

La protection des zones agricoles

Le SCoT délimite précisément des espaces agricoles que le PLU devra obligatoirement protéger (cf. carte d'accompagnement de la note). Le PLU ne pourra qu'en protéger plus, pas moins.

La préservation des corridors écologiques

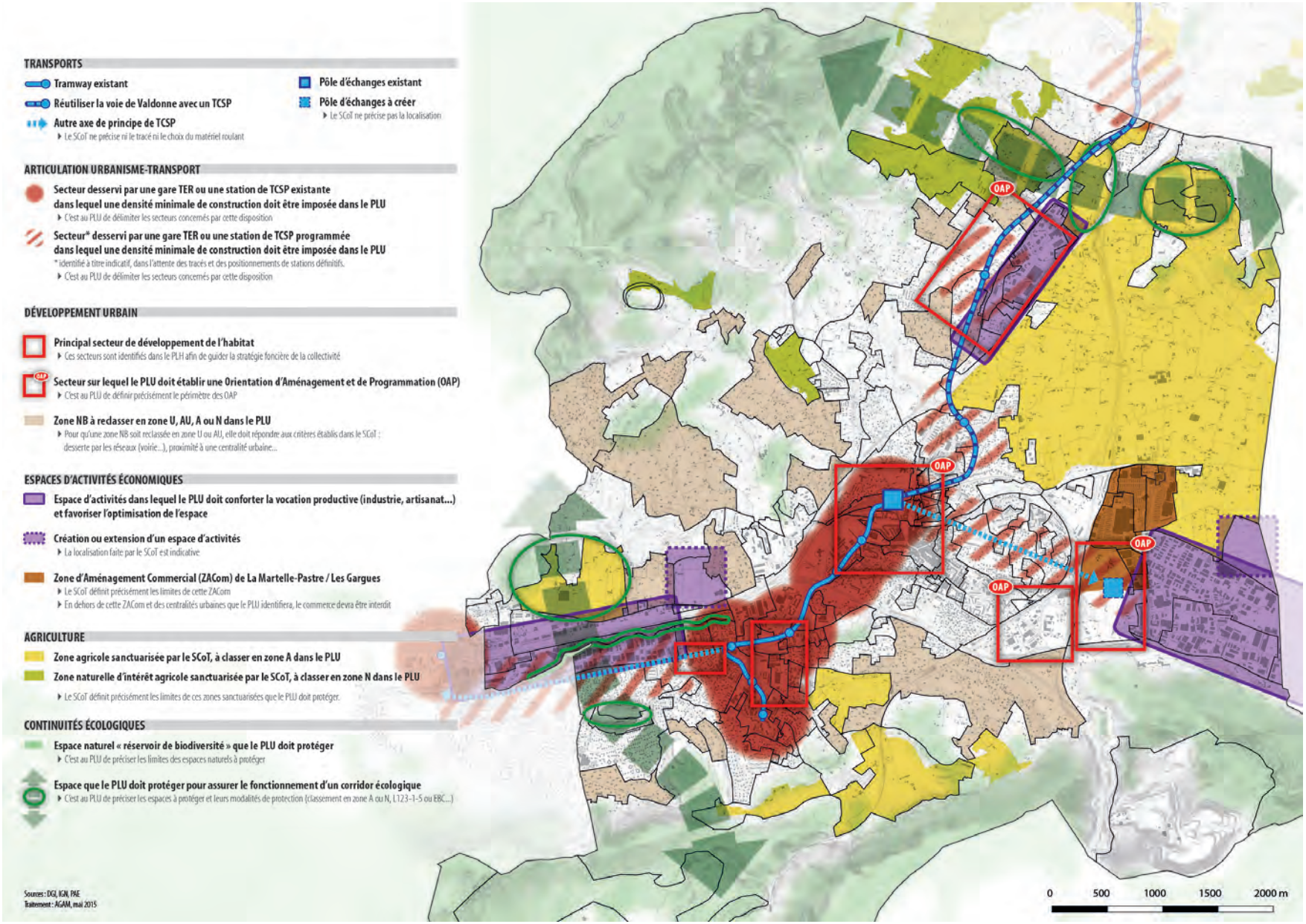
Le SCoT a été élaboré en intégrant les nouvelles dispositions et obligations issues des lois Grenelle de l'environnement. Il traite ainsi de la problématique des corridors écologiques. Sur Aubagne, le SCoT a identifié deux corridors écologiques :

- entre les massifs de Saint-Cyr et du Garlaban ;
- entre les massifs du Garlaban et de la Sainte-Baume.

Ce sont deux corridors écologiques fragmentés par les infrastructures de transports et l'urbanisation. Dans ces conditions, il ne s'agit donc pas de rétablir des continuités écologiques entre les massifs. L'objectif est plutôt de préserver, dans le PLU, des éléments naturels (rypisylves de l'Huveaune, boisements, espaces agricoles…) pour consolider un corridor "en pas japonais".

Synthèse des orientations du SCoT et du PLH concernant la commune d'Aubagne ■

Cette carte n'est pas opposable.
Elle ne remplace ni le SCoT ni le PLH.



Contexte territorial

Située au carrefour des agglomérations Marseillaise, Aixoise et Toulonnaise, Aubagne rayonne sur l'ensemble des communes du Sud-est des Bouches-du-Rhône. Elle est la ville centre de son agglomération – le Pays d'Aubagne et de l'Étoile – et est également la porte d'entrée de Marseille. À ce titre, elle partage, avec la cité phocéenne, un destin commun : celui de la vallée de l'Huveaune. Par conséquent, le PLU d'Aubagne, bien que d'échelle communale, doit prendre en compte et apporter des réponses aux enjeux des territoires plus vastes dans lesquels Aubagne s'inscrit.

AUBAGNE, VILLE-CENTRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

Avec 45 800 habitants et près de 26 000 emplois en 2011, Aubagne est l'une des principales villes des Bouches-du-Rhône. Elle figure même comme le troisième pôle économique du département derrière Marseille et Aix-en-Provence. C'est aussi la ville principale du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, un territoire d'environ 100 000 habitants.

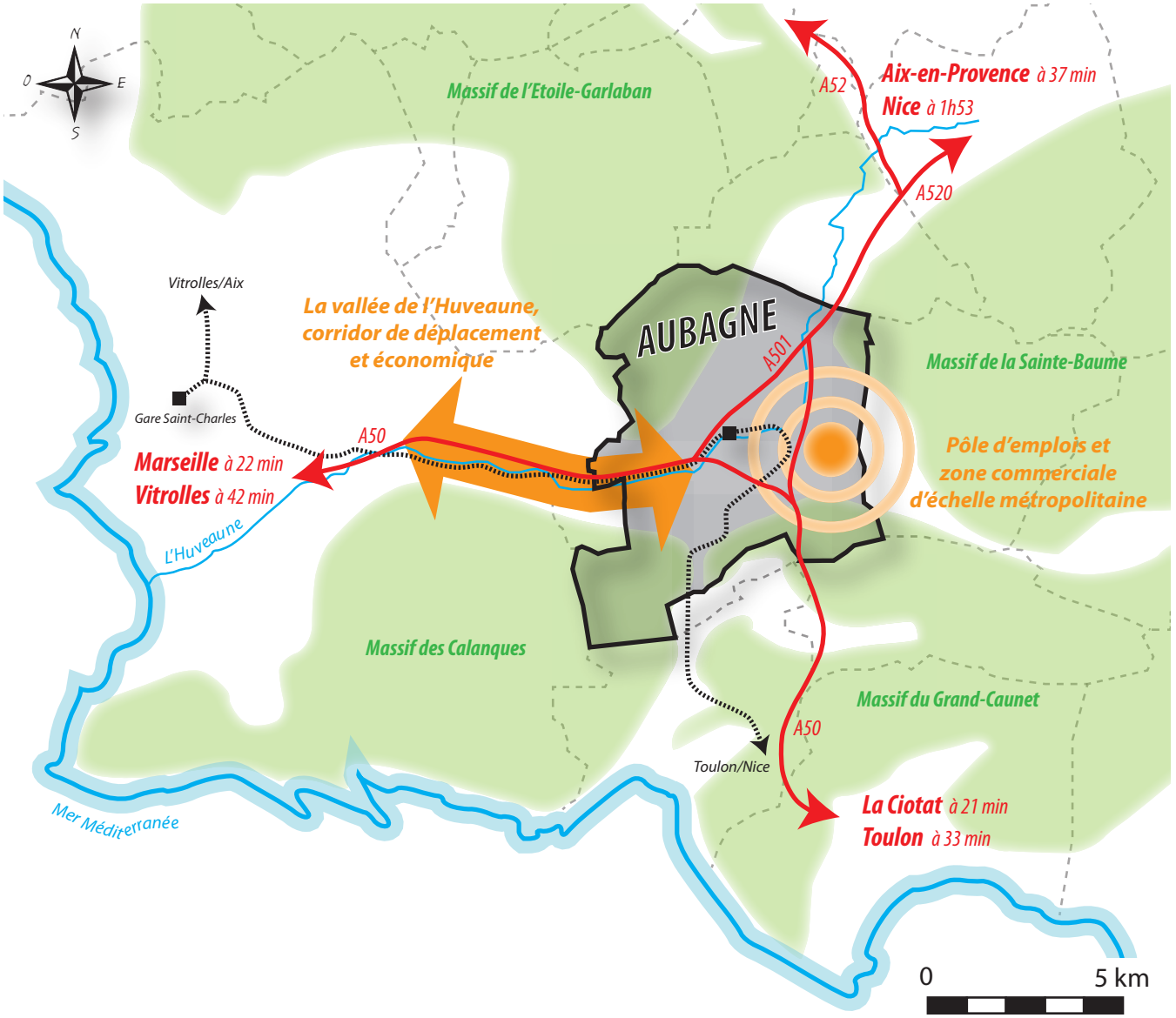
Aubagne concentre les emplois et les grands équipements (hôpital, lycées…) de ce territoire. Un des enjeux majeurs du PLU consiste donc à assurer leur bonne accessibilité. Le PLU d'Aubagne doit également favoriser le développement économique du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Il doit aussi créer les conditions pour qu'Aubagne, en qualité de ville-centre, redevienne le moteur de la croissance démographique afin de lutter contre la périurbanisation et ses conséquences (étalement urbain, augmentation des déplacements motorisés…).

La lecture croisée des orientations du SCoT et du PLH, proposée dans le chapitre précédent, offrent finalement une vision relativement complète du contexte et des enjeux du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

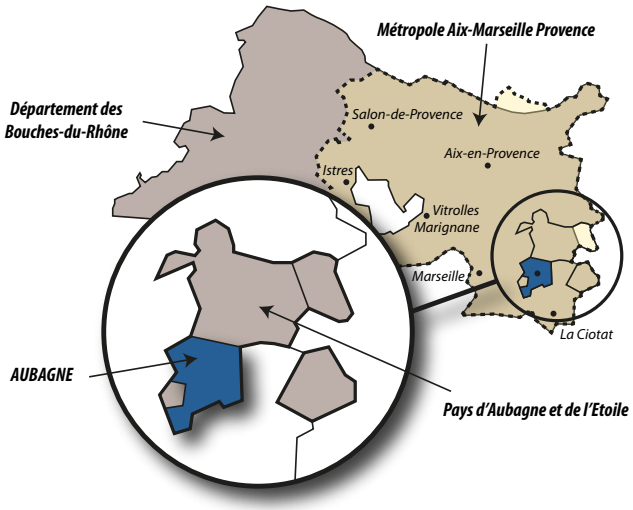
AUBAGNE À L'HEURE DE LA MÉTROPOLE

S'il doit prendre en compte les enjeux du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le PLU d'Aubagne doit aussi s'inscrire dans les dynamiques de l'espace métropolitain.

Aubagne ■ Un pôle urbain et économique majeur aux portes de Marseille



La création de la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), effective depuis le 1er janvier 2016, qui conduit à une fusion de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile avec cinq autres Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ne se résume pas à une transformation du paysage institutionnel. Elle s'accompagnera nécessairement d'un profond renouvellement des réflexions et actions conduites par les collectivités en matière d'urbanisme et plus généralement d'aménagement de leur territoire. Le prisme métropolitain constituera ainsi une dimension incontournable de ces politiques et plus particulièrement des documents de planification. Le PLU d'Aubagne ne peut donc y être indifférent. Il se profile, en effet, comme l'outil le plus adapté pour répondre à des enjeux communaux dont la dimension métropolitaine est incontestable.



Plusieurs enjeux de dimension métropolitaine sont à traiter dans le PLU :

- affirmation d'Aubagne comme centralité d'échelle métropolitaine ;
- renforcement de l'attractivité du centre-ville et gestion des équilibres commerciaux ;
- mobilisation de foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises et réduire le déficit d'emplois enregistré à l'échelle métropolitaine (requalification et confortement de la zone industrielle des Paluds) ;
- développement des infrastructures de transport collectif et de l'intermodalité ;
- amélioration des conditions de circulation autoroutière et routière et diminution de la pollution de l'air ;
- maîtrise de l'étalement urbain et modération de la consommation d'espace ;
- préservation et développement de l'agriculture périurbaine ;
- valorisation du fleuve Huveaune et gestion de son bassin versant ;
- réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels (inondation, feux de forêt…) et technologiques ;
- préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques…

LA VALLÉE DE L'HUVEAUNE, UN SECTEUR D'ENJEUX MÉTROPOLITAIN

Outre tous ces enjeux d'échelle métropolitaine qu'il doit prendre en compte, le PLU d'Aubagne doit également contribuer à répondre aux problématiques de la vallée de l'Huveaune. Cette dernière constitue le couloir de desserrement du tissu industriel de Marseille. Elle se compose effectivement de nombreux espaces d'activités qui, aujourd'hui, méritent d'être confortés et requalifiés.

En outre, la vallée de l'Huveaune est un corridor de déplacements majeurs de l'espace métropolitain. Cependant, son réseau routier et autoroutier, entre Marseille et Aubagne, est saturé. Les enjeux de mobilité et d'articulation urbanisme-transport y sont donc prépondérants.

Enfin, Aubagne partage avec les autres communes de la vallée les problématiques environnementales liées au fleuve Huveaune : gestion du risque inondation, préservation de la trame verte et bleue…

Un Schéma de référence pour la vallée de l'Huveaune

Aubagne participe à l'élaboration du Schéma de référence pour la vallée de l'Huveaune avec Marseille-Provence-Métropole, Pays d'Aubagne et de l'Étoile, l'État, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la SNCF, des acteurs économiques… L'objectif de cette démarche partenariale consiste à partager une vision commune de ce territoire d'enjeux et à déterminer des objectifs et des actions, à court et long terme, que le PLU d'Aubagne peut déjà prendre en compte.

PARTIE II

Le territoire et ses composantes

Évolution et morphologie urbaine d'Aubagne

L'organisation et les dynamiques urbaines récentes d'Aubagne ont été conditionnées par différentes particularités environnementales et paysagères. En effet, les massifs et piémonts du Garlaban et de Saint-Cyr, l'Huveaune et la plaine agricole ont joué un rôle essentiel dans la genèse urbaine de la ville centre du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Ce socle paysager a, dans un premier temps, orienté l'urbanisation le long de l'Huveaune, avant de suivre les axes historiques, en direction de Marseille et Toulon. Plus récemment, les grandes infrastructures autoroutières métropolitaines (A50, A501 et A52) sont venues ceinturer les zones urbaines historiques, tout en positionnant Aubagne à la croisée des grands corridors de transport entre Marseille, Aix et Toulon. Ce triangle autoroutier forme aujourd'hui une césure entre l'hypercentre, les quartiers ouest, les espaces économiques à l'est et les piémonts du Garlaban, peu à peu urbanisés. Dans ce contexte relativement contraint (topographie, risque inondation, plaine agricole…), les marges de manœuvre dont dispose la collectivité pour accompagner son développement futur semblent avant tout se situer dans les zones urbaines constituées mais aussi à l'Ouest de l'A501, de Camp Major à Napollon, entre les piémonts du Garlaban et la plaine agricole.

PLUS DE DIX SIÈCLES D'HISTOIRE URBAINE

Les prémices de l'histoire urbaine d'Aubagne commencent sur l'éperon rocheux des Aires Saint-Michel entre l'Huveaune et le Merlançon, entre le IVe siècle et le VIe siècle. Puis, à l'orée du XIIe siècle, les habitants des campagnes, désormais regroupés autour du Château féodal, fondent les premières assises de la ville. Celle-ci va peu à peu s'étirer dans le sillage des développements de l'agriculture et de l'industrie. Au bas moyen-âge, la ville s'étend, selon une logique radioconcentrique au-delà des remparts, en direction de l'Huveaune, puis du Sud et à l'Est. Nous sommes au XVe siècle, la ville basse vient de naître.

Deux siècles plus tard, au coeur de la période moderne, la ville s'agrandit en suivant les lignes d'un maillage perpendiculaire. La couverture du Merlançon puis la création de la République sont engagées peu de temps avant l'avènement de la période contemporaine. Stimulée par la révolution industrielle et la création de la boucle du chemin de fer, l'extension de la ville s'accélère peu à peu et se diversifie dans ses formes : apparition du "trois fenêtres marseillaises", habitat diffus…

Le XXe siècle signale le début d'une nouvelle séquence. Avec l'aménagement de nouvelles zones économiques (Anjou, la Tourtelle, les Passons, le Charrel), la ville repousse ses limites dans trois directions principales pour répondre à des besoins résidentiels renouvelés et accrus.

Plusieurs réalisations viennent - progressivement et durablement- marquer la vie urbaine du territoire : couverture partielle de l'Huveaune ; coupe franche formée par la voie ferrée au Nord du centre-ville ; construction des trois autoroutes, aménagement des zones de Saint-Mitre, les Paluds, puis la Martelle, piétonnisation du centre ville et réalisation des parkings Beaumond et Terres Rouges, extension du coeur de ville avec le site des Défensions…

L'insertion d'une ligne de tramway entre la gare d'Aubagne et le quartier du Charrel ainsi que la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur les anciennes usines Rousselot constituent les deux derniers projets majeurs qui ont transformé le paysage urbain d'Aubagne.

Quelques grands jalons historiques à retenir

- **Une histoire urbaine pluriséculaire.**
- **"L'épicentre historique" des dynamiques urbaines, proche de l'Huveaune.**
- **La formation du triangle autoroutier, des effets paradoxaux : entre accessibilité facilitée et enclavement intra-urbain.**
- **L'émergence de macro-zones d'activités.**

Le centre historique : une reconquête à engager

Le centre historique conserve les différentes empreintes urbaines (trame compacte, lacis de ruelles…) et morphologiques héritées de ses phases d'extension successives. Véritable centralité multifonctionnelle à l'échelle de la commune mais aussi dans le bassin de vie Aubagnais, Il concentre les fonctions commerciales de proximité, administratives, de services, et un jeu d'espaces publics qui contribue fortement à son animation urbaine (marchés de plein air, manifestations…). Cependant, fragilisé par le développement commercial et urbain périphérique, le centre est aujourd'hui en perte de vitesse commercial et résidentiel. La relance de son attractivité constitue un enjeu fondamental.

Une vraie centralité multifonctionnelle exposée à une déprise commerciale et résidentielle.

Tissu urbain du centre-ville d'Aubagne

L'hypercentre et ses prolongements : mixité fonctionnelle et diversité morphologique

Inscrits dans le triangle autoroutier, les prolongements urbains du centre historique juxtaposent et/ou combinent différentes fonctions et typologies.

En premier lieu, les grands équipements. Situés à la lisière Sud-Ouest du coeur de ville et bordés par l'Huveaune, ils comprennent les stades, le gymnase, la piscine, un lycée… L'hôpital n'est guère éloigné du pôle sportif et scolaire, en s'éloignant vers l'Est, en surplomb du cours Barthélémy. Le positionnement de ces équipements au rôle essentiel dans la vie de la collectivité est susceptible de constituer un puissant levier de revitalisation du centre historique.

Au-delà des grands équipements, l'hypercentre et ses prolongements sont singularisés par la présence de grands ensembles, progressivement édifiés à compter des années 60. Certains d'entre eux sont reliés au jeu d'espaces publics autour desquels s'organise la vie du coeur de ville. Pour autant, leur physionomie marque une vraie rupture avec l'architecture classique des immeubles de "rapport" marseillais ("trois fenêtres"). In fine, leur empreinte volumétrique (hauteur supérieure à R+6 et plus) et leur parcellaire ont profondément modifié le paysage urbain séculaire du coeur de ville.

➔ *Le Général, les Passons, le Bras d'Or, Antide Boyer…*

Le quartier du Général, au sud-est du centre-ville

Cette rupture morphologique est accentuée par des grands collectifs, partiellement isolées par des grandes infrastructures autoroutières et ferroviaires.

➔ *La Tourtelle, La Vassale, la Rose des Vents…*

L'Anjou et les Arpèges, entre l'Huveaune et l'autoroute

Plus récemment, des opérations d'habitat collectif, dont les accroches architecturales et fonctionnelles avec leurs environnements sont plus abouties, ont été réalisées.

➔ *Les Défensions, Rousselot…*

Les Défensions, opération de renouvellement des années 2000

L'hypercentre et ses franges ont également été investis par des formes d'habitat pavillonnaire développées, pour certains quartiers, il y a près d'un siècle. Deux typologies de lotissements, structurés sur un parcellaire composé de petites surfaces (souvent inférieure à 500 m^2) peuvent être distinguées :

- Les lotissements anciens, généralement constitués dans les années 30-40. Organisés et maillés avec leurs quartiers périphériques, ils sont singularisés par des rues plantées et hiérarchisées, une prédominance du végétal par rapport au bâti et des clôtures homogènes

  ➔ *Quartiers de Saint-Mitre, les Passons…*

Lotissement Saint-Mitre

- Les lotissements aménagés dans les années 70 ont plusieurs particularités : contact direct avec les espaces naturels et agricoles, système viaire peu hiérarchisé, voies étroites bordées par des murs clôture élevés… Cette configuration diffuse un sentiment d'enclavement et de repli sur soi.

➔ *Quartiers de la Perussone, Clos Rufisque, la Vassale…*

Lotissement Jeanne d'Arc

L'essentiel sur l'hypercentre et ses prolongements

- **Du centre historique aux grands ensembles, une forte hétérogénéité typo-morphologique.**
- **Les ruptures urbaines introduites par les grandes infrastructures.**
- **Des discontinuités fonctionnelles entre les quartiers pavillonnaires récents et le reste du territoire.**

Des espaces d'activités en périphérie

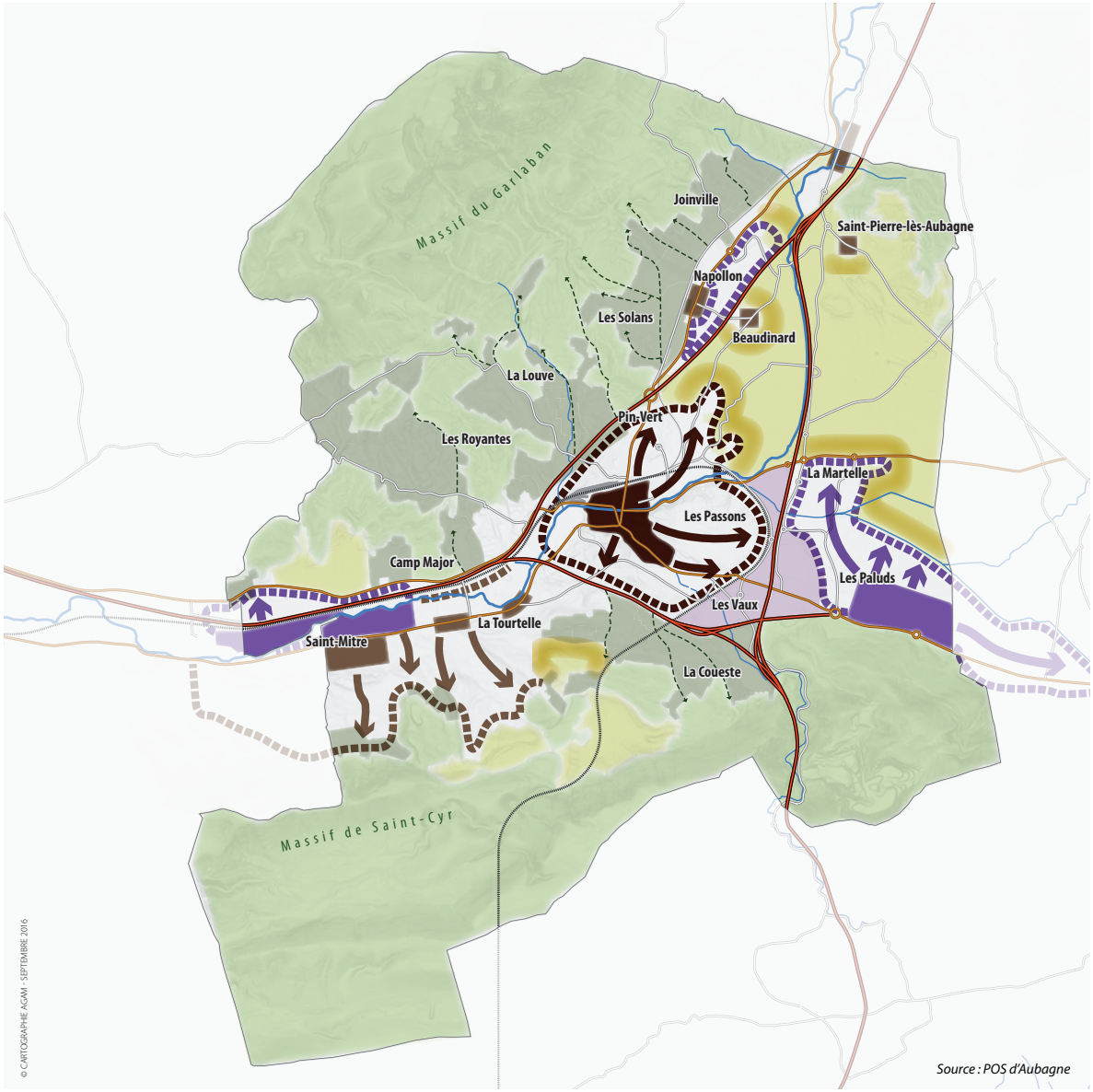
Les premières zones, à Saint-Mitre et Aumône Vieille (aujourd'hui regroupées sous la dénomination "Pôle Alpha"), dédiées aux activités industrielles, ont été développées le long de l'Huveaune. Puis la saturation foncière de ce site conjuguée aux contraintes oriente l'aménagement de nouvelles zones dans les secteurs des Paluds, de la Martelle et de Napollon. Ces zones vont connaître un essor important. La Martelle est en effet devenue le deuxième pôle commercial du département.

➔ *Cf. partie "économie"*

Des zones d'habitat diffus sur les piémonts

Au cours des trois dernières décennies, l'urbanisation diffuse a prospéré de façon significative sur les piémonts des massifs ou bien au contact de la plaine. Encadré par un zonage réglementaire de type "NB" dans le Plan d'Occupation des Sols, ce mode de développement résidentiel, symbole d'une consommation foncière excessive, s'accompagne de problématiques urbaines, environnementales et fonctionnelles aussi complexes que spécifiques à chacun des secteurs où il a été privilégié. En effet, si l'exposition au risque incendie, l'insuffisance de la desserte viaire ou encore les continuités écologiques dégradées singularisent certaines zones, d'autres, aux qualités urbaines moins équivoques, semblent propices à des projets et évolutions susceptibles de contribuer au développement résidentiel futur d'Aubagne.

Organisation urbaine d'Aubagne • Évolution urbaine



Source : POS d'Aubagne

PLU D'AUBAGNE • ÉVOLUTION URBAINE

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN CONDITIONNÉ PAR LES RÉSEAUX

- L'Huveaune et ses affluents
- Autoroutes, facteur de développement et coupures urbaines
- Axes routiers majeurs, support du développement urbain
- Voie ferrée Marseille-Toulon, coupure urbaine

UN DÉVELOPPEMENT CONTRAINT DU CENTRE URBAIN

- Centre-ancien et ses premiers prolongements
- Extensions du centre, construction des quartiers péri-centraux
- Limites actuelles du centre-ville et de ses quartiers péri-centraux et/ou barrières physiques à leurs extensions

UNE URBANISATION MULTI-POLAIRE

- Noyaux villageois, hameaux ou lotissements anciens
- Extensions urbaines majeures en dehors du centre
- Limites actuelles des espaces urbains périphériques et/ou barrières physiques à leurs extensions

UN ENVIRONNEMENT MIS SOUS PRESSION PAR L'URBANISATION

- Espaces d'habitat diffus / pression sur les espaces naturels
- Espaces et franges agricoles sous pression

UN DÉVELOPPEMENT DES ESPACES D'ACTIVITÉS EN PÉRIPHÉRIE

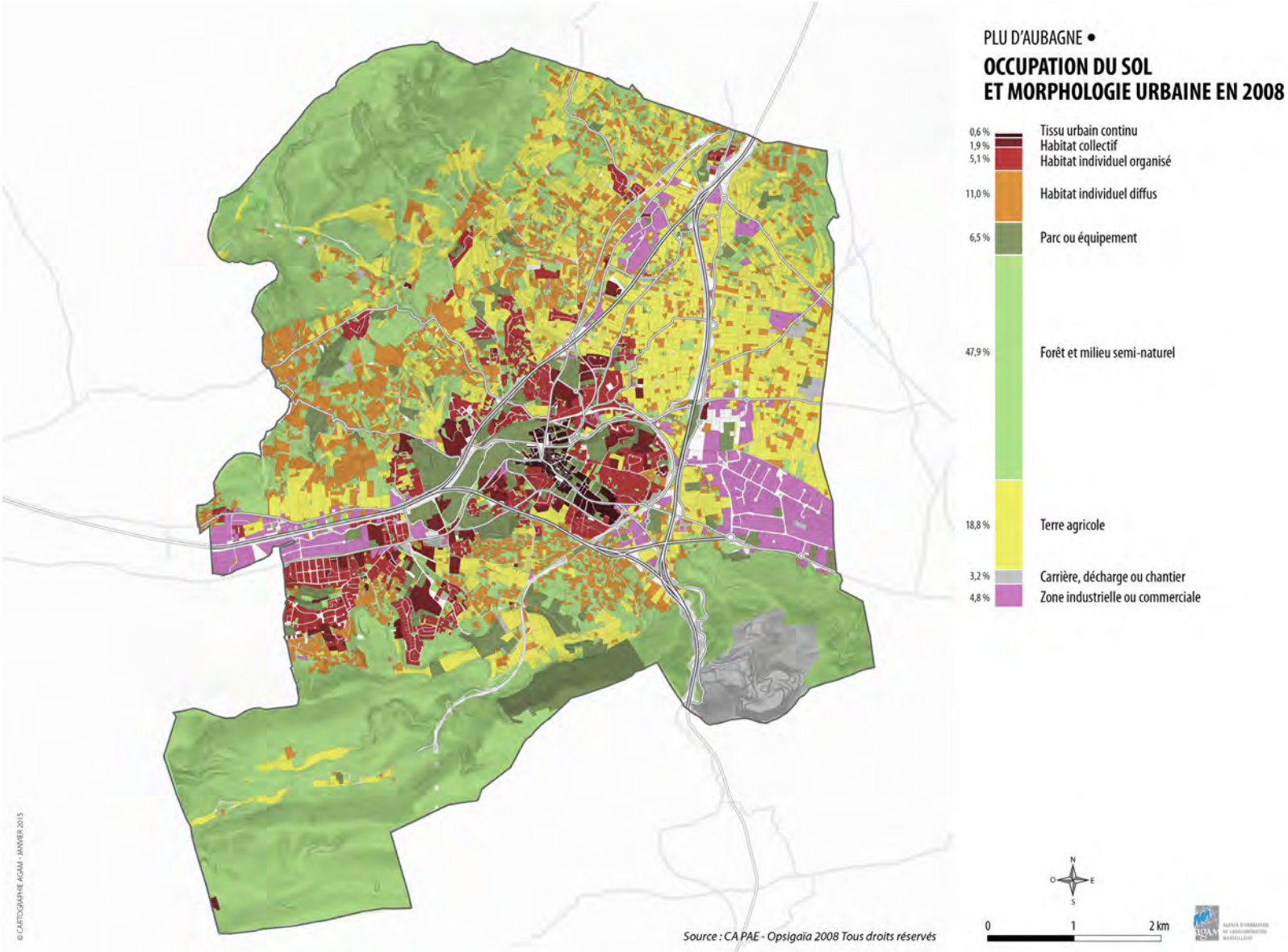
- Premiers espaces d'activités
- Extension des premiers espaces d'activités
- Limites actuelles des espaces d'activités et/ou barrières physiques à leurs extensions
- Espace intersticiel de faible qualité et/ou peu développé, à dominante économique = secteur d'enjeux

N O E S

0 1 2 km

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Organisation urbaine d'Aubagne ■ Occupation du sol et morphologie urbaine en 2008



LE CENTRE-VILLE ET LES PIÉMONTS, DEUX TERRITOIRES D'ENJEUX POUR LE PLU

Parmi les différents espaces qui composent le territoire communal, le centre-ville et les piémonts soulèvent des enjeux particuliers pour ce PLU.

Le centre-ville d'Aubagne face à un défi de revitalisation

Le centre-ville d'Aubagne concentre des problématiques multiples en matière d'habitat, de déplacements et d'accessibilité, d'espaces publics, de dynamiques commerciales, de renouvellement urbain… Cela nuit à son attractivité et, par conséquent, au rayonnement d'Aubagne.
Pourtant, le centre-ville dispose de réelles capacités et d'atouts sérieux pour faire face à un défi de revitalisation.

Un centre ancien de caractère mais qui se paupérise

Le centre ancien d'Aubagne est confronté à une perte d'attractivité résidentielle et commerciale qui conduit à sa paupérisation. Face notamment à la concurrence du commerce de périphérie et à des conditions d'accessibilité limitées, de nombreux commerces du centre historique ferment. Des locaux commerciaux ou artisanaux sont transformés en logements, affaiblissant toujours plus le tissu commercial qui subsiste. Le centre ancien est concerné également par un enjeu de réhabilitaton du parc de logements (une OPAH-RU est d'ailleurs engagée sur le centre-ancien) et par un enjeu de valorisation du patrimoine, indispensable à l'attractivité touristique.

Un centre-ville riche de grands espaces publics mais confronté au défi de l'animation urbaine

Le centre-ville d'Aubagne se caractérise par la présence de grands espaces publics (les cours Foch et Voltaire et l'esplanade du 8 Mai notamment) qui représentent une vraie chance pour l'attractivité du centre-ville. Cependant, malgré des marchés de plein air dynamiques et attractifs, l'activité commerciale du centre-ville peine. La requalification de ces espaces publics pourrait être un facteur de redynamisation du centre-ville. Elle permettrait de créer plus de lien et de favoriser les déambulations entre les différents espaces du centre-ville.

La place de la voiture à redéfinir

Un travail sur les espaces publics nécessite également de repenser le schéma de circulation. En effet, le centre-ville d'Aubagne subit aujourd'hui un important trafic automobile de transit. Ce dernier ne favorise pas les déplacements doux et contraint l'accessibilité à la gare et aux commerces du centre-ville. Par ailleurs, les entrées du centre-ville méritent d'être améliorées (notamment l'avenue Antide Boyer, encombrée par du stationnement).

Un enjeu de visibilité pour le pôle d'échanges

Il s'agit aussi de faciliter l'accès à la gare d'Aubagne pour favoriser le report modal. La gare constitue un pôle d'échanges multimodal d'envergure métropolitaine qui, en plus d'une offre TER renforcée depuis la mise en service de la 3e voie ferrée (25 allers-retours par jour entre Aubagne et Marseille), propose de nombreuses solutions intermodales avec, notamment, le réseau Cartreize du Conseil Départemental ainsi que le tramway et les bus gratuits des Lignes de l'Agglo. Bien que situé en centre-ville, ce pôle d'échanges reste à l'écart de l'animation urbaine : la co-visibilité entre le pôle d'échanges et les grands espaces publics est relativement faible. Cette configuration urbaine ne favorise pas la fréquentation des commerces et équipements du centre-ville.

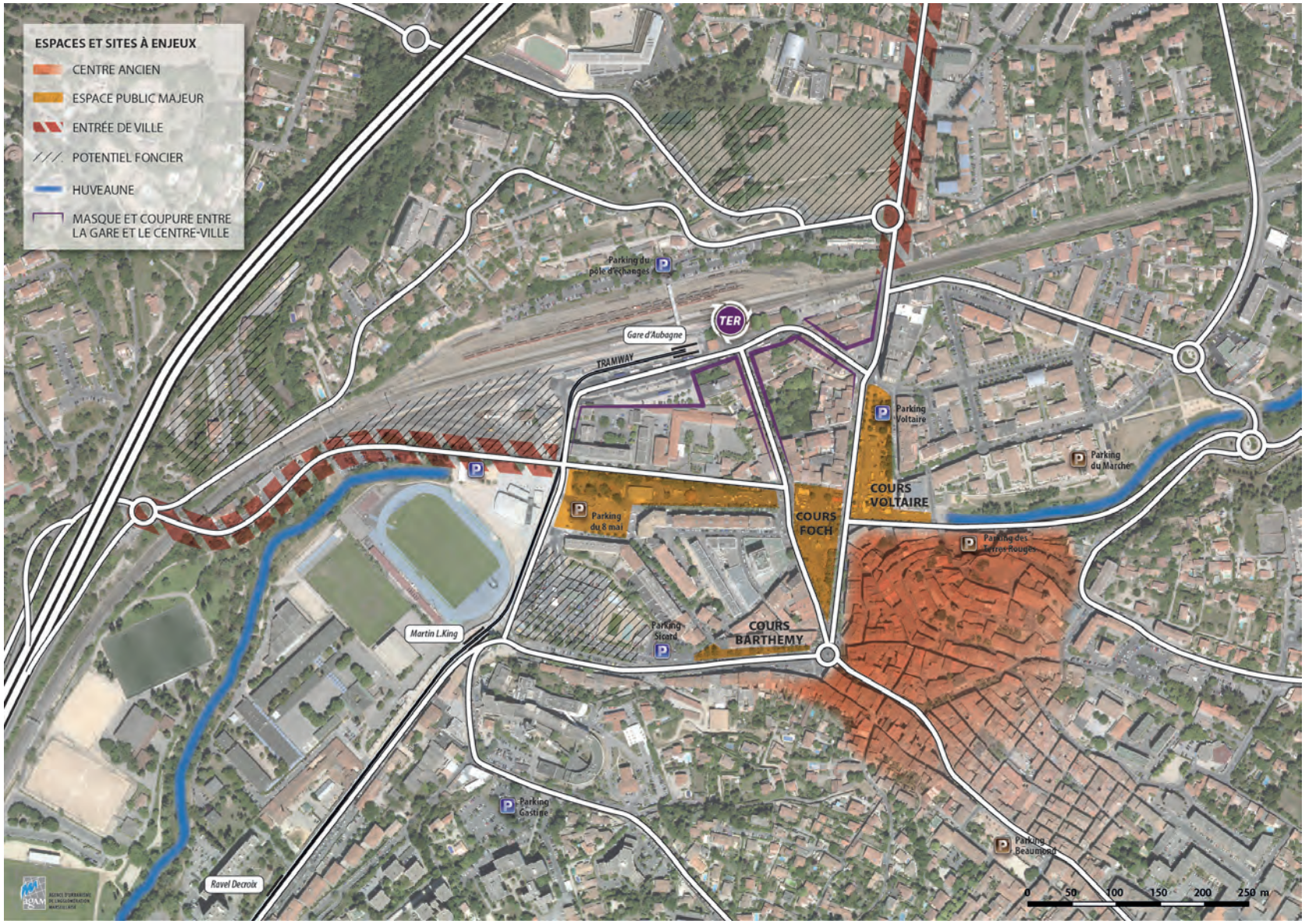
Du potentiel pour du renouvellement urbain

Le centre-ville d'Aubagne présente des opportunités foncières et un potentiel de renouvellement urbain non négligeables qui permettraient de redessiner une partie du centre-ville. En effet, plusieurs sites du centre-ville sont vieillissants (Bras d'Or, CREM de la SNCF…) et offrent des capacités de mutation.

L'Huveaune : un risque et une opportunité pour le centre-ville

Le centre-ville est traversé par l'Huveaune. Le développement du centre-ville est donc contraint par le risque inondation. Cependant, il s'agit d'une opportunité pour recomposer le paysage urbain et améliorer le cadre de vie du centre-ville (cheminements doux, espaces récréatifs et de détente…).

Centre-ville d'Aubagne ■ Principaux espaces et sites à enjeux



Les piémonts : des espaces attractifs et sensibles

Les piémonts du Garlaban constituent des espaces d'enjeux car ils sont soumis à une forte attractivité résidentielle et également, pour certains, à de fortes sensibilités environnementales.

Une forte attractivité résidentielle

Les piémonts offrent un cadre résidentiel dont la qualité repose notamment sur l'environnement naturel et le paysage. Ces secteurs bénéficient effectivement de perspectives visuelles ouvertes, notamment vers les massifs emblématiques qui entourent Aubagne (Garlaban, Sainte-Baume…). En outre, il s'agit d'espaces bien exposés. Leur attractivité réside également dans la nature du parc de logements dont ils sont constitués (maisons individuelles principalement) et qui constitue un maillon du parcours résidentiel.

De fortes sensibilités environnementales

S'ils sont attracifs, les espaces de piémonts sont également soumis à de nombreuses contraintes qui peuvent limiter leur développement résidentiel.

D'abord, se pose la question de l'éloignement de certains de ces espaces aux tissus urbains existants. Cette éloignement peut se traduire par des difficultés d'accès aux commerces et services et par des dessertes insuffisantes par les réseaux (voies, bus, eau potable…). Poursuivre le développement urbain dans certains secteurs peut donc s'avérer couteux.

En outre, parce qu'ils sont peu densément bâtis, certains secteurs de piémonts peuvent avoir de fortes sensibilités environnementales en matière de paysage, de préservation de la biodiversité, de gestion des risques (ruissellement et feux de forêt)…

470 hectares de zones NB à reclasser

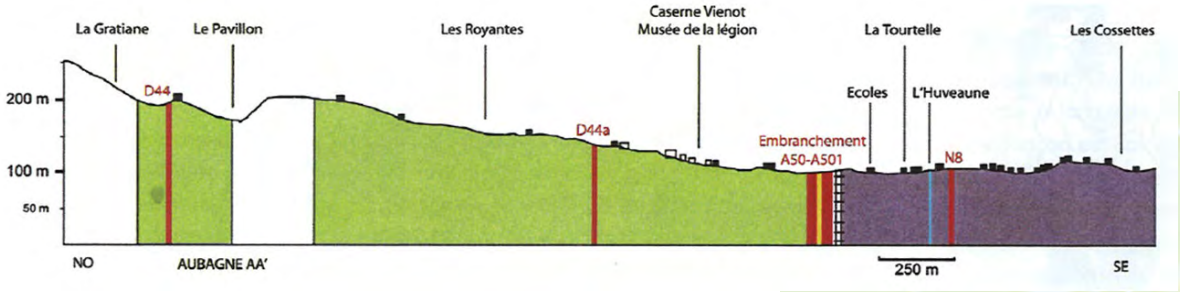
Les piémonts sont aujourd'hui occupés par un habitat diffus qui a été favorisé par les POS successifs. En effet, comme dans de nombreuses communes des Bouches-du-Rhône, le POS d'Aubagne oblige, dans les zones NB, à disposer de grands terrains (2 000 m², 4 000 m² ou 10 000 m² selon les secteurs) pour construire un logement. Cette règle, édictée pour limiter la densification des secteurs peu ou pas équipés (voirie, eau potable…), a conduit à un mitage et une urbanisation diffuse.

À Aubagne, ces zones NB ont été développée principalement sur les piémonts du Garlaban et, dans une moindre mesure, au sud de la commune. Au total, ces zones couvrent 470 hectares, soit près de 10 % du territoire communal.

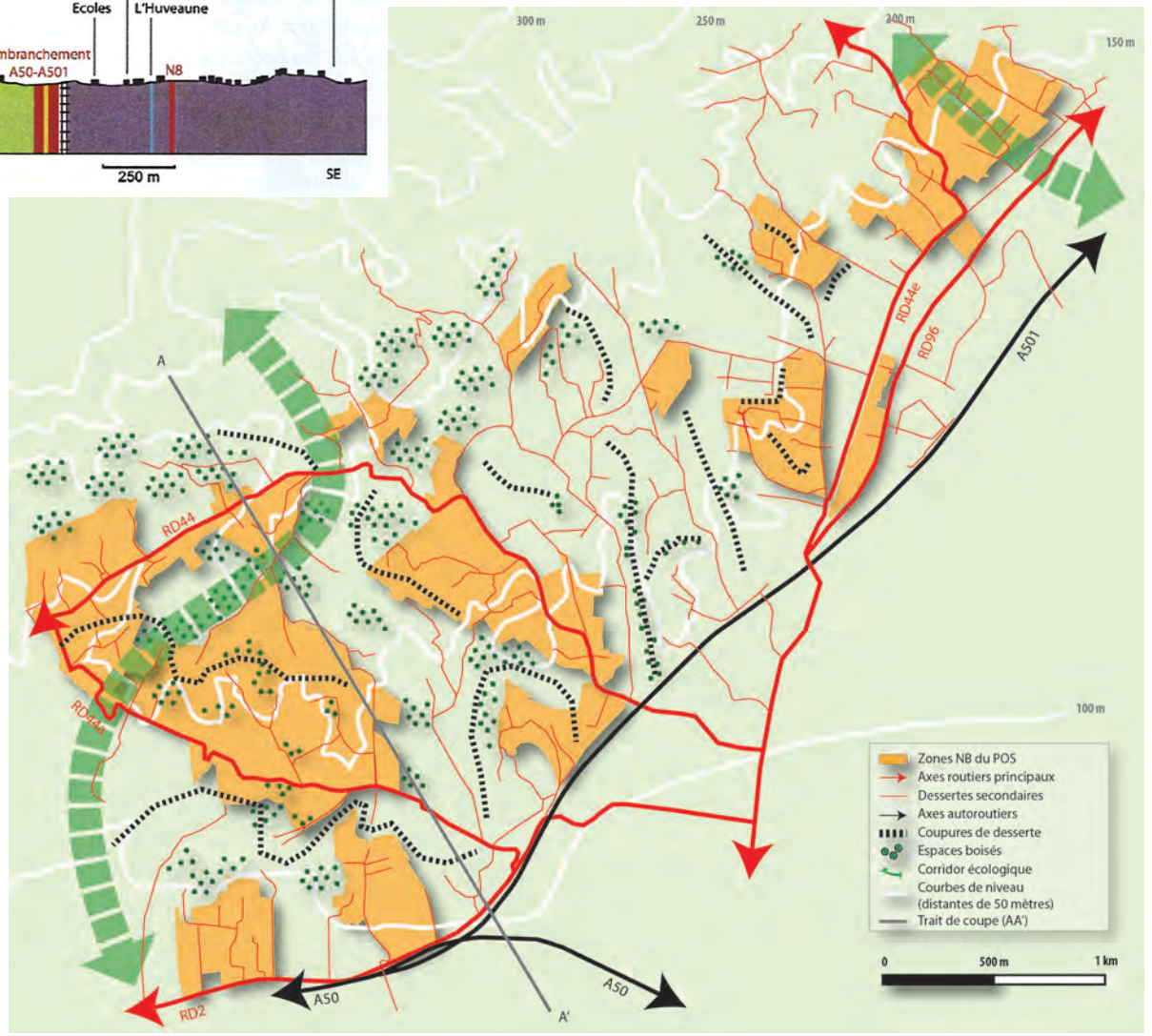
Le passage du POS au PLU nécessite de reclasser ces zones NB :

- soit en zone urbaine (U) si elles sont déjà bien bâties, si elles disposent d'un niveau de desserte suffisant (voirie, eau potable…), si elles ne sont pas trop vulnérables au risque (feux de forêt notamment), si leur environnement naturel ne présente pas d'enjeux paysagers ou écologiques trop importants… ;
- soit en zone à urbaniser (AU) si, malgré un faible niveau d'équipement (voirie, eau potable…), leur développement est jugé pertinent au regard notamment de leurs capacités foncières, de leur proximité aux espaces urbains déjà constitués, de leur desserte existante ou possible ou encore de leur contexte environnemental (risque, enjeux paysagers ou écologiques) ;
- soit en zone naturelle (N) – voire agricole (A) si elles disposent de terres exploitables par l'agriculture – à défaut d'être reclassées en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) eu égard aux critères édictés précédemment.

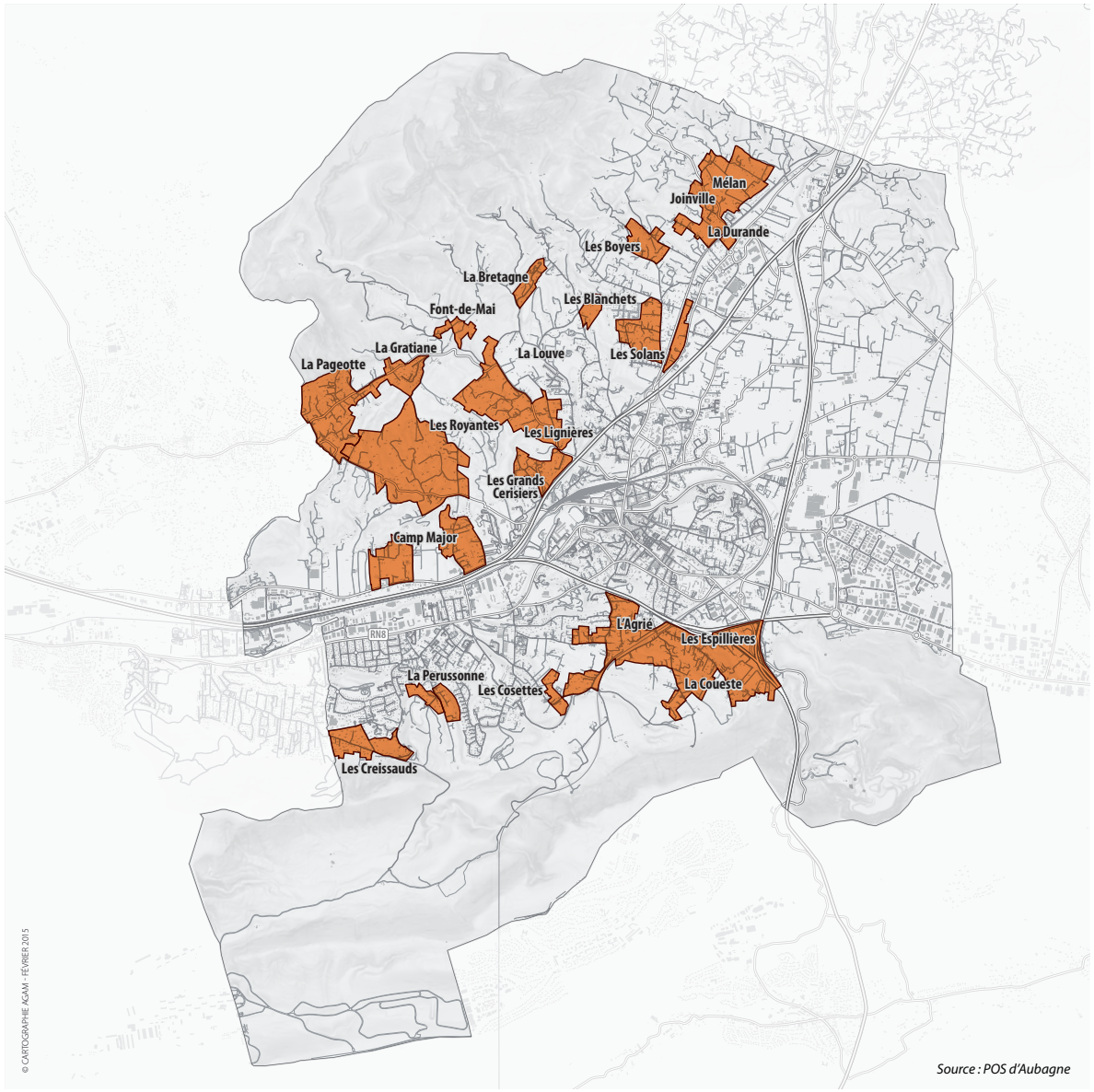
Piémonts du Garlaban ■ Contexte paysager et conditions de desserte



Source : « Ouverture et décloisonnement de l'espace dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile », Université de Provence, Année 2005-2006



Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Plan de situation des zones



PLU D'AUBAGNE •

PLAN DE SITUATION DES ZONES NB

Zone NB du POS

N
O
E
S

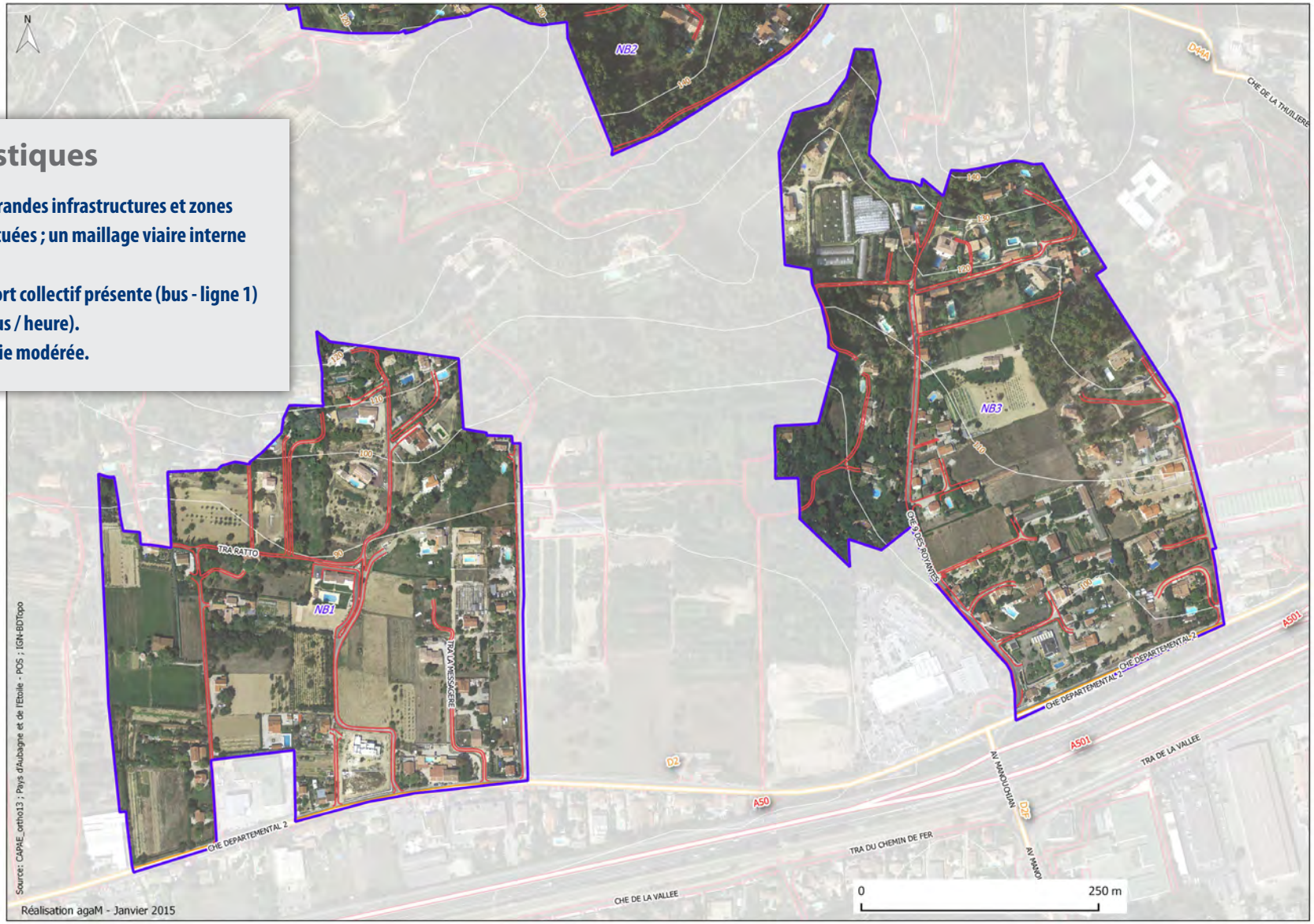
0 1 2 km

AGAM AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

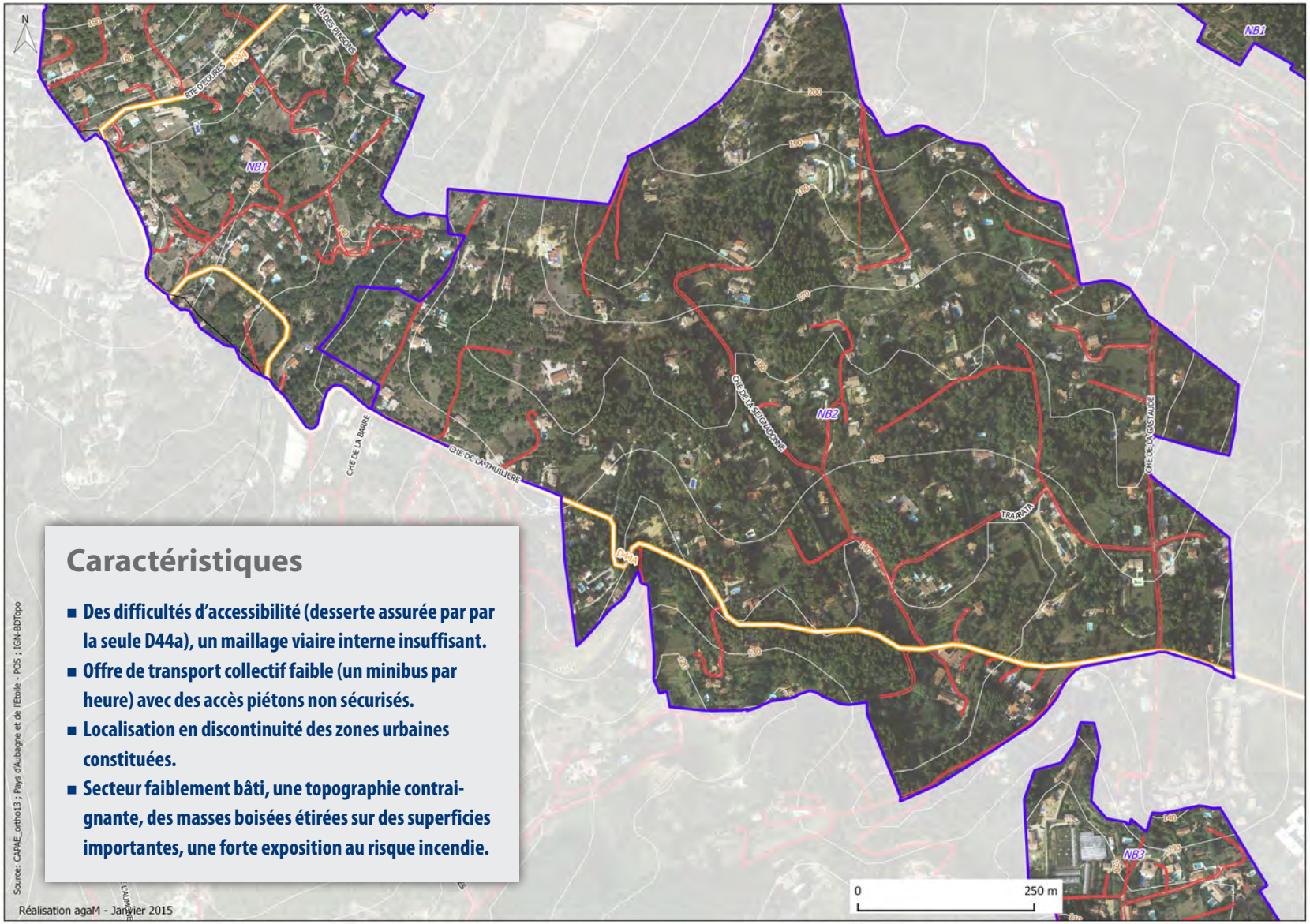
Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Camp Major

Caractéristiques

- Proximité des grandes infrastructures et zones urbaines constituées ; un maillage viaire interne peu développé.
- Offre de transport collectif présente (bus - ligne 1) mais faible (1 bus / heure).
- Une densité bâtie modérée.



Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Les Royantes



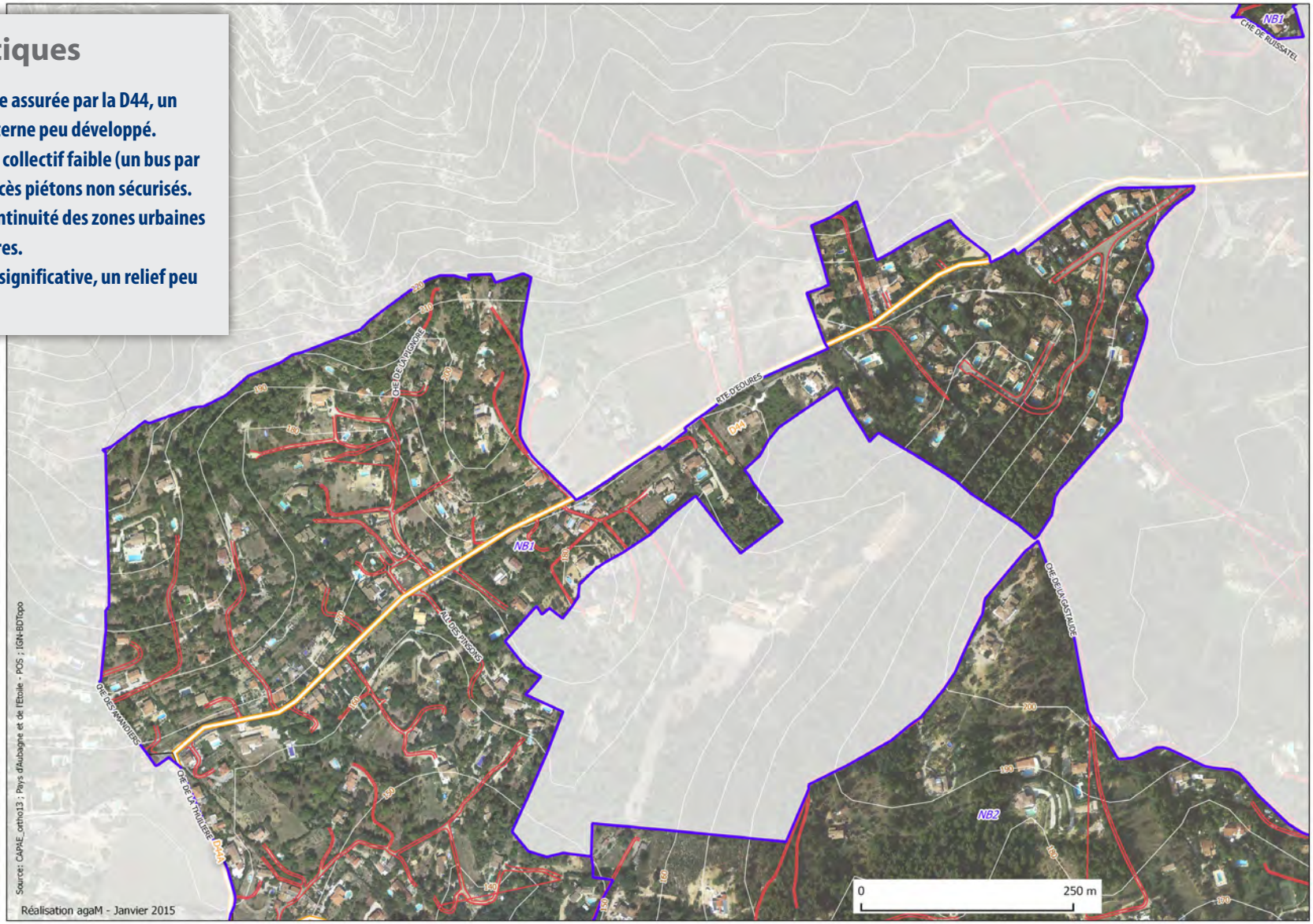
Caractéristiques

- Des difficultés d'accessibilité (desserte assurée par par la seule D44a), un maillage viaire interne insuffisant.
- Offre de transport collectif faible (un minibus par heure) avec des accès piétons non sécurisés.
- Localisation en discontinuité des zones urbaines constituées.
- Secteur faiblement bâti, une topographie contraignante, des masses boisées étirées sur des superficies importantes, une forte exposition au risque incendie.

Panorama synthétique des zones NB du POS ■ La Pageotte / La Gratiane

Caractéristiques

- Desserte principale assurée par la D44, un maillage viaire interne peu développé.
- Offre de transport collectif faible (un bus par heure) avec des accès piétons non sécurisés.
- Localisation en continuité des zones urbaines constituées d'Eoures.
- Une densité bâtie significative, un relief peu contraignant.



Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Les Grands Cerisiers

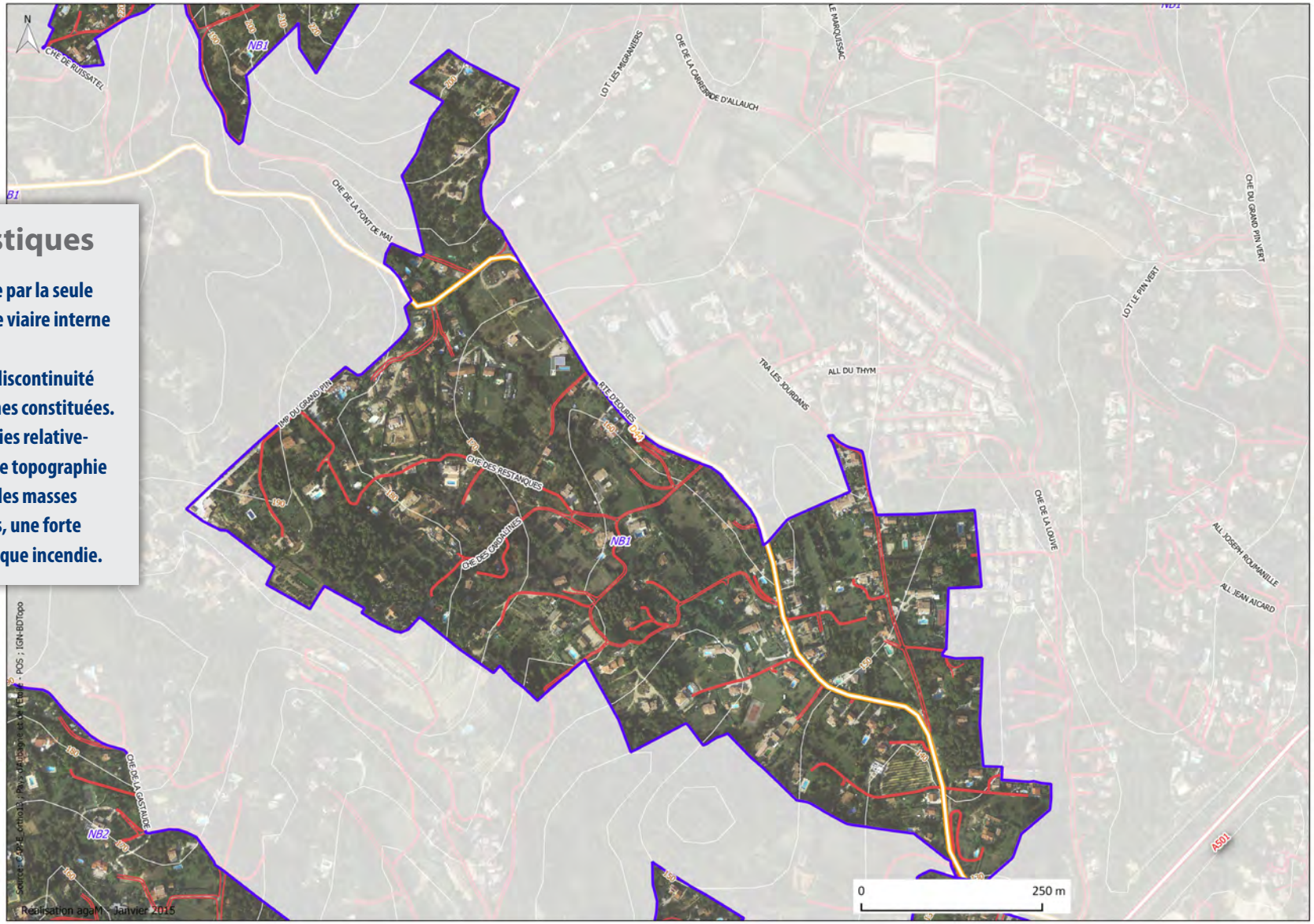
Caractéristiques

- Desserte principale assurée par la D44, un maillage viaire interne peu développé, localisation en continuité des zones urbaines.
- Des densités bâties significatives, un relief peu contraignant.

Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Les Royantes-est / Les Lignières

Caractéristiques

- Desserte assurée par la seule D44, un maillage viaire interne insuffisant.
- Localisation en discontinuité des zones urbaines constituées.
- Des densités bâties relativement faibles, une topographie contraignante, des masses boisées notables, une forte exposition au risque incendie.



Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Font-de-Mai /// La Bretagne

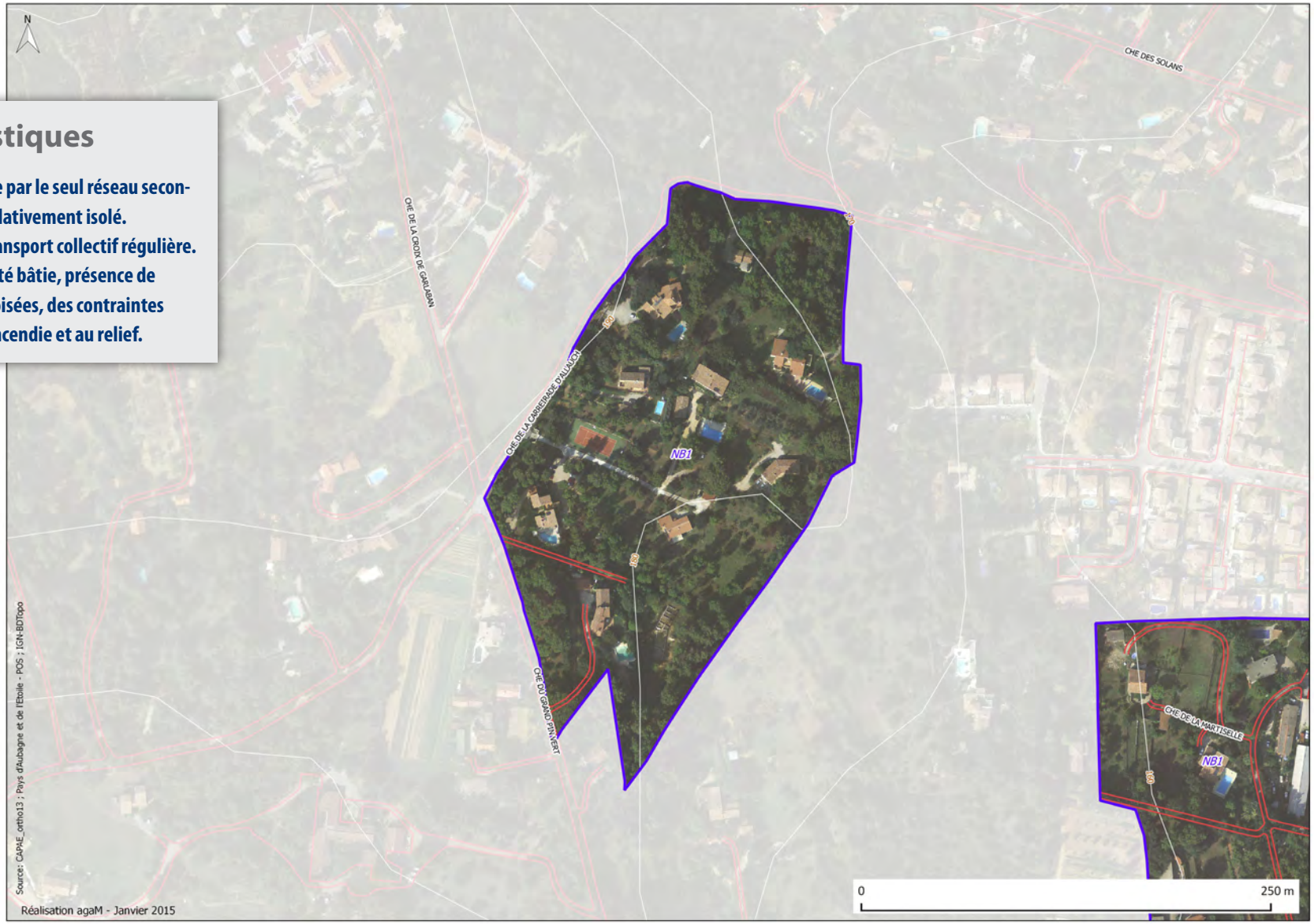
Caractéristiques

- Desserte assurée par le seul réseau secondaire, sites isolés du reste du territoire.
- Pas d'offre de transport collectif.
- Des densités bâties significatives sur un périmètre restreint, relief contraint.

Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Les Blanchets

Caractéristiques

- Desserte assurée par le seul réseau secondaire, secteur relativement isolé.
- Pas d'offre de transport collectif régulière.
- Une faible densité bâtie, présence de belles masses boisées, des contraintes liées au risque incendie et au relief.



Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Les Solans

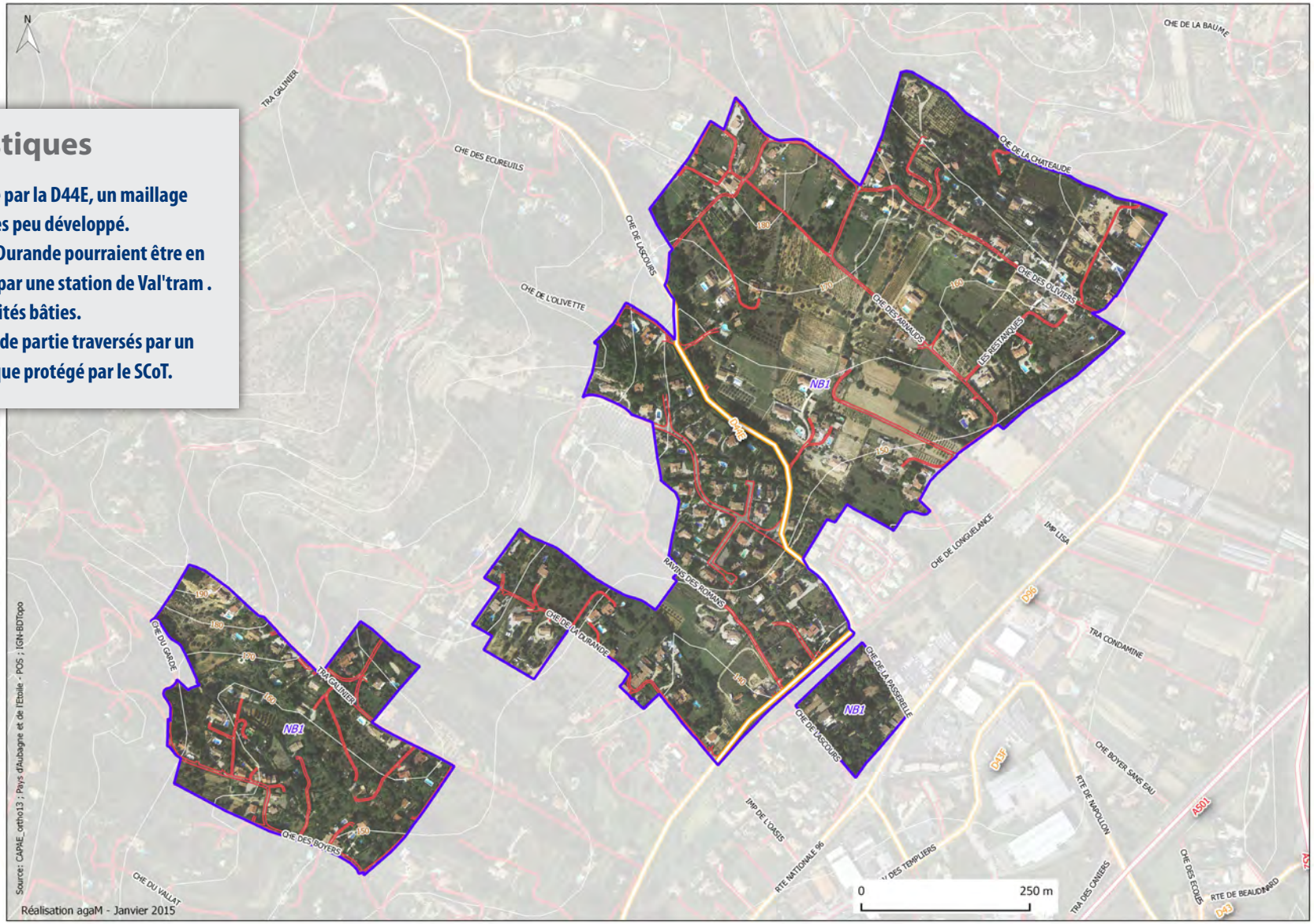
Caractéristiques

- Desserte assurée par la D44E, un maillage viaire interne peu développé.
- Sites en continuité des zones urbaines constituées, au cœur du secteur d'enjeux du SCoT lié au projet de Val'tram.
- Des densités bâties notables.

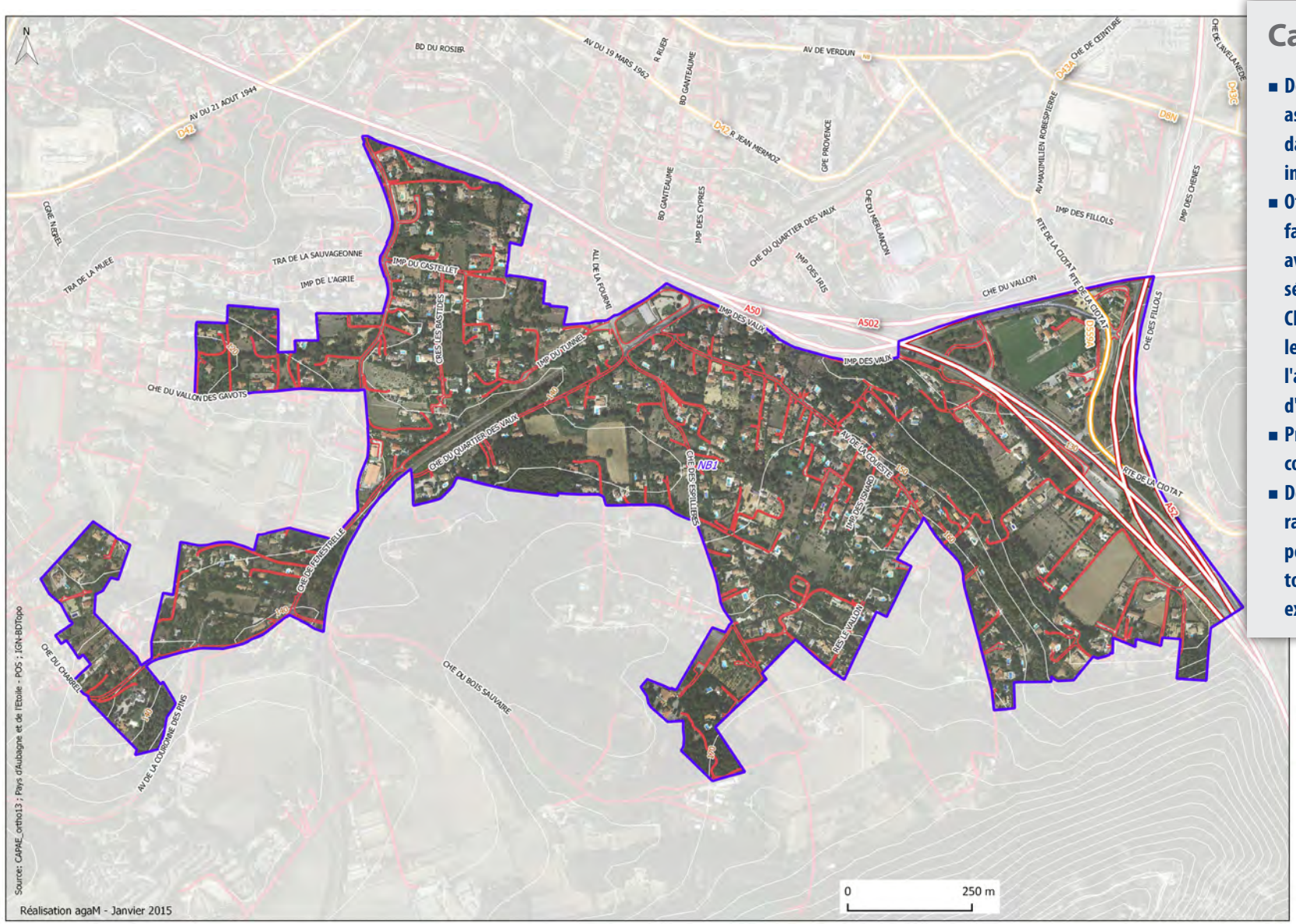
Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Les Boyers /// La Durande / Joinville / Mélan

Caractéristiques

- Desserte assurée par la D44E, un maillage viaire interne très peu développé.
- Les Boyers et La Durande pourraient être en partie desservis par une station de Val'tram .
- Très faibles densités bâties.
- Secteurs en grande partie traversés par un corridor écologique protégé par le SCoT.



Panorama synthétique des zones NB du POS ■ L'Agrié / Les Espillières / La Coueste



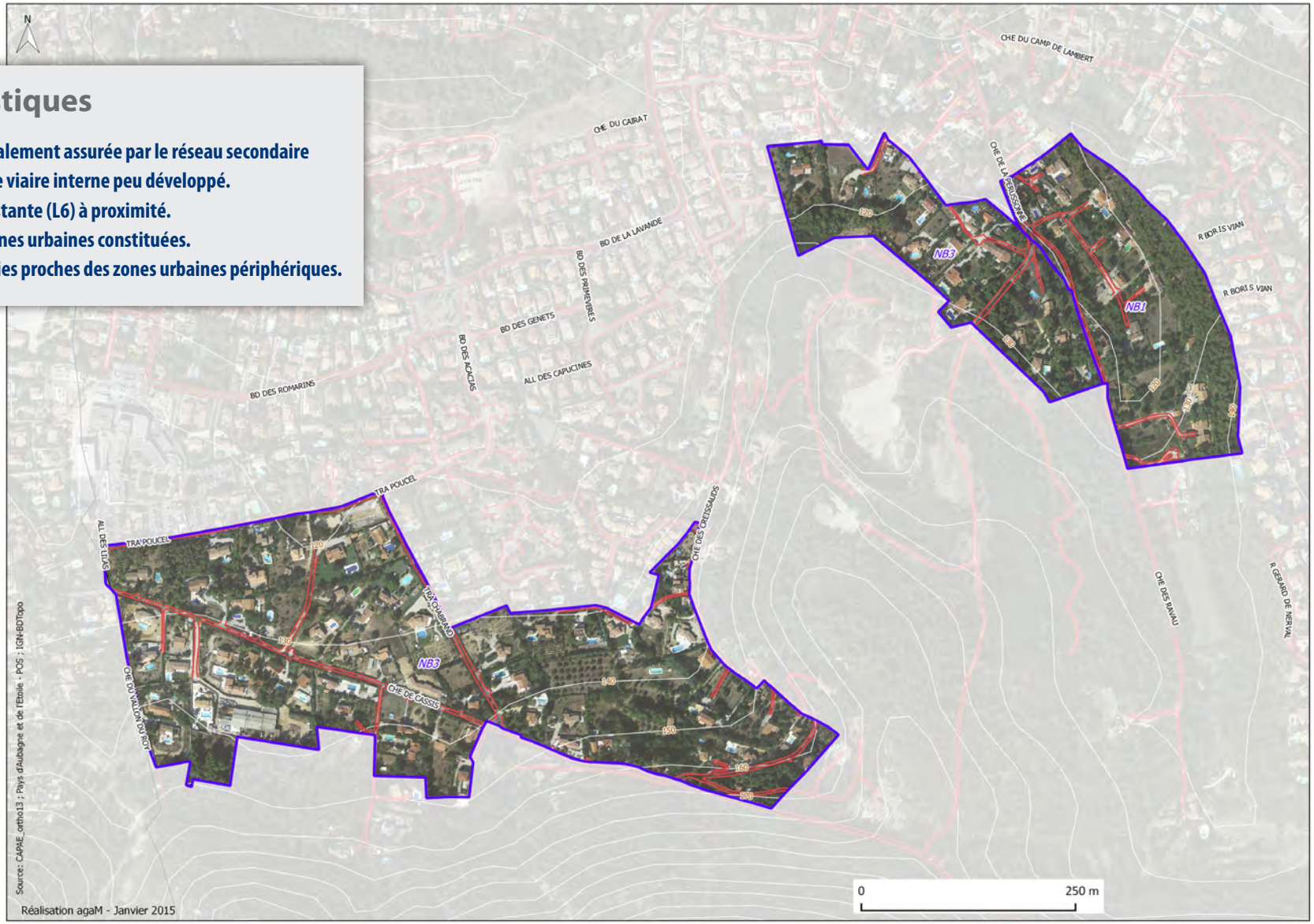
Caractéristiques

- Desserte principalement assurée par le réseau secondaire, un maillage viaire interne peu développé.
- Offre de transport collectif faible (un minibus par heure), avec des accès piétons non sécurisés, uniquement sur le Chemin de Fenestrelle. Sur le Chemin des Espillières et l'avenue de la Coueste, pas d'offre et voirie inadaptée.
- Proximité des zones urbaines constituées.
- Des densités bâties disparates, des masses boisées ponctuelles et contraintes topographiques, des franges exposées au risque incendie.

Panorama synthétique des zones NB du POS ■ Les Creissauds /// La Pérussonne

Caractéristiques

- Desserte principalement assurée par le réseau secondaire mais un maillage viaire interne peu développé.
- Ligne de bus existante (L6) à proximité.
- Proximité des zones urbaines constituées.
- Des densités bâties proches des zones urbaines périphériques.



Capacités constructives

L'inventaire des potentialités foncières mobilisables pour atteindre les objectifs de développement résidentiel et économique (fixés, notamment, par le SCoT et le PLH) est une étape essentielle du processus d'élaboration du PLU. Cette démarche repose sur plusieurs fondements normatifs inscrits dans le code de l'urbanisme (articles L121-1 et L123-1-2). Son objectif premier est circonscrit à "l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales". Cette exigence juridique se conjugue à d'autres impératifs limitant, ipso facto, les zones susceptibles d'être mobilisées pour bâtir le projet de PLU. Ils concernent la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Ce faisant, les objectifs résidentiels et économiques devront être prioritairement réalisés en puisant dans le gisement foncier et en favorisant le renouvellement urbain des zones urbaines constituées. Dès lors que les capacités de ces zones sont limitées, la collectivité peut envisager de mobiliser, selon leur pertinence urbaine et environnementale, les secteurs non-bâtis situés dans les zones d'habitat diffus ou classés en réserve foncière dans le POS.

UN POTENTIEL MAXIMAL DE 3 300 À 5 200 LOGEMENTS

Capacité des zones urbaines constituées

L'inventaire des capacités constructives et résidentielles des zones urbaines constituées concerne les zones urbaines mixtes du POS, c'est-à-dire les zones UA, UB, UC et UD. Cet inventaire a été réalisé :

- par une analyse géomatique fine, sur la base d'une méthodologie précise ;
- en s'appuyant sur la territorialisation du PLH 2014-2019 du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Capacités des dents creuses

Il s'agit de parcelles qui ne sont pas urbanisées de façon significative (bâti inférieur à 40 m²). Insérées au sein du tissu urbain, elles disposent de tous les réseaux et sont urbanisables immédiatement. **Ces parcelles pourraient générer 720 à 910 logements**.

Capacités des parcelles bâties pouvant être densifiées (sans démolition-renconstruction)

Cette catégorie regroupe les parcelles d'une superficie supérieure à 1 000 m² avec un COS constaté inférieur à 0,4. L'habitat pavillonnaire constitue leur forme urbaine prédominante. Ces terrains peuvent faire l'objet d'un détachement puis d'une opération de construction, réalisable de façon spontanée sans action foncière forte, ni opération de remembrement. **La densification de ces parcelles pourrait permettre de produire 90 à 140 logements**.

Territorialisation du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 du Pays d'Aubagne et de l'Étoile identifie, dans son programme d'actions territorialisé, les principaux sites d'intervention foncière. Il propose également une première évaluation du potentiel de logements sur ces sites.
Au regard des coups-partis, des réorientations politiques (évolution des choix en matière de développement des réseaux de TCSP notamment), des réflexions et interventions de l'EPF PACA ou encore d'études urbaines nouvelles, les potentiels des sites identifiés dans le PLH ont été réinterrogés, parfois réévalués.
L'estimation des capacités de production de logements réalisée dans le cadre du PLU intègre donc ces données actualisées.
L'élaboration du PLU s'inscrit donc dans la continuité du PLH en le déclinant plus précisément et en participant à sa mise en oeuvre.

Capacités de production de logements par mobilisation de parcelles peu ou pas bâties en zone urbaine

Nom des secteurs	Logements potentiels		
L'Aumône Vieille	0	à	5
Saint-Mitre / La Perussonne	70	à	85
La Tourtelle / Les Cosettes	50	à	115
Le Canedel / Lakanal	125	à	155
Riquet / Les Passons	55	à	70
La Vassale / Jeanne d'Arc	25	à	30
Les Lignières / L'Évêché / Pin Vert	310	à	340
Napollon / Beaudinard	80	à	100
Pont-de-l'Étoile / Saint-Pierre	5	à	10
Total	**720**	**à**	**910**

Capacités de production de logements par densification des parcelles déjà bâties en zone urbaine

Nom des secteurs	Logements potentiels		
L'Aumône Vieille	0	à	5
Saint-Mitre / La Perussonne	10	à	15
La Tourtelle / Les Cosettes	10	à	15
Le Canedel / Lakanal	0	à	5
Riquet / Les Passons	20	à	25
La Vassale / Jeanne d'Arc	0	à	5
Les Lignières / L'Évêché / Pin Vert	35	à	45
Napollon / Beaudinard	15	à	20
Pont-de-l'Étoile / Saint-Pierre	0	à	5
Total	**90**	**à**	**140**

Méthodologie

Une méthodologie commune a été utilisée pour estimer les capacités de production de logements dans les zones urbaines (zones U) et dans les zones d'habitat diffus (zones NB), par construction dans les dents creuses et par densification des parcelles déjà bâties.

Un inventaire des dents creuses et des parcelles bâties pouvant être densifiées a été réalisé par une approche géomatique fine. Ont été écartées de cet inventaire :

- **les parcelles impactées par des voiries, des voies ferrées et des cours d'eaux ;**
- **les parcelles exposées à des risques d'aléas fort ;**
- **les parcelles couvertes par des boisements significatifs susceptibles d'être protégés ;**
- **les parcelles des copropriétés de plus de 10 logements, pour cause de dureté foncière.**

La capacité de production de logements du foncier inventorié a été évaluée en appliquant, pour les zones urbaines, deux niveaux de densité moyenne :

- **5 000 m² de surface de plancher par hectare pour les secteurs dont l'habitat collectif constitue la forme urbaine prédominante, soit une densité d'environ 65 logements par hectare (pour une taille moyenne des logements collectifs de 75 m²) ;**
- **3 000 m² de surface de plancher par hectare pour les secteurs dont l'habitat pavillonnaire constitue la forme urbaine prédominante, soit une densité de 25 à 30 logements par hectare (pour une taille moyenne des logements individuels de 110 m²).**

Capacités du renouvellement urbain

Sont concernés par des actions potentielles de renouvellement urbain quelques îlots dont l'état des constructions, les configurations foncières et la proximité à la gare et/ou au tramway leur confèrent de véritables capacités de mutation. **Ces îlots pourraient permettre de produire 300 à 500 logements.**

Capacités constructives en renouvellement urbain

Nom des secteurs	Logements potentiels		
Triangle "Casino"	50	à	150
Gare	180	à	250
Goums-Laute	70	à	100
Total	**300**	**à**	**500**

Les tissus pavillonaires d'Aubagne présentent un important potentiel théorique de production de logements par de la démolition-reconstruction avec, le cas échéant, des actions de remembrement. Cependant, la réalité du marché immobilier actuel n'est pas favorable à ce type de processus. De ce fait, **les capacités de production de logements par du renouvellement urbain dans les tissus pavillonnaires ont été estimées comme négligeables**.

Capacités de mobilisation de logements vacants et d'amélioration du parc

Près de 660 logements dégradés ont été recensés dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) actuellement en cours dans le centre ancien d'Aubagne. La majeure partie de ces logements reste cependant occupée. Cette particularité se reflète dans le taux de vacance communal relativement faible (6 %). Rouage nécessaire à la fluidité du marché et à la rotation du parc, cette vacance ne constitue pas un gisement résidentiel facilement mobilisable.

Les capacités constructives des zones d'habitat diffus

L'évaluation des capacités constructives des zones NB s'appuie, comme pour l'analyse des zones urbaines, sur la prise en compte de deux types de parcelles :

- Les parcelles non bâties ou en dents creuses : il s'agit de parcelles non-bâties ou accueillant une construction dont la surface de plancher est inférieure à 40 m² ;
- Les parcelles accueillant déjà des constructions à usage d'habitation qui peuvent faire l'objet d'opération de division.

In fine, une densité moyenne de 10 logements par hectare a été appliquée afin d'évaluer la capacité de logements potentielle sur le foncier identifié. Cette densité est supérieure à celles actuellement constatées (entre un et trois logements à l'hectare). Elle semble par ailleurs en adéquation avec la réceptivité de ces sites contraints par leur topographie chahutée et leur maillage viaire insuffisant.

Au total, les zones NB offrent une capacité de production de 1 250 à 1 550 logements.

Capacités constructives des zones NB

Nom des secteurs	Logements potentiels		
Camp Major	120	à	150
Les Royantes	290	à	360
La Pageotte / La Gratiane	90	à	110
Les Grands Cerisiers	50	à	60
Les Royantes-est / Les Lignières	190	à	230
Font-de-Mai / La Bretagne	40	à	50
Les Blanchets	0	à	10
Les Solans	110	à	140
Les Boyers / La Durande / Joinville / Mélan	60	à	70
L'Agrié / Les Espillières / La Coueste	250	à	310
Les Creissauds / La Pérussonne	50	à	60
Total	**1 250**	**à**	**1 550**

Capacités constructives des principales réserves foncières

Nom des secteurs	Logements potentiels		
Les Gargues	* jusqu'à 800		
Pépinières de la Tourtelle	100	à	200
Pin Vert / Solans	500	à	700
Solans / Napollon	300	à	400
Total	**900**	**à**	**2 100**

** Capacité du projet initial*

Toutes les capacités évaluées dans les zones NA et NB du POS ne pourront pas être mobilisées dans le PLU du fait de nombreuses contraintes : topographie, risques de feux de forêt, voies de circulation étroites, enjeux paysagers et écologiques…

Les réserves foncières du POS

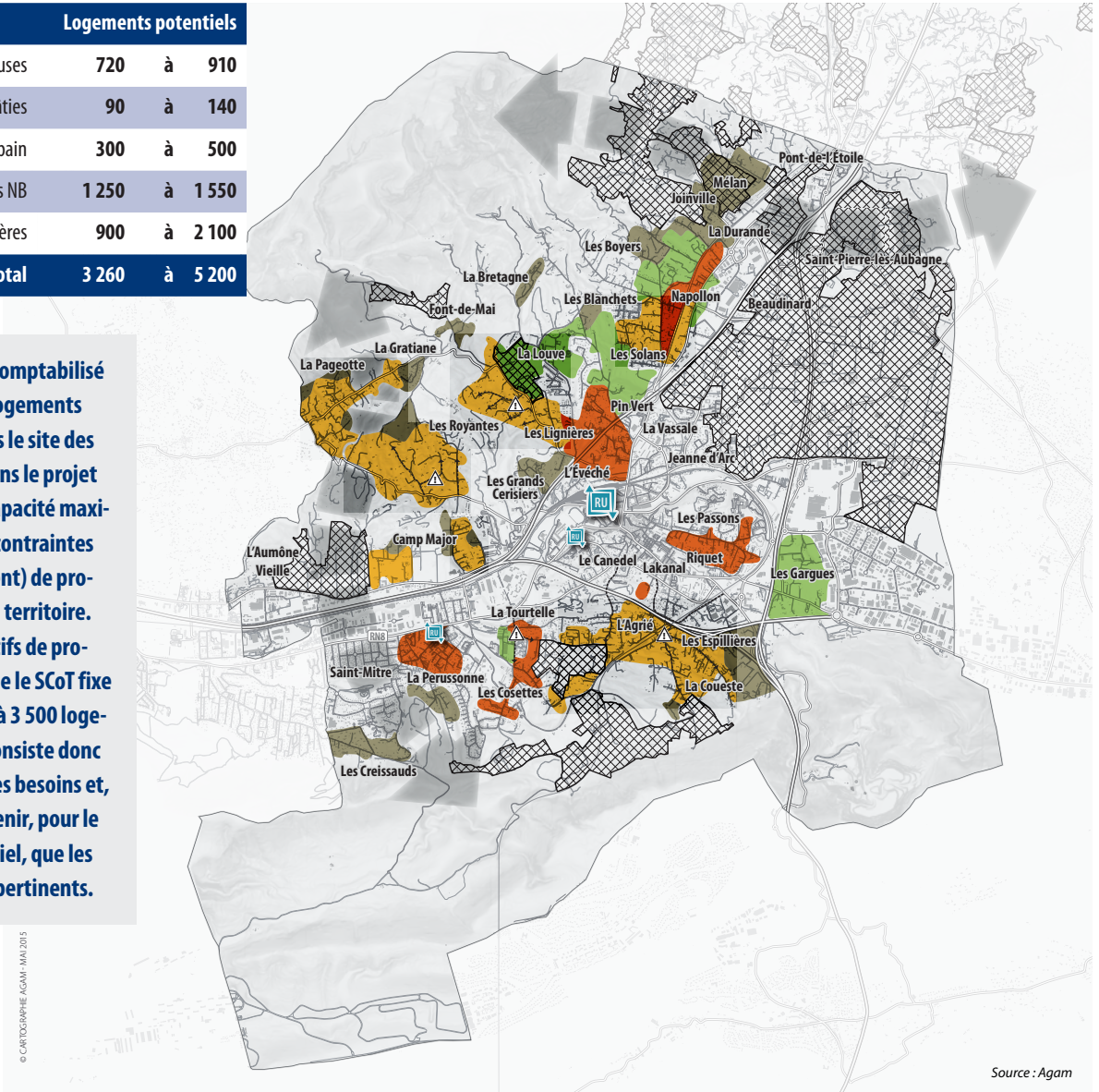
Les gisements fonciers des zones U et NB ne sont pas les seuls à prendre en considération. En effet, plusieurs zones d'urbanisation future (zones NA), définies dans le POS, n'ont pas été consommées :

- **Les Gargues** : s'il est évident que ce secteur est appelé à jouer un rôle fondamental en matière de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, il est, en revanche, impossible de confirmer, à ce jour, sa programmation résidentielle du fait de la nouvelle donne institutionnelle (quelle stratégie métropolitaine ?) et environnemenale (impacts du projet de PPRi sur les projets économiques de la vallée de l'Huveaune et, notamment, sur le projet d'extension des Paluds).
- **Pépinières de la Tourtelle** : cette zone s'inscrit en continuité de l'opération Rousselot et présente un potentiel de développement non négligeable. Cependant, ses conditions d'accessibilité sont difficiles.
- **Les Solans** : il s'agit de la réserve foncière la plus vaste. Cependant, elle est aujourd'hui enserrée entre des zones d'habitat diffus. Son évolution doit être analysée au regard des enjeux environnementaux et paysagers, qui sont importants dans ce secteur, ainsi qu'au regard des capacités de desserte de la zone.
- **Napollon** : parce qu'elle sera desservie par une station du Val'tram, cette zone présente une réelle pertinence urbaine. Elle s'inscrit en effet dans un secteur d'enjeux du SCoT. Cette zone doit donc faire l'objet d'une réflexion approfondie afin de préciser le périmètre à maintenir en zone constructible dans le PLU.

Capacités constructives ■ Synthèse

	Logements potentiels		
Mobilisation de dents creuses	720	à	910
Densification de parcelles bâties	90	à	140
Renouvellement urbain	300	à	500
Densification des zones NB	1 250	à	1 550
Mobilisation de réserves foncières	900	à	2 100
Total	**3 260**	**à**	**5 200**

Le potentiel logements comptabilisé ci-dessus (3 260 à 5 200 logements dont 800 logements dans le site des Gargues tel que prévu dans le projet initial) correspond à la capacité maximale et théorique (hors contraintes et choix de développement) de production de logements du territoire. Il est différent des objectifs de production de logements que le SCoT fixe pour la commune (3 300 à 3 500 logements). L'enjeu du PLU consiste donc à équilibrer l'offre avec les besoins et, par conséquent, à ne retenir, pour le développement résidentiel, que les sites et secteurs les plus pertinents.



© CARTOGRAPHIE AGAM - MAI 2015

PLU D'AUBAGNE ●

SYNTHÈSE DES CAPACITÉS FONCIÈRES POUR L'ACCUEIL DE LOGEMENTS

CAPACITÉS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

- Principal site potentiel pour du renouvellement urbain

CAPACITÉS DE DENSIFICATION

= utilisation de parcelles non bâties et optimisation de parcelles bâties

- Principale poche de capacités résiduelles potentielles dans les espaces urbains constitués (zones U du POS)
- Principale poche de capacités résiduelles potentielles dans les espaces d'habitat diffus (zones NB du POS)
- Autres espaces d'habitat diffus (zones NB du POS)

CAPACITÉS EN EXTENSION URBAINE

- Principale zone d'urbanisation future (zone NA du POS) non consommée

CONTRAINTES AU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Hors zones de risques

- Zone agricole ou zone naturelle d'intérêt agricole sanctuarisée par le SCoT
- Accessibilité routière et desserte difficiles
- Corridor écologique à préserver identifié par le SCoT

N O E S

0 1 2 km

60 À 100 HECTARES POTENTIELS POUR L'ÉCONOMIE

L'inventaire des ces capacités constructibles concerne notamment les zones urbaines à vocation économiques (UE) et les zones d'urbanisation future à vocation économiques (NAE) du POS.

L'extension des Paluds : un projet remis en cause par le risque d'inondation

Lors de la révision du POS en 2000, 17 hectares de zone agricole avaient été déclassés pour permettre l'extension de la zone industrielle des Paluds. **Cette extension devait permettre d'opérer, par un jeu d'opérations-tiroirs, la requalification de la zone des Paluds.**

Or, ce projet n'a pas pu être réalisé jusqu'alors du fait, notamment, du risque d'inondation. En effet, la plaine agricole de Beaudinard constitue un vaste champ d'expansion des crues de l'Huveaune et de ses affluents (le Fauge et le Maïre) qui est essentiel pour la gestion du risque.

Des potentiels fonciers pouvant être mobilisés

À défaut d'étendre la zone des Paluds, d'autres solutions doivent être trouvées pour permettre le maintien et le développement du tissu productif aubagnais.

Plusieurs pistes sont envisageables :

- **La densification des espaces d'activités existants**, par mobilisation de dents creuses et/ou mutation et renouvellement, est une solution difficile à mettre en œuvre ;
- **L'aménagement de nouveaux espaces d'activités** conduit à une consommation foncière.

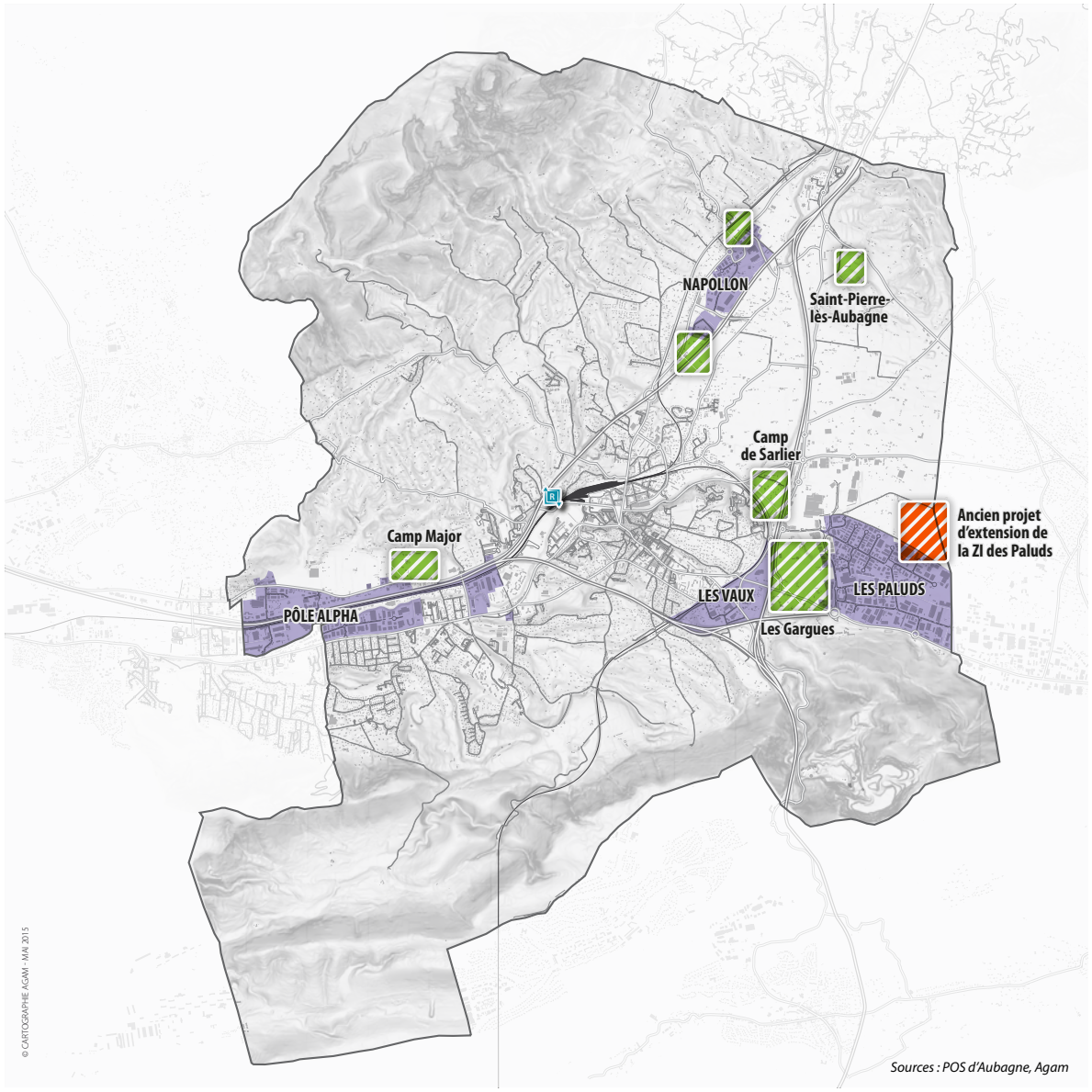
Au total, les capacités foncières théoriques d'Aubagne pour l'accueil d'activités productives varient entre 60 et 100 hectares.

Densification des espaces d'activités existants par mobilisation des dents creuses ou mutation / renouvellement urbain	**20 à 30 ha**
→ Les Paluds	7 à 10 ha
→ Napollon	7 à 10 ha
→ Les Vaux	3 à 5 ha
→ Pôle Alpha	3 à 5 ha

Aménagement de nouveaux espaces d'activités	**40 à 70 ha**
→ Les Gargues	15 à 25 ha
→ Napollon	10 à 15 ha
→ Camp de Sarlier	5 à 10 ha
→ Camp Major	5 à 10 ha
→ Saint-Pierre-lès-Aubagne	5 à 10 ha

CAPACITÉS TOTALES	**60 à 100 ha**

Principales capacités foncières pour l'accueil d'activités productives ■ Vue d'ensemble



PLU D'AUBAGNE ●

PRINCIPALES CAPACITÉS FONCIÈRES POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS PRODUCTIVES

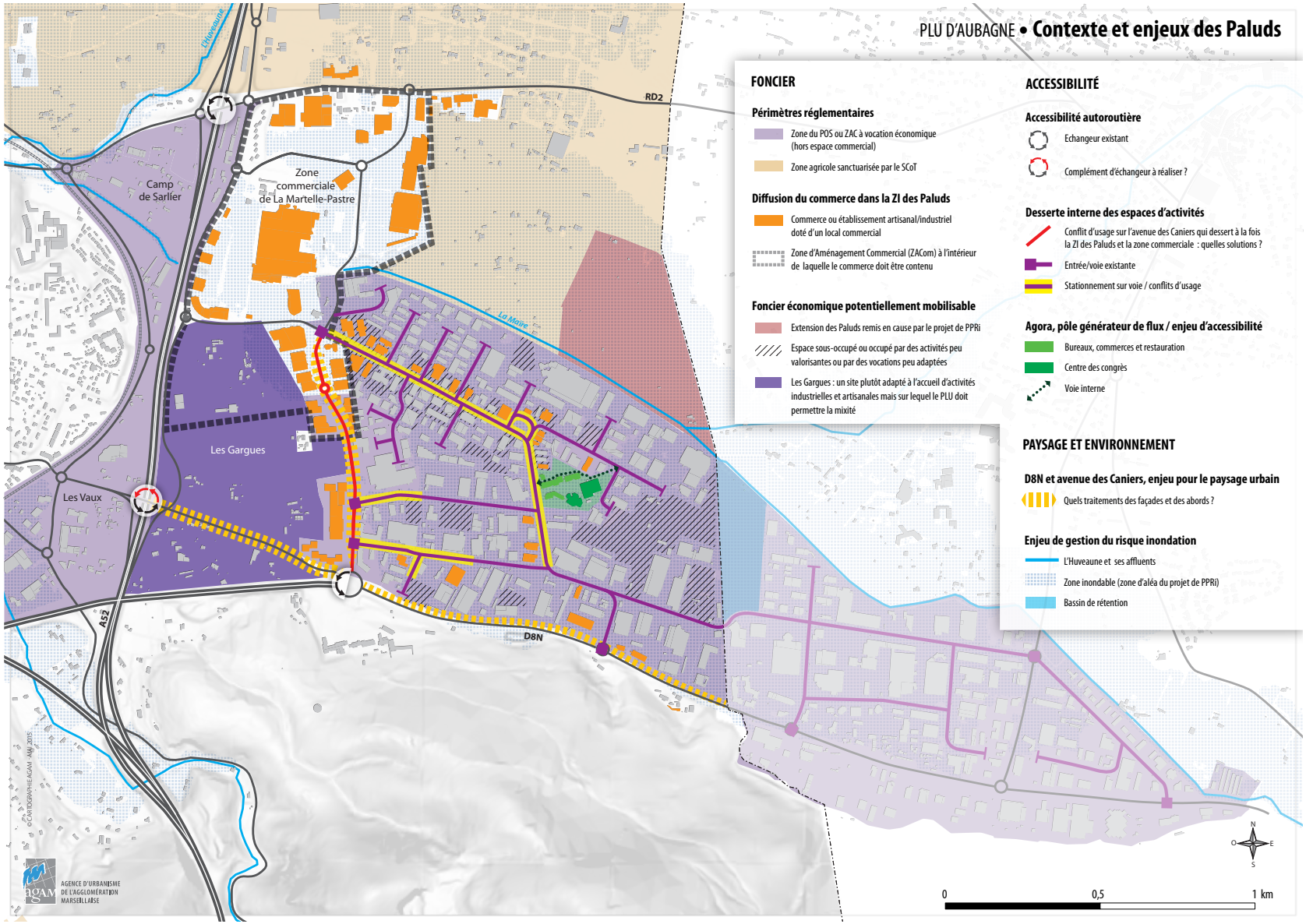
- Capacité de densification des espaces d'activités existants
- Capacité d'aménagement de nouveaux espaces d'activités
- Capacité perdue du fait du projet de PPRi

N
O E
S

0 1 2 km

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Contextes et enjeux des zones d'activités existantes ■ Les Paluds



Chiffres-clés

- 120 hectares
- 866 établissements
- 7 392 emplois

Enjeux

- Des réponses aux besoins en foncier des entreprises alors que l'extension prévue de la zone industrielle sur 17 ha est remise en cause par le projet de PPRi.
- La maîtrise de la diffusion commerciale.
- L'amélioration du fonctionnement de la zone (circulation, stationnement, lisibilité…).
- Les Gargues : quelle programmation ?

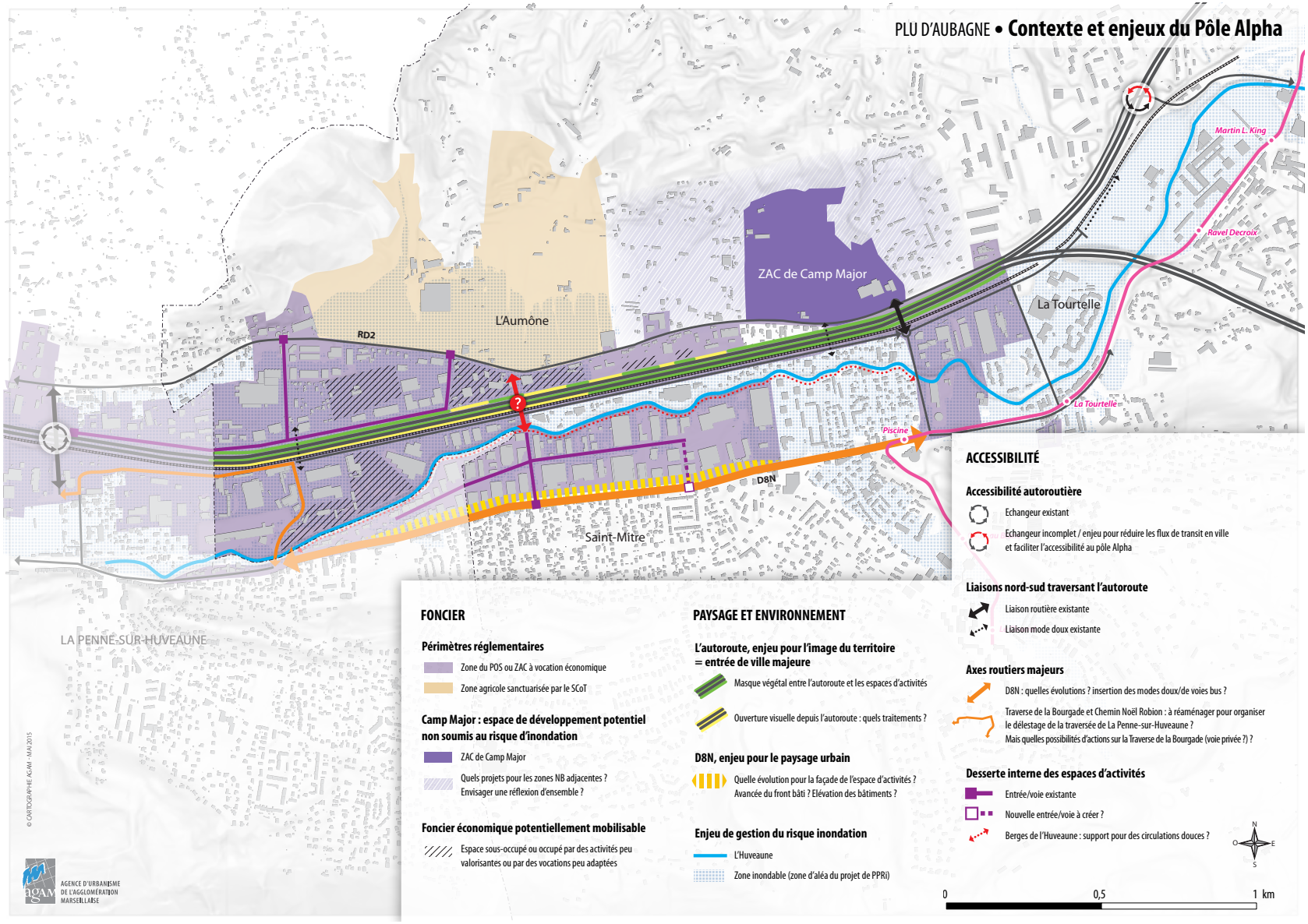
Contextes et enjeux des zones d'activités existantes ■ Pôle Alpha

Chiffres-clés

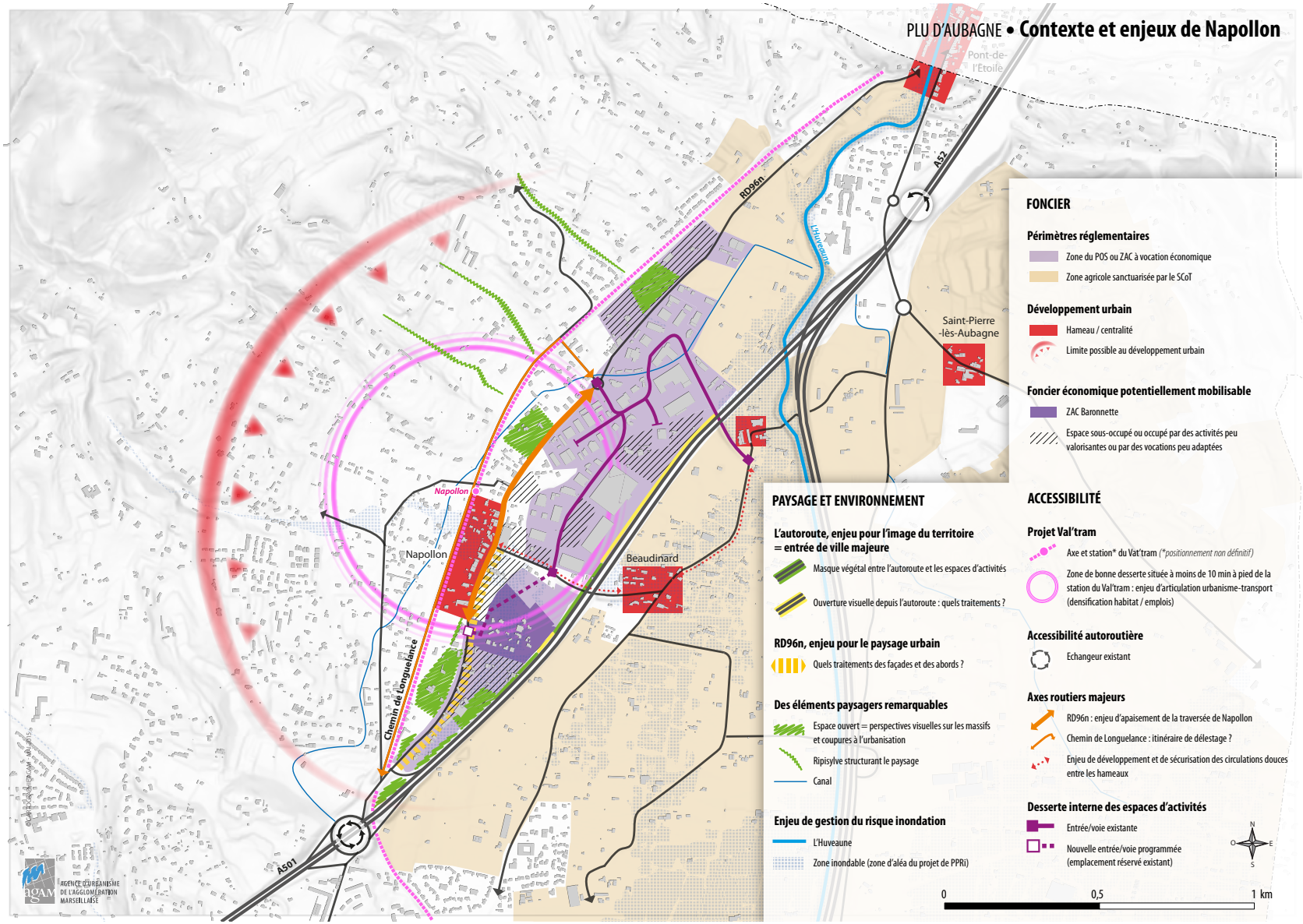
- 87 hectares
- 501 établissements
- 4 057 emplois

Enjeux

- L'amélioration du paysage urbain, notamment en façade des axes de déplacements (A50, RD8n, RD2).
- L'accessibilité aux zones du Pôle Alpha.
- L'accroche urbaine des zones du Pôle Alpha avec le secteur de développement de Camp Major.



Contextes et enjeux des zones d'activités existantes ■ Napollon



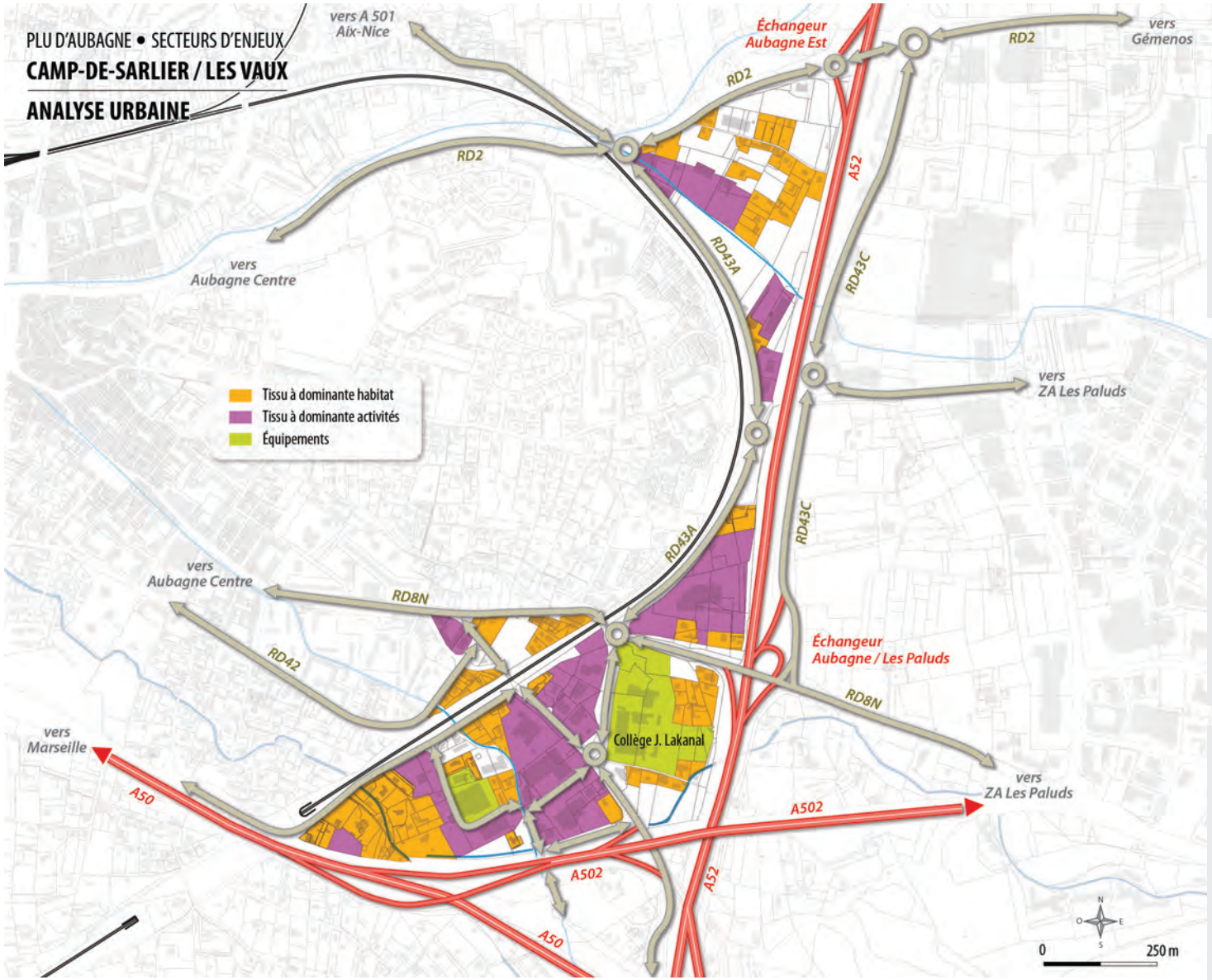
Chiffres-clés

- 45 hectares
- 181 établissements
- 901 emplois

Enjeux

- L'articulation urbanisme-transport, en lien avec la desserte future du Val'tram.
- La valorisation du cadre paysager et la prise en compte de l'environnement naturel et agricole.

Contextes et enjeux des zones d'activités existantes ■ Camp de Sarlier / Les Vaux · analyse urbaine



Chiffres-clés

- 25 hectares
- 45 établissements
- 1 000 emplois

Camp de Sarlier

- Un territoire résiduel enclavé entre voie ferrée, RD2 et A52.
- Un secteur de mixité juxtaposant habitat individuel, espaces agricoles en culture et quelques sites d'activités.

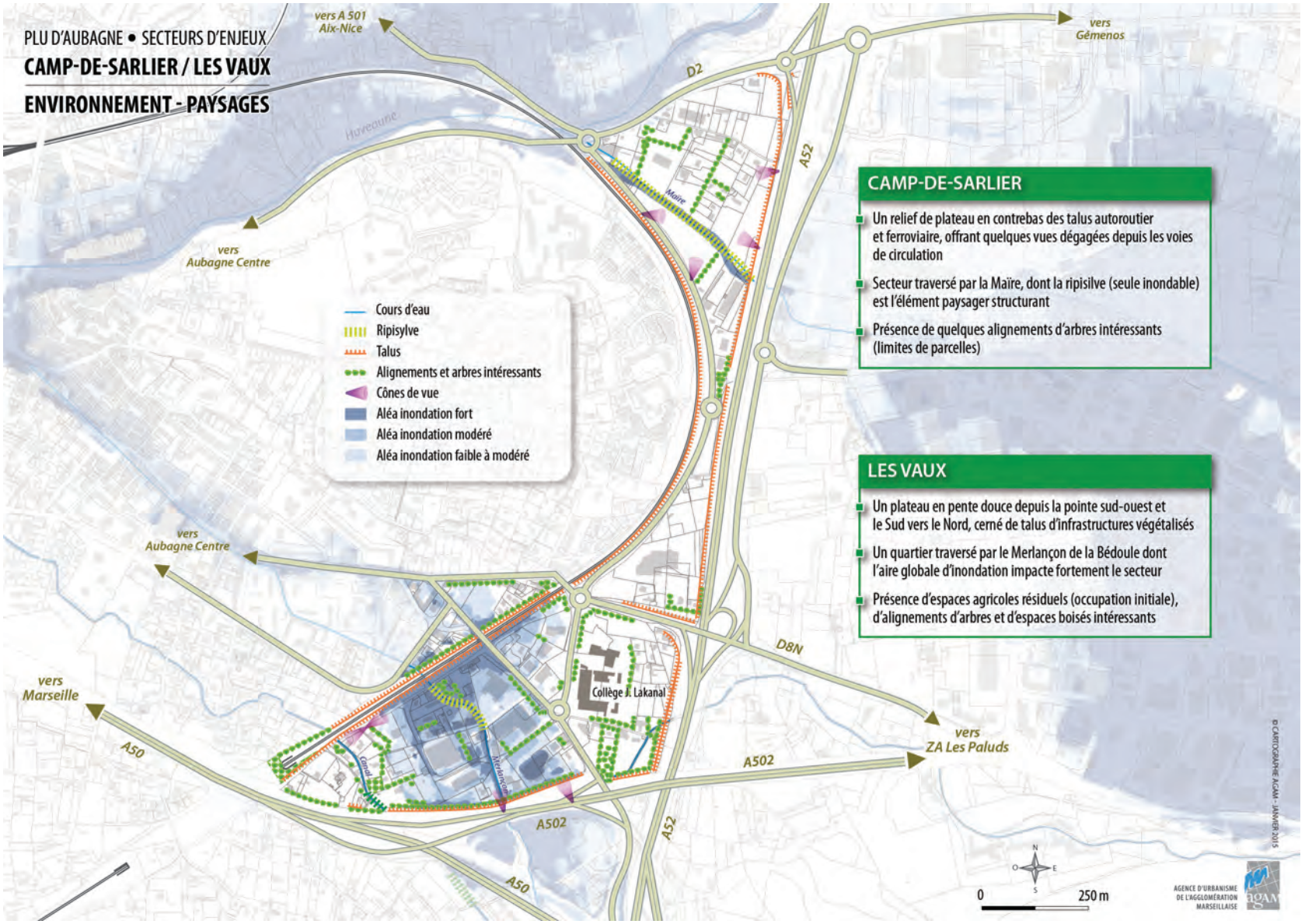
Les Vaux

- Un quartier interstitiel articulé autour de la Route de La Ciotat, entre la voie ferrée et le croisement des autoroutes A50, A502 et A52.
- Un tissu mixte habitat individuel / économie à forte vocation d'activités commerciales de 1ère couronne articulée autour d'une entrée / sortie de ville accessible par deux ouvrages sous voie ferrée.
- Un équipement majeur : le collège J. Lakanal (700 élèves).
- Présence résiduelle de parcelles cultivées.

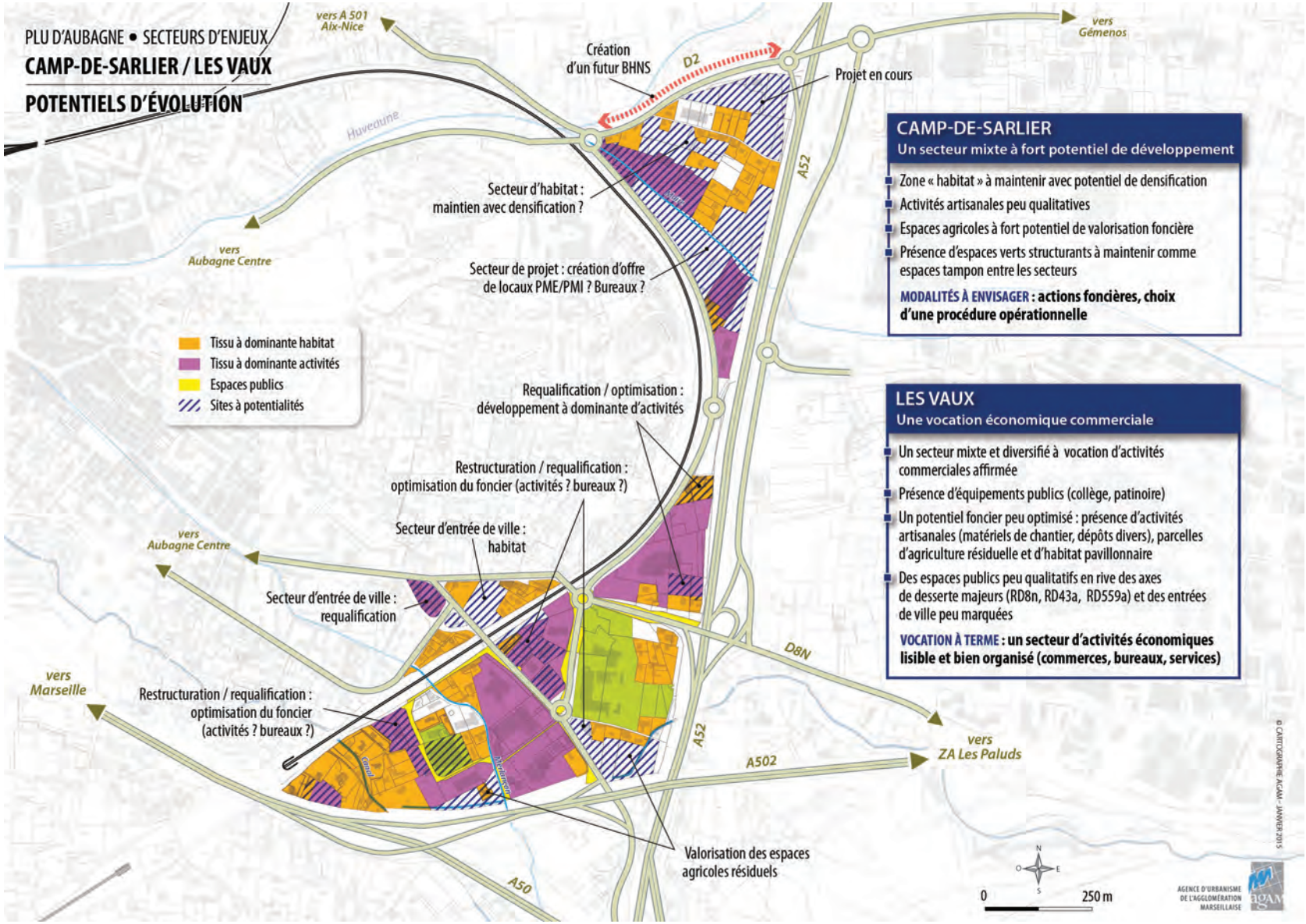
Circulations et stationnements

- Articulations autoroutières : échangeur Aubagne Est avec l'A52 (Camp de Sarlier), échangeurs Aubagne / Les Paluds avec l'A52 et Aubagne Sud avec l'A502 (Les Vaux).
- Dessertes assurées par les principales routes départementales (RD2, RD8N, RD43A) et par les voies de réseau local.
- Des parkings commerciaux, un seul parking de stationnement public bénéficiant au collège J. Lakanal.

Contextes et enjeux des zones d'activités existantes ■ Camp de Sarlier / Les Vaux · environnement et paysages



Contextes et enjeux des zones d'activités existantes ■ Camp de Sarlier / Les Vaux · potentiels d'évolution



PARTIE II

Profil socio-économique

Habitat et population

En 2011, Aubagne compte 45 800 habitants, soit environ 3 200 de plus qu'en 1999 lors de la précédente révision générale du POS. Comme la plupart des villes-centres d'agglomération, Aubagne a donc connu une croissance démographique plus maîtrisée que les communes périurbaines. En outre, elle offre un parc de logements plus diversifié, en termes de typologies, de tailles ou de statuts d'occupation. Au 1er janvier 2014, son taux de logements locatifs sociaux dépasse déjà les 25 %. Pour les années à venir, les enjeux sont multiples : entretien de l'attractivité résidentielle, adaptation de la ville au vieillissement…

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU RALENTI DURANT CES DERNIÈRES ANNÉES

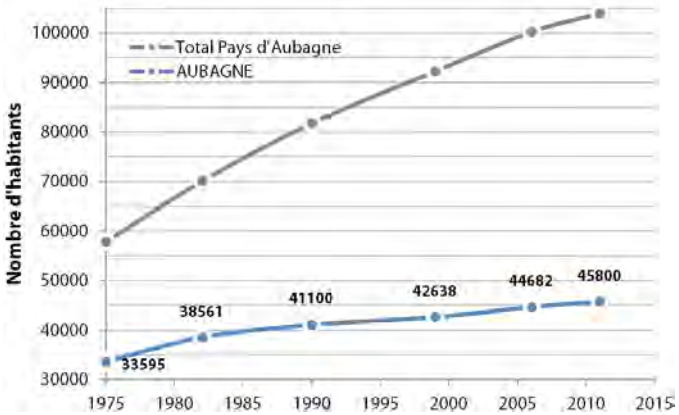
Une dynamique démographique moins forte que dans des villes de taille comparable

En comparaison avec les villes des Bouches-du-Rhône appartenant à la même strate démographique (40 000 à 50 000 habitants), **Aubagne a connu une croissance relativement limitée**. En effet, sa population s'est accrue de + 0,6 % par an en moyenne sur la période 1999-2011 contre + 1,2 % à Salon-de-Provence, + 0,8 % à Istres et + 0,7 % à Martigues.

Aubagne, ville-centre d'une agglomération périurbaine en pleine expansion

Comme la plupart des villes-centres d'agglomération, **Aubagne a connu une croissance démographique moins soutenue que ses communes périphériques**. En effet, ce sont ces dernières, dans un contexte de périurbanisation, qui ont porté l'essentiel de la croissance démographique durant ces dernières décennies.

Évolution longue de la population *(Sources : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales)*

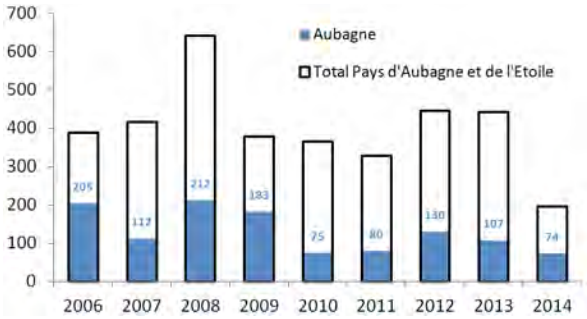


Par conséquent, **le poids démographique d'Aubagne dans son agglomération n'a cessé de diminuer**. Alors qu'elle regroupait près de 60 % des habitants du Pays d'Aubagne et de l'Étoile en 1975, Aubagne en concentre un peu moins de 45 % en 2011.

Un rythme de construction relativement atone durant ces dernières années

Aubagne compte environ 21 000 logements en 2011, soit 2 800 de plus qu'en 1999. Le parc de logements s'est donc accru, en moyenne, de 236 unités par an durant la période 1999-2011. Plus récemment, **sur la période 2006-2011, le rythme de production de logements a été plus faible : en moyenne, 132 logements ont été réalisés chaque année.** Durant cette période récente, et comme durant ces dernières décennies, la production de logements dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a été plutôt portée par les communes périurbaines (deux logements réalisés sur trois).

Nombre de logements réalisés sur la période 2006-2014
(Sources : DDTM13, Agam)

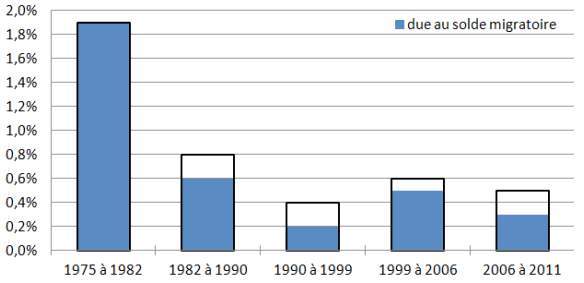


DES BESOINS EN LOGEMENTS QUI S'ACCENTUENT

Une attractivité résidentielle toujours forte

Depuis plusieurs décennies, **la croissance démographique d'Aubagne est majoritairement portée par les flux migratoires**. Sur la période récente 2006-2011, 60 % de la croissance est due au solde migratoire. Aubagne reste donc attractive alors que, sur la même période, l'aire urbaine d'Aix-Marseille enregistre un solde migratoire négatif et assure sa croissance par la natalité.

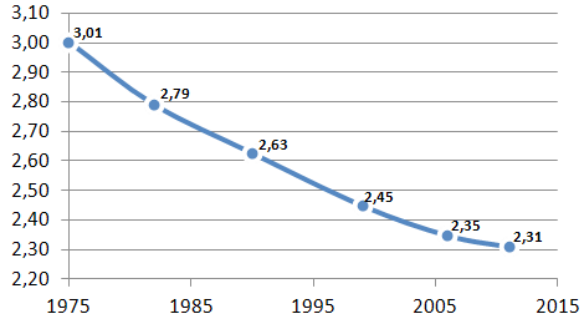
Variations annuelles moyennes de la population d'Aubagne
(Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales - État civil)



Une taille des ménages qui ne cesse de diminuer

Comme dans la plupart des villes, la taille des ménages ne cesse de diminuer à Aubagne. En 2011, Aubagne compte 2,31 habitants par résidence principale contre 2,45 en 1999. Cela signifie qu'Aubagne comptait 408 résidences principales pour 1 000 habitants en 1999, contre 433 en 2011. **La diminution de la taille des ménages génère** donc à elle seule – indépendamment de l'attractivité résidentielle du territoire – **des besoins toujours plus conséquents en logements**. D'ici 2030, la taille des ménages devrait encore diminuer.

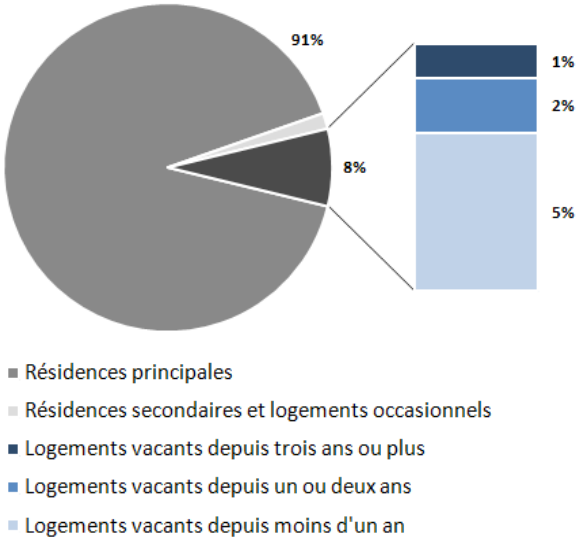
Évolution du nombre de personnes par résidence principale à Aubagne *(Source : INSEE)*



Une nécessité de renforcer le poids démographique d'Aubagne

D'ici 2030, Aubagne devra produire 3 300 à 3 500 logements, soit 270 à 290 par an en moyenne. Cet objectif de production de logements a été fixé par le SCoT et le PLH dans le but de ralentir la périurbanisation (et limiter ses impacts que sont la consommation d'espaces, l'augmentation des déplacements individuels motorisés, les coûts d'équipements des communes…) et de renforcer le poids d'Aubagne afin notamment de rapprocher les logements des emplois et des équipements qui se concentrent sur Aubagne.

Répartition des logements d'Aubagne en 2011, par statut
(Sources : INSEE - Recensement de la population, DGI-Filocom)



Logements vacants : un potentiel de récupération limité

À Aubagne, les résidences principales représentent 91 % des logements. Quant aux résidences secondaires, elles sont de moins en moins nombreuses. En 2011, Aubagne en compte environ 300, soit moins de 1,6 % du parc de logements. En revanche, le nombre de logements vacants est plus important et s'élève à 1 500 environ, soit 7,6 % du parc de logements.

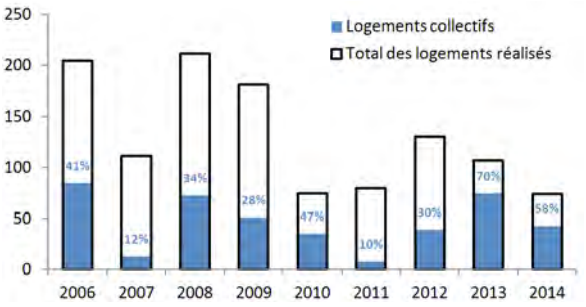
Pour autant, **la majeure partie de ces logements vacants le sont depuis moins d'un an**. Ils constituent la vacance frictionnelle ou incompressible d'Aubagne qui est nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements. **Il n'est donc ni possible ni souhaitable de lutter contre cette vacance**. Quant à la vacance structurelle, de trois ans ou plus, elle a fortement reculé, passant de plus de 500 logements en 1999 à moins de 200 en 2011. **Les logements vacants depuis trois ans ou plus représentent**, en 2011, 14 % des logements vacants soit **moins de 1 % des logements d'Aubagne. Par conséquent, le potentiel de récupération de logements vacants pour accroître l'offre de logements apparaît limité**.

UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉ

Un habitat individuel minoritaire mais qui se renforce

Le parc de logements d'Aubagne se constitue majoritairement de collectifs (61 %). Pour autant, la part des maisons dans le parc de logements se renforce depuis 1999, passant de 34 % à 39 %. En effet, **deux tiers des logements réalisés durant la période 2006-2014 sont des maisons**.

Part des collectifs dans les logements réalisés à Aubagne durant la période 2006-2014 *(Sources : DDTM13, Agam)*

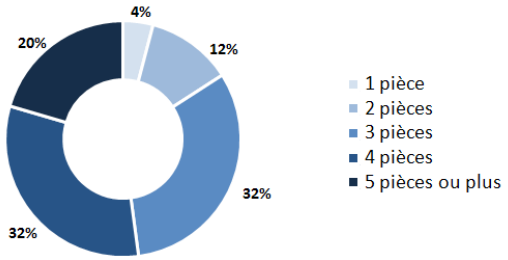


Une offre variée de types de logements

La majorité du parc de résidences principales d'Aubagne se compose de logements de quatre pièces ou plus. Cependant, ces types de logements sont moins représentés à Aubagne (52 %) que dans les autres communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (67 %).

Le parc de résidences principales d'Aubagne apparaît donc plus diversifié que celui des autres communes de son agglomération. En effet, Aubagne compte environ 3 000 logements d'une ou deux pièces et environ 6 000 logements de trois pièces. **Cette diversité est un atout car elle facilite les parcours résidentiels des ménages**.

Répartition, en 2011, des résidences principales d'Aubagne selon leur taille *(Source : INSEE, Recensement de la population)*



Un parc social développé, dépassant déjà le seuil des 25 %

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social oblige Aubagne à compter, au sein de son parc de résidences principales, 25 % de logements locatifs sociaux fin 2025. **Avec 5 410 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2014, Aubagne enregistre un taux de logements locatifs sociaux de 26,8 %** et n'est donc pas soumise à des obligations de rattrapage.

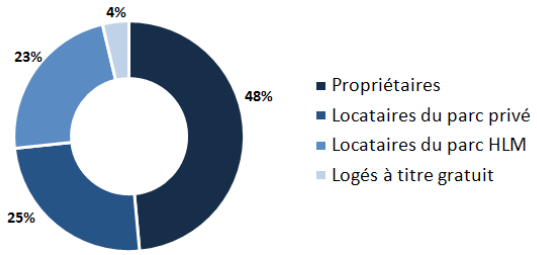
Cependant, **le PLH 2014-2019 du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, approuvé en février 2014, a quand même fixé pour Aubagne des objectifs conséquents visant à produire 168 logements locatifs sociaux par an, soit 1 005 en six ans**. Si plus de 300 sont déjà en cours de réalisation dans le cadre de l'opération Rousselot et qu'une centaine d'autres pourrait être réalisée dans d'autres projets d'ici l'approbation du PLU, il resterait environ 600 logements locatifs sociaux à produire d'ici 2019 pour respecter les objectifs du PLH.

Une diversité d'occupation du parc de logements

La diversité du parc de logements d'Aubagne conduit à une diversité d'occupation. **Les propriétaires occupants (49 %) sont aussi nombreux que les locataires (48 %)** alors que dans le autres communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, les propriétaires sont majoritaires (60 %).

Répartition, en 2011, des résidences principales d'Aubagne selon le statut de leurs occupants

(Source : INSEE, Recensement de la population)



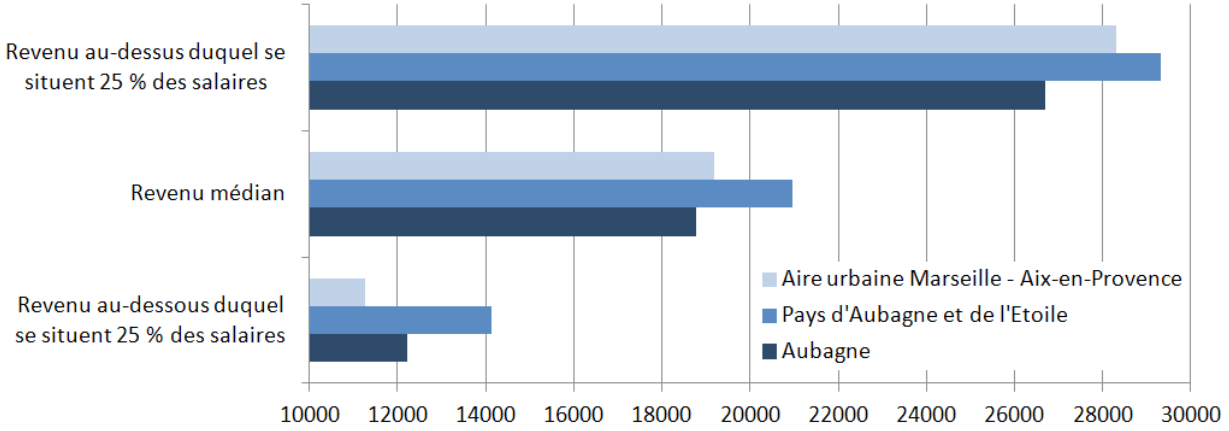
UNE POPULATION PORTEUSE D'ENJEUX

La différence, entre Aubagne et le reste de son agglomération, se retrouve dans l'analyse des revenus. En 2011, **le revenu médian par unité de consommation est d'environ 18 800 euros à Aubagne alors qu'il atteint presque 21 000 euros à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Étoile**.

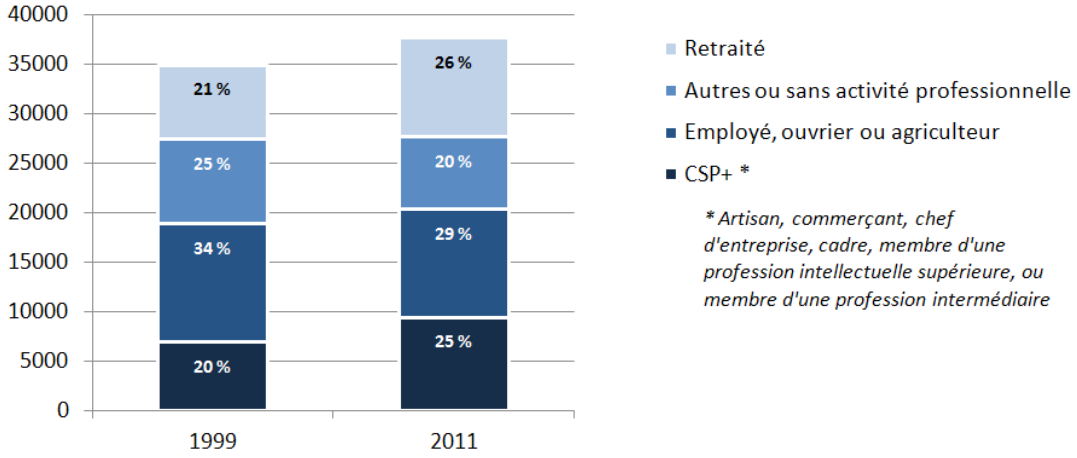
Cela s'explique notamment par la **diversité des catégories socio-professionnelles** et l'absence de sur-représentation de l'une d'entre elles sur la commune d'Aubagne. Entre 1999 et 2011, la composition de la population, au regard des catégories socio-professionnelles, s'est d'ailleurs rééquilibrée. La catégorie des employés, des ouvriers et des agriculteurs a vu sa population diminué (- 1 000 habitants de 15 ans ou plus environ) tandis que les effectifs des catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+) se sont accrus (+ 2 500 environ).

Par ailleurs, **la part et le nombre de retraités ont fortement augmenté**. En 1999, ils étaient 7 500 environ et représentaient un habitant de 15 ans ou plus sur cinq. En 2011, ils sont près de 10 000 et représentent un habitant de 15 ans ou plus sur quatre.

Distribution des salaires des ménages en 2011 *(Source : INSEE-DGFiP, Revenus fiscaux localisés des ménages)*



Répartition en 2011 des habitants d'Aubagne de 15 ans ou plus selon leur catégorie socio-professionnelle
(Source : INSEE, Recensement de la population)



Un enjeu d'adaptation de la ville au vieillissement

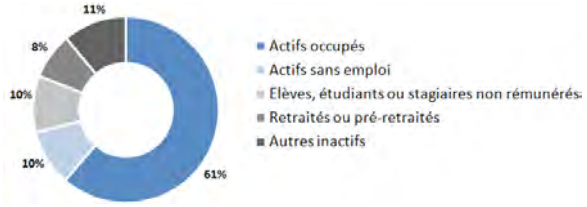
Si la population d'Aubagne est relativement jeune (plus d'un habitant sur deux a moins de 45 ans et les moins de 30 ans représentent même 35 % de la population), elle vieillit. En 2011, **un habitant sur quatre a 60 ans ou plus**, contre un habitant sur cinq en 1999. Les 25-39 ans ne sont plus que 5 400 en 2011 alors qu'ils étaient près de 6 300 en 1999. **Quant aux habitants de 80 ans et plus, leur nombre a doublé** passant de 1 600 environ en 1999 à plus de 3 100 en 2011.

Le vieillissement de la population n'est pas propre à Aubagne : il est constaté à l'échelle nationale. Nonobstant, la tension du marché immobilier sur la commune d'Aubagne favorise le vieillissement de la population. Ce dernier devrait encore se poursuivre d'ici 2030 et la ville doit s'y préparer. Cela **génère des besoins spécifiques en termes d'équipements, d'accessibilité et, bien sûr, de logements**. Accroître et diversifier l'offre de logements constituent les orientations du SCoT et du PLH pour faciliter les parcours résidentiels des ménages et limiter ainsi le vieillissement de la population.

Un enjeu de réduction du chômage

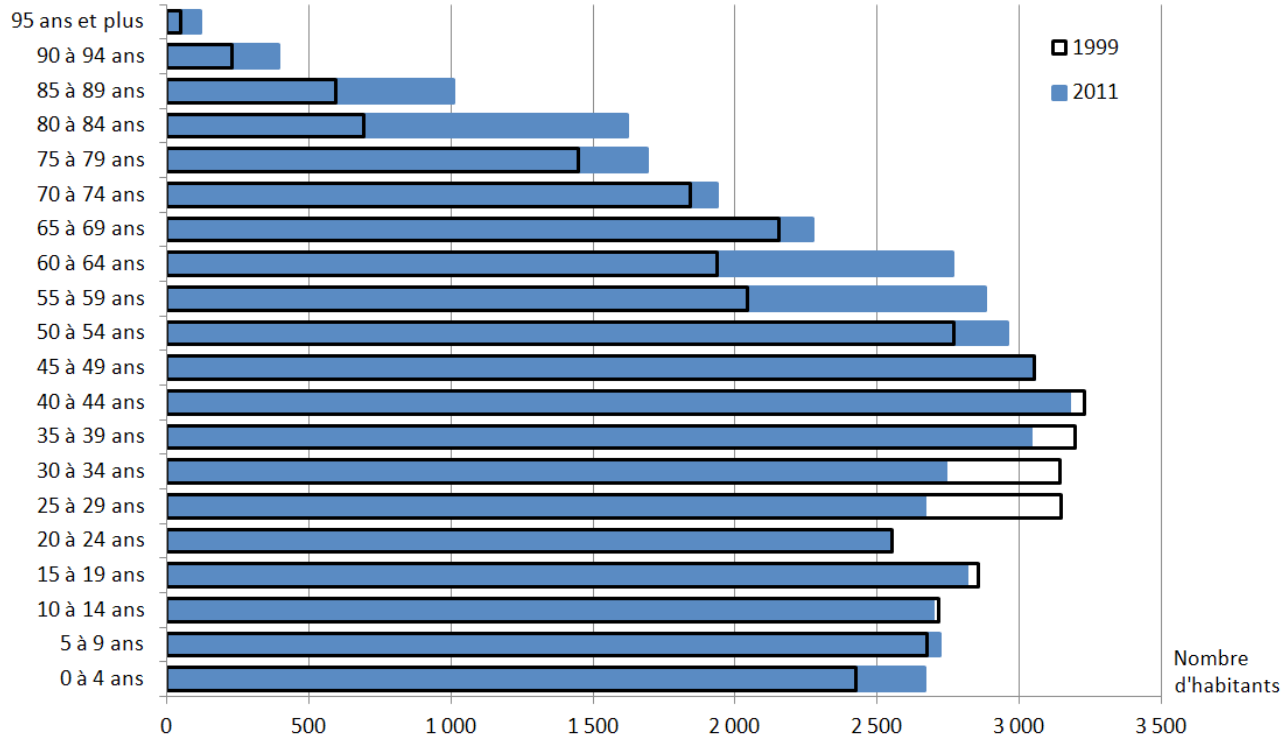
À Aubagne, le taux d'activité de la population des 15-64 ans est d'environ 70 % en 2011, soit autant qu'à Martigues, Istres, Salon-de-Provence ou encore La Ciotat. Selon l'INSEE, la part des chômeurs a diminué entre 1999 et 2011, tant dans la population totale des 15-64 ans (9,8 % en 2011 contre 11,7 % en 1999) que dans la population active âgée de 15 à 64 ans (13,7 % en 2011 contre 11,7 % en 1999).

Répartition des habitants d'Aubagne ayant entre 15 et 64 ans en 2011 selon leur activité *(Source : INSEE, Recensement de la population)*

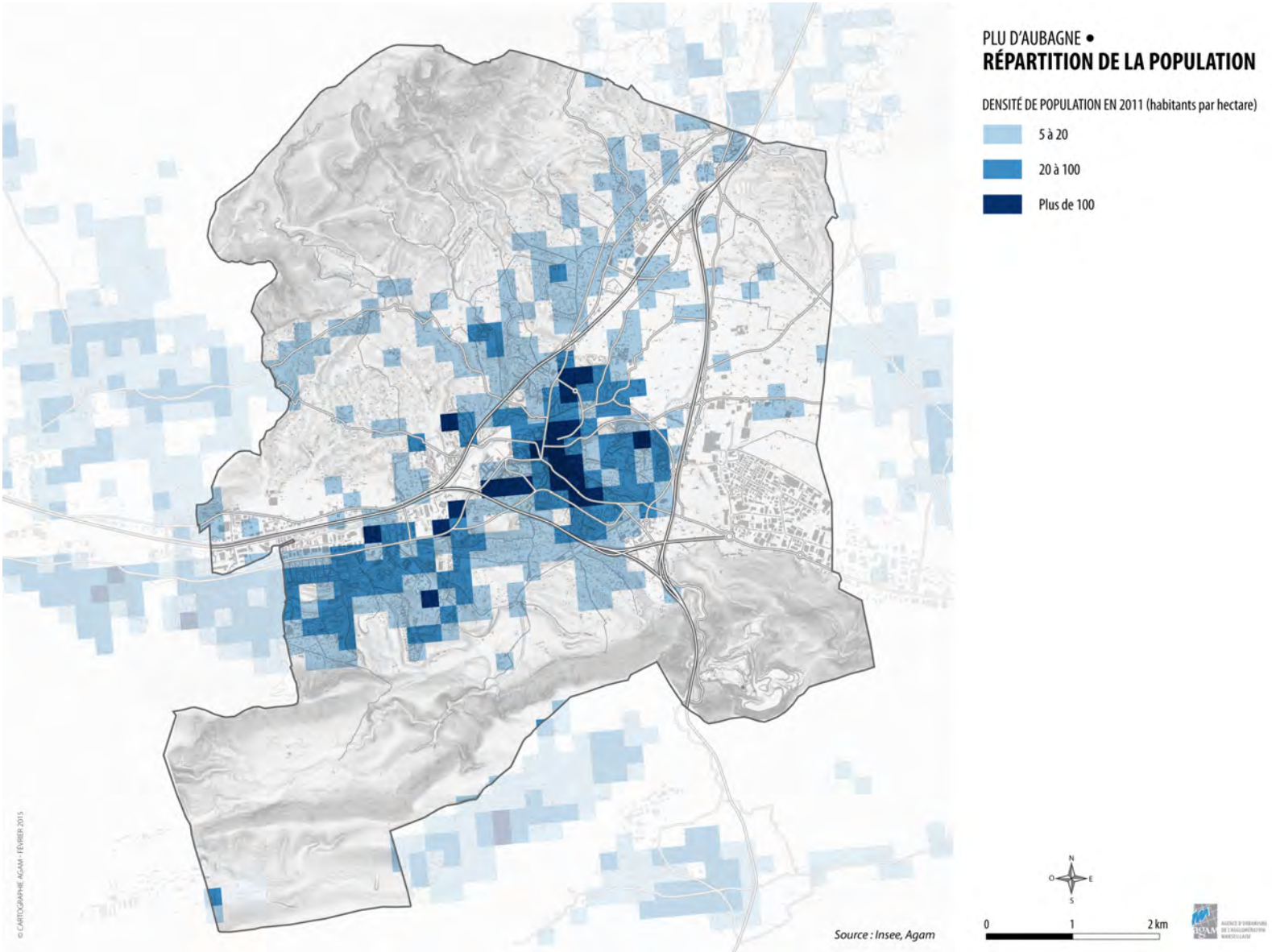


Répartition de la population d'Aubagne par tranche d'âges

(Source : INSEE, Base historique des recensements de la population, exploitation complémentaire)



Répartition de la population ■ Densités de population



Économie

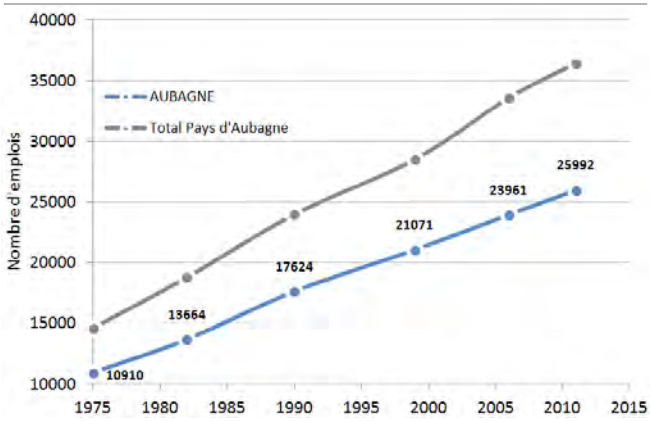
Aubagne compte près de 26 000 emplois en 2011 et bénéficie d'une forte attractivité économique. De fait, elle est un pôle d'emploi majeur de l'espace métropolitain. Sa dynamique économique est liée en grande partie aux développement des activités tertiaires, notamment du commerce. Ce dernier a connu un tel essor avec le développement de la zone de la Martelle que le centre-ville d'Aubagne et son tissu commercial ont été fragilisés. La dynamique économique d'Aubagne a été impulsée également par l'aménagement d'importantes zones d'activités (Les Paluds, Pôle Alpha et Napollon). Cependant, les besoins en foncier pour les activités productives ne sont plus satisfaits aujourd'hui.

AUBAGNE, UN PÔLE D'EMPLOI DYNAMIQUE

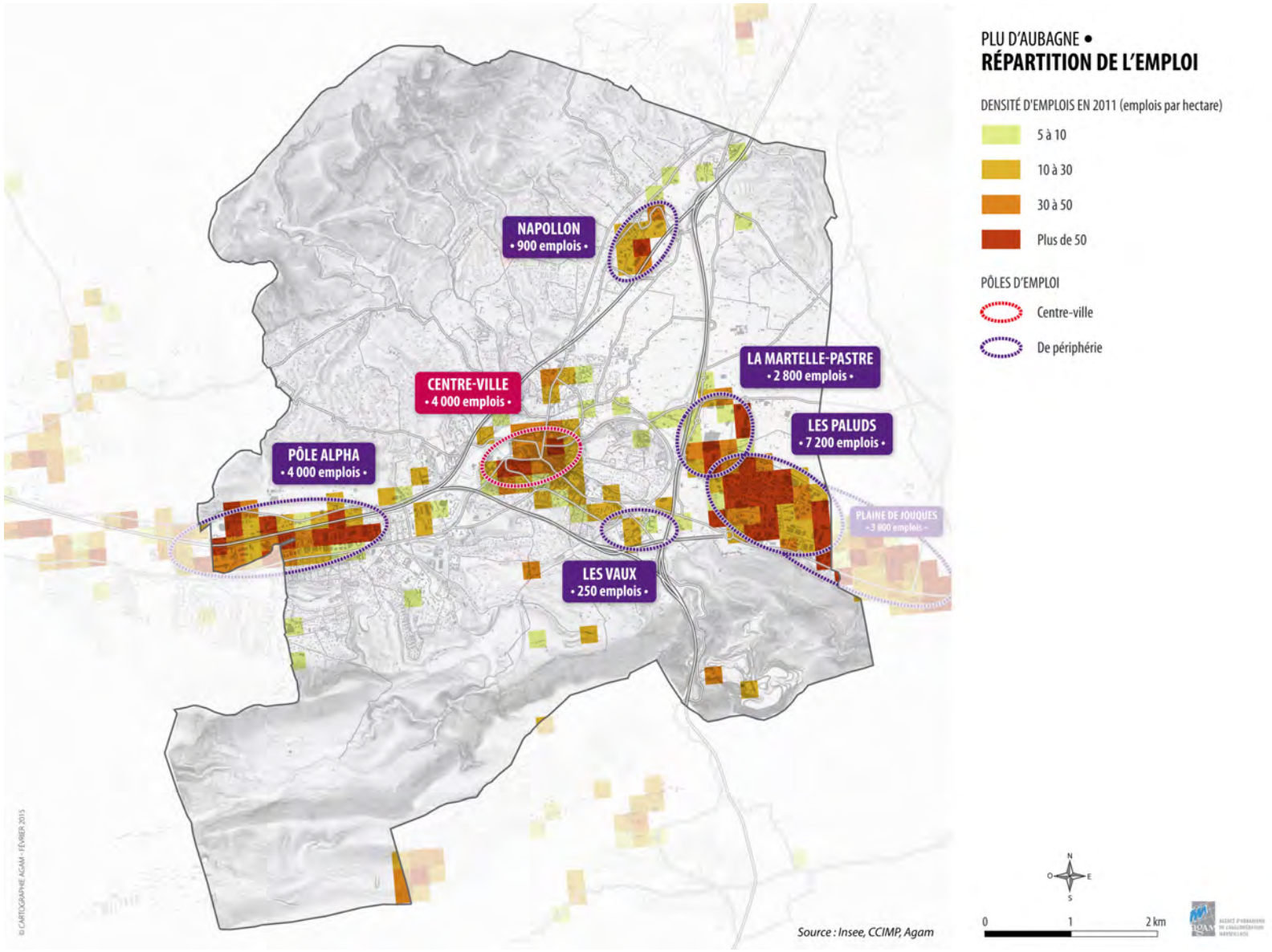
Un pôle d'emploi métropolitain

Aubagne constitue l'un des pôles d'emplois majeurs de l'espace métropolitain. C'est même la **commune qui compte le plus d'emplois (près de 26 000 en 2011) après Marseille et Aix-en-Provence**. Chaque jour, ce sont donc des milliers de salariés qui entrent sur Aubagne pour venir y travailler. Ces salariés viennent des communes voisines. En regroupant **près de trois emplois sur quatre du Pays d'Aubagne et de l'Étoile**, Aubagne est le pôle d'emplois de son agglomération. En effet, les autres communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ont un profil plus résidentiel (35 emplois pour 100 habitants en 2011) qu'Aubagne qui affiche davantage de mixité fonctionnelle (57 emplois pour 100 habitants en 2011). Ce ratio emplois/habitants a d'ailleurs fortement augmenté lors de la période récente 1999-2011, ce qui signifie que l'emploi se renforce. En effet, **Aubagne a gagné près de 5 000 emplois en un peu plus de 10 ans** alors que sa population s'accroissait de 3 200 habitants environ.

Évolution longue de l'emploi *(Sources : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales)*



Répartition de l'emploi ■ Densités d'emplois et principaux pôles d'emplois



PLU D'AUBAGNE •
RÉPARTITION DE L'EMPLOI

DENSITÉ D'EMPLOIS EN 2011 (emplois par hectare)

- 5 à 10
- 10 à 30
- 30 à 50
- Plus de 50

PÔLES D'EMPLOI

- Centre-ville
- De périphérie

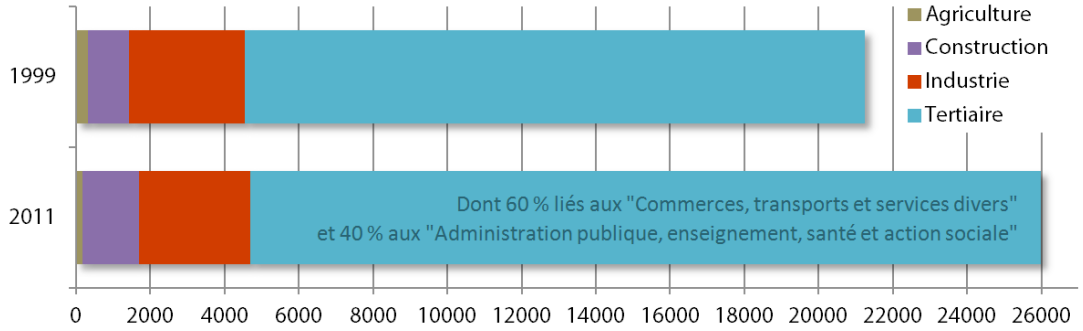
N
O E
S

0 1 2 km

Principaux pôles d'empois de l'espace métropolitain, hors Marseille et Aix-en-Provence *(Sources : INSEE RGP1999, RP2011)*

	Nombre d'emplois en 1999	Nombre d'emplois pour 100 habitants en 1999	Nombre d'emplois en 2011	Emplois pour 100 habitants en 2011	Évolution brute de l'emploi 1999-2011	Taux de variation annuel moyen de l'emploi 1999-2011
Aubagne	**21 243**	**50**	**25 992**	**57**	**+ 4 749**	**1,7 %**
Marignane	16 882	50	23 025	67	+ 6 143	2,6 %
Vitrolles	19 506	53	23 023	66	+ 3 517	1,4 %
Martigues	17 743	41	19 823	42	+ 2 080	0,9 %
Salon-de-Provence	15 553	42	18 852	44	+ 3 299	1,6 %
Istres	13 150	34	16 205	38	+ 3 055	1,8 %
CA Pays d'Aubagne et de l'Étoile (PAE)	28 513	31	36 435	35	+ 7 922	2,1 %
Part d'Aubagne dans PAE	75 %	-	71 %	-	60 %	-

Évolution du nombre d'emploi à Aubagne par secteur d'activités *(Sources : INSEE RGP1999, RP2011)*



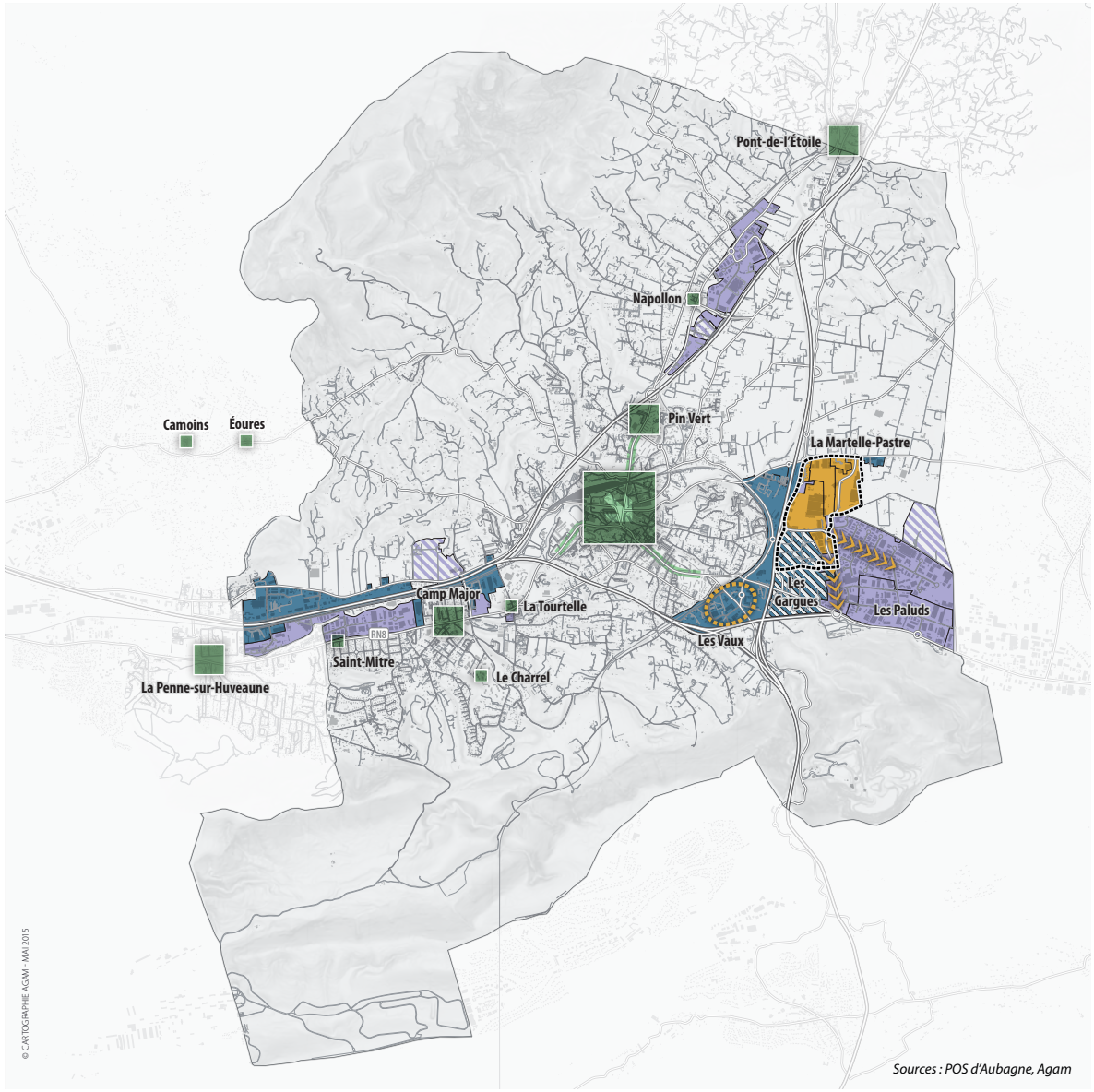
60 % des emplois dans les espaces d'activités

La dynamique d'emploi d'Aubagne a été fortement **liée au desserrement de Marseille et au développement d'espaces d'activités en périphérie du centre-ville**. Dès les années 1960, furent aménagées les zones d'activités du Pôle Alpha ainsi que la zone industrielle des Paluds. Aujourd'hui, Aubagne compte **plus de 300 hectares d'espaces d'activités** qui regroupent environ 60 % des emplois.

Un tissu économique porté par les activités tertiaires

À Aubagne, le tertiaire constitue l'activité motrice. En effet, les 5 000 emplois supplémentaires créés entre 1999 et 2011 l'ont été dans ce secteur. Aujourd'hui, **plus de 80 % des emplois sont liés à des activités tertiaires**. Cela est notamment dû à la présence d'une zone commerciale d'échelle métropolitaine (2 800 emplois dans la zone de La Martelle), d'administrations et d'équipements publics (hôpital, lycées et collèges…) et de nombreux établissements de services à destination des particuliers (cliniques…) ou des entreprises industrielles. Le tissu économique d'Aubagne se caractérise d'ailleurs par une forte proportion de Très Petites Entreprises (TPE). **92 % des entreprises comptent moins de 10 salariés**.

Armature commerciale ■ État des lieux et contexte réglementaire



PLU D'AUBAGNE •
ARMATURE COMMERCIALE

COMMERCE DANS LES TISSUS URBAINS

- Centre-ville, en perte de dynamisme
- Centralité commerciale de quartier
- Centralité commerciale de proximité
- Axe d'entrée du centre-ville avec linéaires commerciaux

COMMERCE DANS LES ESPACES ÉCONOMIQUES DÉDIÉS

- Zone du POS ou ZAC dédiée aux activités économiques dans laquelle le commerce est la vocation dominante
- Zone du POS ou ZAC dédiée aux activités économiques non spécialisées dans laquelle le commerce est autorisé
- Zone du POS ou ZAC dédiée aux activités économiques dans laquelle les locaux commerciaux « accessoires » à l'artisanat ou l'industrie sont autorisés
- Diffusion commerciale dans la ZI des Paluds
- Les Vaux, espace commercial de périphérie « spontané »
- Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) délimitée par le SCoT et dans laquelle doit être contenu le développement du commerce de périphérie
- Zone du POS ou ZAC liée à un projet de développement économique

N
O E
S

0 1 2 km

AGAM AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL : UN ENJEU MAJEUR POUR LE CENTRE-VILLE

La dynamique économique d'Aubagne s'est beaucoup appuyée sur le développement commercial. Aujourd'hui, l'enjeu que porte le commerce est autant économique qu'urbain.

La Martelle-Pastre, une zone commerciale d'envergure métropolitaine

Aubagne se distingue par la présence de la **deuxième zone commerciale de périphérie des Bouches-du-Rhône**. La zone de la Martelle-Pastre, aménagée à l'Est du centre-ville, compte en effet près de 270 commerces et plus de 127 000 m² de surface de vente. Son aire d'influence est donc conséquente : elle couvre le Pays d'Aubagne (environ 55 à 60 % des origines des visites), le bassin de Cassis-La Ciotat (environ 20 à 25 %) et également une partie de Marseille (environ 15 à 20 %).

Principaux pôles commerciaux d'Aubagne *(Source : CCIMP)*

Pôle commercial	Nombre de commerces en 2009	Surface de vente en 2009	Évolution de la surface de vente 2004-2009
Martelle-Pastre	267	127 345 m²	+ 6 615 m²
Centre-ville	432	19 700 m²	- 7 810 m²
Les Vaux	19	7 200 m²	+ 2 170 m²

De ce fait, et comme la quasi-totalité des zones commerciales de périphérie, la Martelle-Pastre **génère des déplacements nombreux, de longue distance** (environ 11 kilomètres en moyenne par déplacement) **et quasi-exclusivement en voiture** (97 % des déplacements).

Un centre-ville en perte de vitesse

L'influence exercée par cette grande zone commerciale a impacté le centre-ville d'Aubagne. Pendant que la zone de la Martelle-Pastre gagnait plus de 6 600 m² de surface de vente entre 2004 et 2009, le centre-ville en perdait plus de 7 800 m². Le projet qui visait à renforcer le pôle de la Martelle-Pastre, en créant 80 000 m² de surface de vente sur le site des Gargues, risquait donc d'affaiblir davantage le centre-ville. Ce dernier pâtit déjà suffisamment des **fermetures et** des **suppressions définitives de commerces** ainsi que du **niveau de la vacance commerciale qui atteint un niveau préoccupant** (13,6 %). La concurrence de la Martelle-Pastre n'est pas la seule cause du déclin du centre-ville. Par exemple, la **faible qualité de certains espaces publics et** la **forte présence de la voiture** (rue de la République et cours Barthélémy notamment) **ne favorisent pas les déambulations piétonnes**.

Cependant, le centre-ville d'Aubagne bénéficie d'atouts (les marchés de plein air, la présence de céramistes et de santonniers reconnus…) **et d'opportunités de développement par mutation et/ou renouvellement urbain** (îlots Antide Boyer, Espace Bras d'Or…).

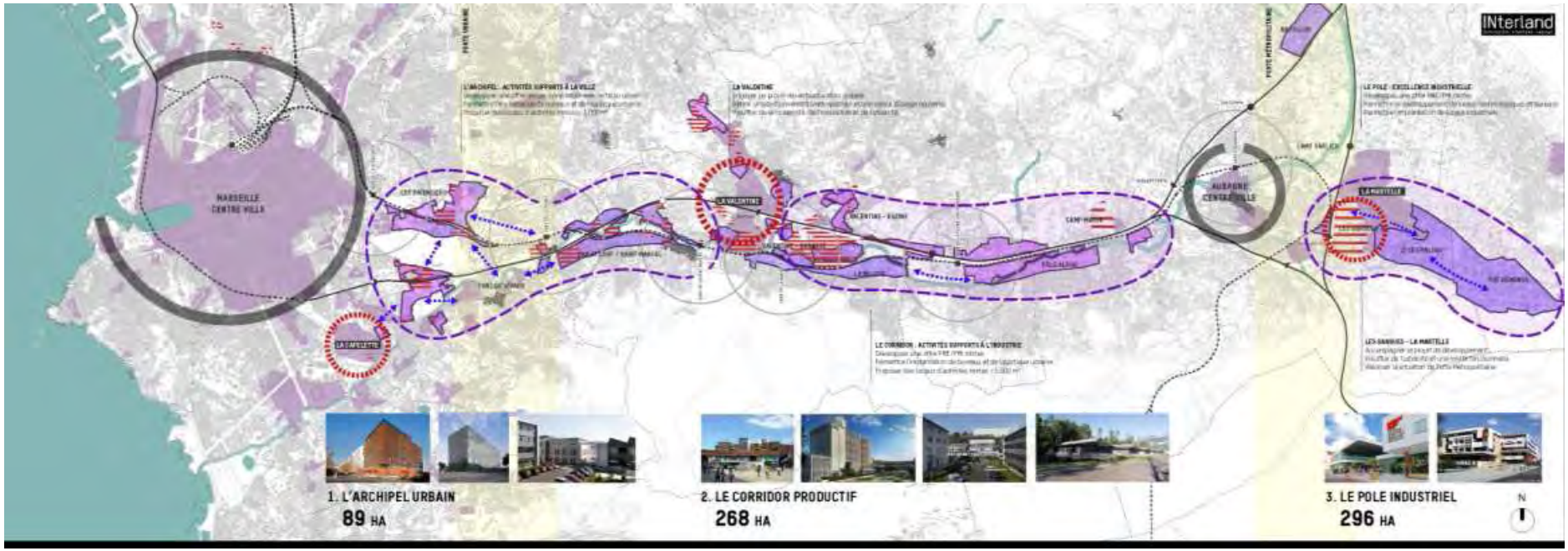
Un réseau de polarité commerciale de quartier

Le tissu commercial d'Aubagne se compose également de centralités de quartier (Camp Major et Pin Vert) ou de proximité (La Tourtelle, Le Charrel…). **Ces centralités urbaines et commerciales jouent un rôle important dans le fonctionnement urbain** puisqu'elles offrent des commerces et services de proximité complémentaires et très fréquentés .

Quel devenir pour le quartier des Vaux ?

Avec ces commerces d'une surface de vente totale de 7 200 m² et malgré la présence d'habitations et du collège Lakanal, le quartier des Vaux ressemble davantage à une zone commerciale de périphérie qu'à une centralité urbaine et commerciale. Enserré entre la voie ferrée et les autoroutes A52, A50 et A502, le quartier des Vaux **semble s'être un peu développé comme un espace de relégation, c'est-à-dire de manière spontanée et sans cohérence**. Les enjeux de ce quartier sont pourtant importants puisqu'il s'agit d'un **secteur d'entrée de ville** et parce que les potentiels d'évolution, par renouvellement urbain notamment, n'y sont pas négligeables.

Activités industrielles ■ La vallée de l'Huveaune, un corridor économique à conforter



Source : schéma de référence de la vallée de l'Huveaune

ACTIVITÉS INDUSTRIELLES : DES BESOINS IMPORTANTS EN FONCIER

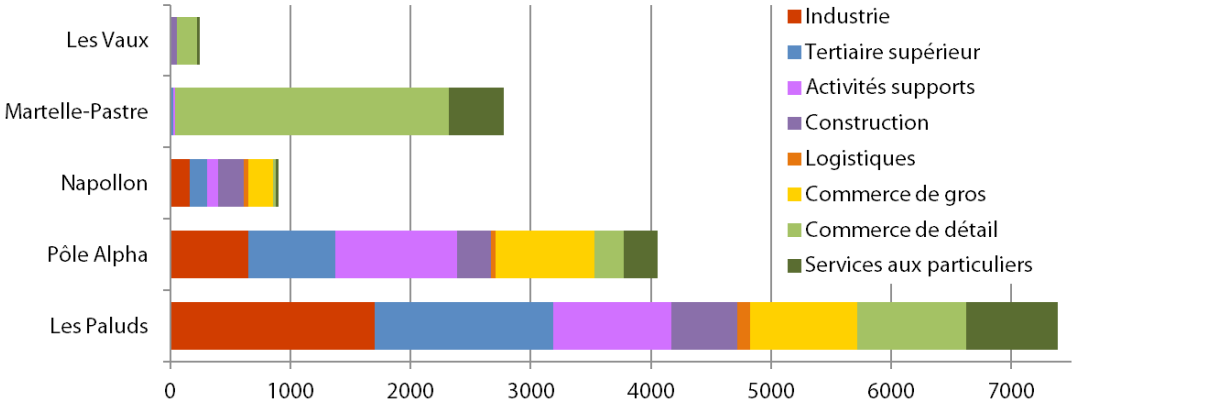
Les Paluds, le Pôle Alpha et Napollon : des espaces d'activités non spécialisés

Si les espaces d'activités des Vaux et de Martelle-Pastre affichent une vocation quasi-exclusivement commerciale, les Paluds, le Pôle Alpha et Napollon se caractérisent par une hétérogénéité des activités qui les composent. Dès lors, **les activités industrielles et artisanales subissent une concurrence foncière de la part d'activités** (commerces de détail, services aux particuliers…) **qui auraient davantage leur place dans la ville**. En outre, cette hétérogénéité conduit à des conflits d'usage, notamment en matière d'utilisation des voies et des espaces publics.

Un besoin de plusieurs dizaines d'hectares

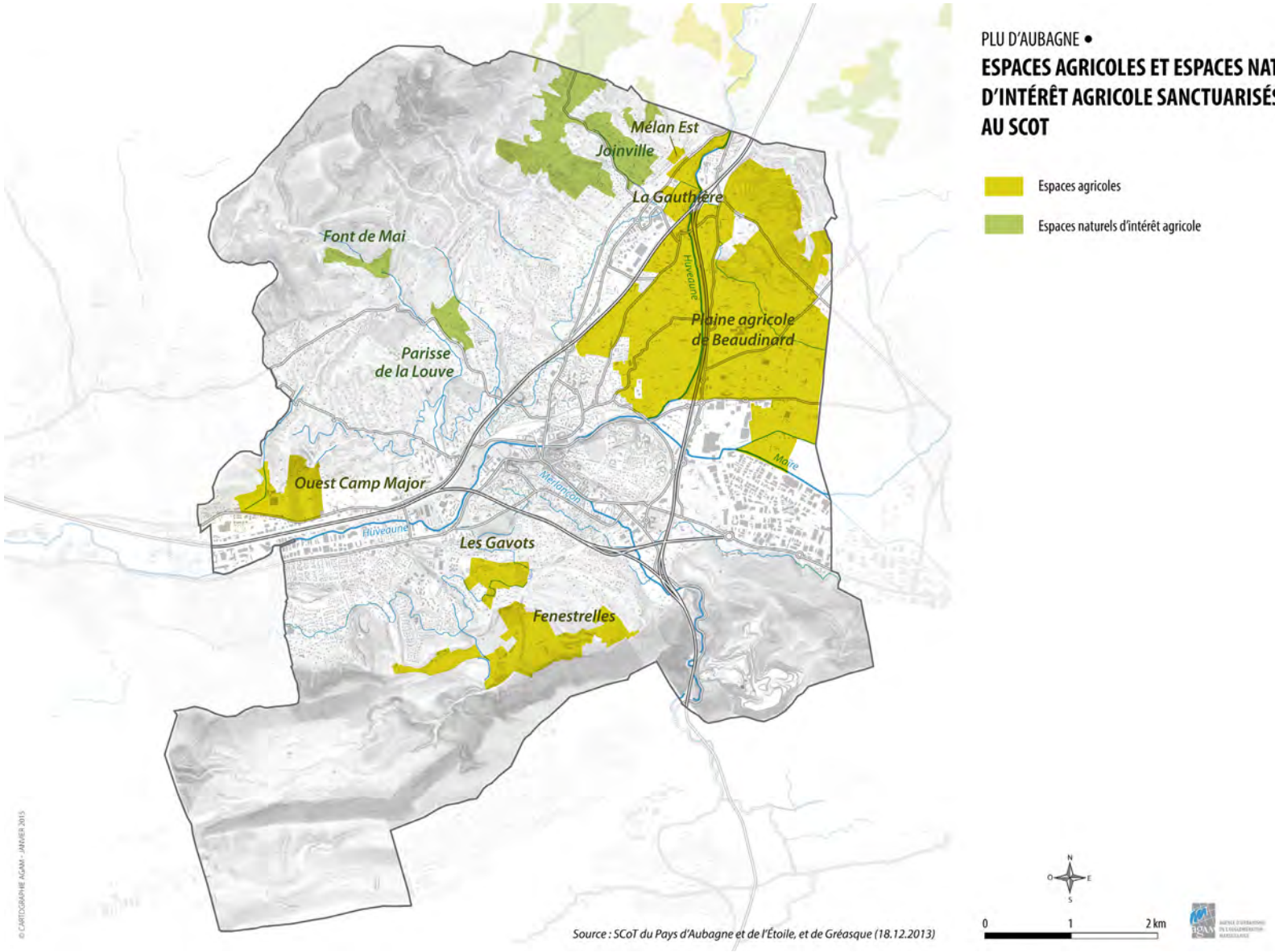
À l'échelle métropolitaine, les zones d'activités sont saturées. Le taux de remplissage du foncier économique est de 98 %[1]. En outre, les potentiels pour la création ou l'extension d'espaces d'activités sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile sont très rares, voire inexistants. Or, les besoins en foncier exprimés par les entreprises sont importants. **À l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, il manque 60 à 80 hectares de foncier pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales**.

Répartition des emplois des pôles économiques par secteur d'activités *(Sources : CCIMP-AGAM)*



1 *Hors ZIP de Fos-sur-Mer (Source : CCIMP, 2014)*

Agriculture ■ Espaces sanctuarisés par le SCoT



AGRICULTURE : UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE CONFRONTÉE À LA PRESSION URBAINE

À Aubagne, l'agriculture ne représente que 0,5 % des emplois. Pourtant, il s'agit d'une activité économique prégnante sur le territoire. En effet, les terres agricoles couvrent environ 15 à 20 % du territoire communal.

Une activité économique viable

De nombreuses demandes d'installation

Même si la "démographie agricole" aubagnaise montre des signes de faiblesse (diminution du nombres d'exploitations de 117 en 2000 à 82 en 2010, vieillissement des exploitants…), il y a, chaque année, au moins une demande d'installation sur la commune. Aubagne enregistre donc, à elle seule, 5 % des demandes exprimées dans le département des Bouches-du-Rhône.

Un territoire agricole attractif

Cette forte demande s'explique notamment par la qualité agronomique des terres et les conditions climatiques favorables. Elle s'explique également par le rayonnement et l'image d'Aubagne en matière d'agriculture (marque des Jardins du Pays d'Aubagne, Charte agricole…). Enfin, les demandes d'installation sont liées à l'existence d'un véritable marché économique : important bassin de consommateurs, demandes croissantes de produits de qualité et en circuits-courts…

Le foncier : enjeu majeur pour le maintien et le développement de l'agriculture

40 % des terres agricoles sont en friche

Malgré la viabilité économique de l'agriculture périurbaine, 40 % des terres à potentiel agricole (soit plusieurs centaines d'hectares) de la commune d'Aubagne sont pas ou peu exploitées.

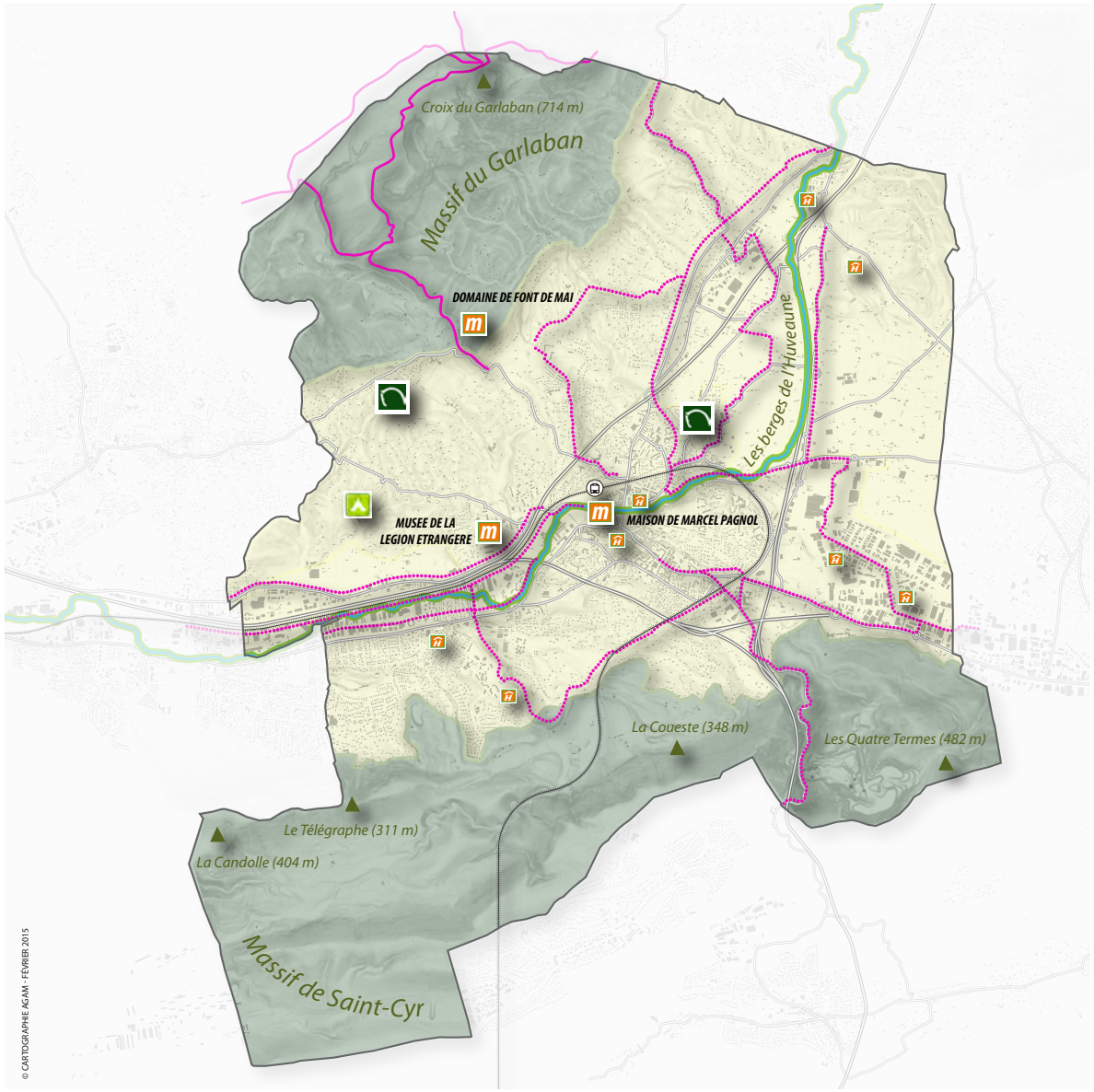
Cela relève en partie d'un phénomène de rétention foncière qui est favorisé par la pression urbaine et l'absence de visibilité quant au maintien, à long terme, de la vocation agricole de certaines terres.

Une protection des espaces agricoles à assurer

Le PLU d'Aubagne doit être compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône et le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Pour cela, il doit notamment protéger les espaces agricoles sanctuarisés par le SCoT, dont la plaine agricole qui est identifiée, par la DTA, comme "un espace agricole de production spécialisée".

Plaine agricole d'Aubagne

Tourisme ■ État des lieux de l'hébergement et des principaux sites touristiques



PLU D'AUBAGNE •

LE POTENTIEL TOURISTIQUE

HÉBERGEMENTS ET ACTIVITÉS TOURISTIQUES

- Hôtel
- Camping
- Musée
- Activité équestre

ITINÉRAIRES TOURISTIQUES

- Itinéraire de randonnée
- Itinéraire cyclable

N
O E
S

0 1 2 km

AGAM AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

UN POTENTIEL TOURISTIQUE SOUS-EXPLOITÉ

Aubagne se situe dans une région et dans un espace métropolitain touristiques. Entre Marseille, Aix-en-Provence, Cassis, Arles, la côte varoise ou encore le Verdon, Aubagne n'apparaît pourtant pas comme un pôle touristique majeur.

Des potentiels touristiques peu ou pas exploités

L'offre touristique d'Aubagne repose notamment sur :

- l'image et le patrimoine de Marcel Pagnol ;
- son environnement et son cadre naturel (espaces agricoles, collines, domaine de la Font-de-Mai…) ;
- son artisanat lié au travail de l'argile (santons et poteries) et de la céramique ;
- la présence de la Légion étrangère et son musée.

La présence d'équipements d'envergure métropolitaine fait cependant défaut à l'activité touristique d'Aubagne. Pourtant, le potentiel existe. En effet, le potentiel thermalisme d'Aubagne, par exemple, est à ce jour inexploité.

La qualité des espaces publics et la vitalité du centre-ville comme enjeu pour l'activité touristique d'Aubagne

À Aubagne, les espaces publics sont le support d'évènements touristiques et culturels majeurs tels que la biennale Argilla, la biennale des Arts Santonniers ou encore le marché des créateurs céramistes et santonniers. Plus récemment, des manifestations ont été organisées au centre-ville d'Aubagne dans le cadre de "Marseille-Provence 2013, capitale européenne de la culture" et de "Aubagne Capitale Marcel Pagnol 2015".

Si Aubagne a la chance de disposer de grands espaces publics (Cours Foch et Voltaire notamment), ces derniers méritent d'être requalifiés afin de continuer d'accueillir des évènement de ce type. Par ailleurs, **le centre-ville et son tissu commercial en particulier manquent encore de vitalité pour capitaliser sur ces évènements**.

Une offre d'hébergement limitée

À ce jour, Aubagne dispose d'une offre d'hébergement touristique relativement limitée qui compte :

- Cinq hôtels (dont deux doublement étoilés et deux triplement étoilés) qui offrent, au total, 218 chambres ;
- Un camping "deux étoiles" qui compte 66 emplacements.
- Une résidence de tourisme disposant de 39 unités d'hébergement et de 101 lits.

PARTIE III

Fonctionnement du territoire

Déplacements

L'attractivité résidentielle et économique d'Aubagne repose sur la qualité de son accessibilité multimodale. Favorisée par sa position de carrefour autoroutier incontournable entre Aix, Marseille et Toulon, ainsi que par sa desserte ferroviaire, cette ouverture métropolitaine et régionale de la ville-centre du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a contribué de façon décisive à l'essor des grandes zones d'activités et à ses dynamiques résidentielles. Les bénéfices apportés par ces grandes infrastructures ne peuvent toutefois éclipser les difficultés et insuffisances ponctuelles du maillage viaire secondaire. Des difficultés concernaient également l'offre de transports en commun avant que celle-ci ne connaisse des améliorations significatives qui devraient être poursuivies avec la mise en œuvre de projets majeurs que sont le Val'tram et le BHNS de type Chronobus entre la gare d'Aubagne et la zone des Paluds.

RÉSEAU VIAIRE

Levier de développement majeur de cette centralité métropolitaine, le réseau viaire est hiérarchisé en quatre niveaux : réseau autoroutier, réseau de distribution, réseau de liaison entre pôles/quartiers et réseau de desserte.
Les dysfonctionnements constatés pour chacun de ces niveaux conditionnent le développement urbain des quartiers concernés. Les tissus urbains et sites dont la desserte ne semble pas suffisante ne pourront faire l'objet de bouleversements majeurs (en termes de densification), sauf si les conditions d'accessibilité sont améliorées de manière significative.

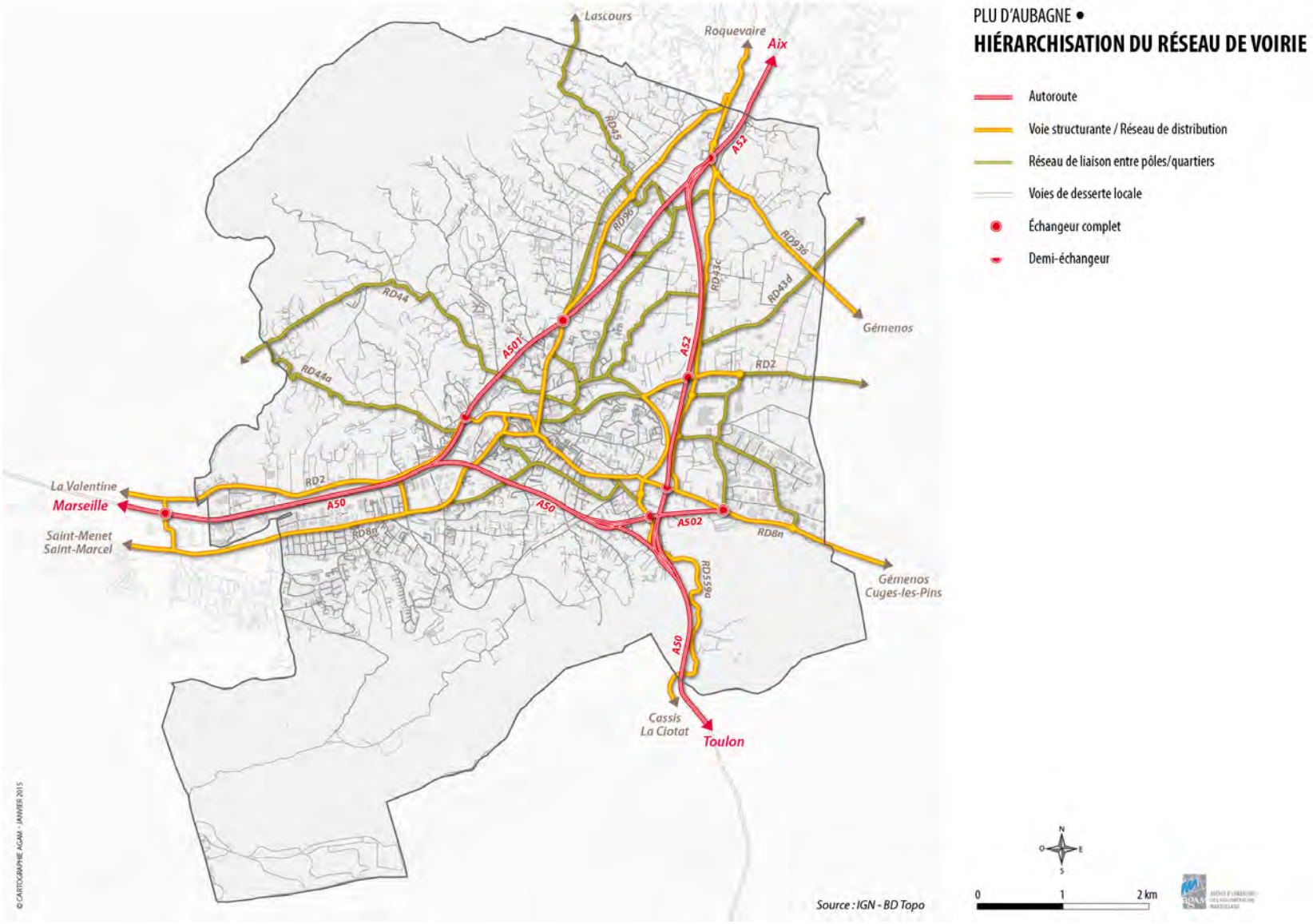
Un réseau autoroutier très présent mais desservant mal la commune

- Desserte par l'autoroute A50 reliant les communes de Marseille et de Toulon, en passant par Aubagne ;
- Desserte par l'autoroute A52 connectant Aubagne à l'autoroute A8 ;
- Desserte par l'autoroute A501, reliant l'autoroute A50 et l'autoroute A52, et autoroute A502 desservant la zone industrielle des Paluds.

Si le réseau autoroutier est dense, plusieurs échangeurs restent incomplets. Tel est le cas de :

- L'échangeur A501 "Aubagne Centre". Les seuls mouvements possibles sont orientés depuis et vers Marseille. Les flux en direction du Nord sont gérés par l'échangeur "Aubagne Nord".

Autoroutes et routes ■ Hiérarchisation du réseau



- L'échangeur A502 "Aubagne Sud". Il oriente les flux, exclusivement, en direction de Marseille.
- L'échangeur A52 "Aubagne Est". Au Nord, il est impossible de sortir de l'A52 en venant de Toulon ; au Sud, seuls les mouvements dirigés vers Toulon sont possibles.

Si ce réseau irrigue correctement l'ensemble du territoire, la conception de ses connexions et échangeurs de part et d'autre du triangle autoroutier ne permet pas son utilisation comme rocade, autour de l'hypercentre.

Un réseau de distribution contraint par le relief

Les principales routes départementales composent l'essentiel d'un réseau de distribution correctement maillé mais contraint par le relief. Ce faisant, elles transitent par l'hypercentre et assurent une liaison entre celui-ci et :

- Marseille (RD8n et RD2) ;
- Le Castellet et Toulon (D8n) ;
- La Ciotat (RD559a) ;
- Roquevaire, Auriol et Aix-en-Provence (RD96 et RD43c).

À l'intérieur d'Aubagne, cette fonction de distribution est également assurée par le chemin de Ceinture ou la rue du Docteur Barthélémy.

Le réseau de liaison entre pôles/quartiers

Ce réseau est assuré par des axes à gabarit plus réduit tels que la RD44 vers Éoures, la RD2 vers Gémenos et différentes voies intra-urbaines (avenue du 19 mars 1962, route de Gémenos, avenue du Garlaban, Promenade Pierre Blancard, avenue des Paluds…).

Le réseau de desserte

Assuré par le reste des voies, le réseau affiche une qualité très hétérogène entre :

- le maillage viaire des quartiers de l'hypercentre et ses prolongements, globalement adapté aux flux qu'il supporte ;
- et le réseau de desserte des zones NB dont l'organisation (hiérarchisation, densité du maillage, connexion aux routes départementales…) et les gabarits de voie insuffisants hypothèquent les perspectives d'évolution de leur tissu, c'est-à-dire leur reclassement en zone urbaine, leur densification ponctuelle… Sont notamment concernées par ces difficultés les zones d'habitat diffus du secteur des Royantes ou de la Coueste.

Synthèse des principaux points durs circulatoires

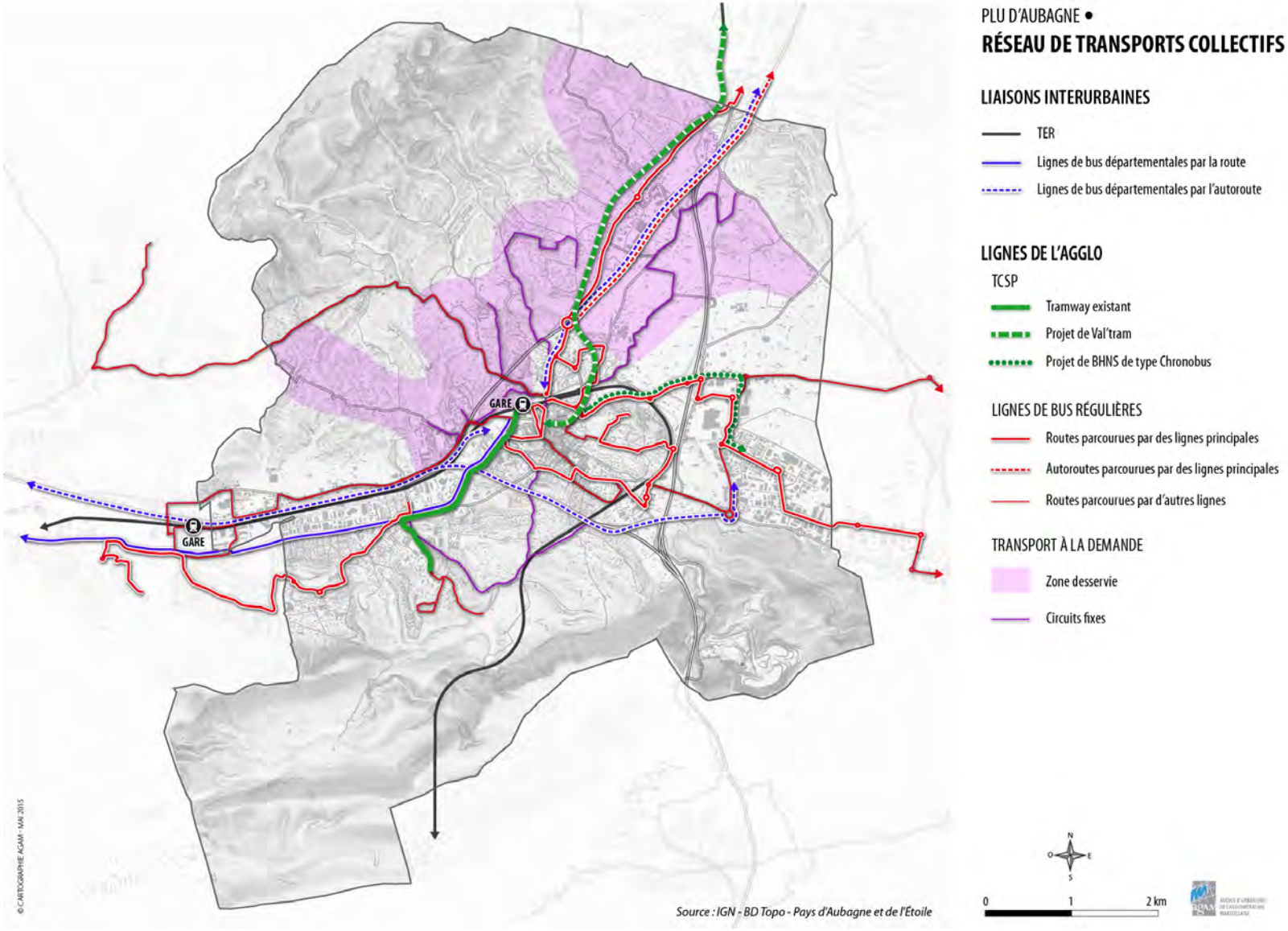
Au total, sur l'ensemble du réseau viaire, les principaux points durs circulatoires peuvent être classés et localisés dans deux grands secteurs géographiques :

➔ Les dysfonctionnements dans les zones urbaines :
- **le trafic de transit important dans le centre ville ;**
- **l'échangeur incomplet "Aubagne centre" qui rend difficile l'accès, depuis le nord, à la gare et aux quartiers ouest. Cette configuration entraîne un surcroît de trafic sur l'avenue Salengro ;**
- **la congestion des accès à la zone des Paluds.**

De manière générale, la physionomie du maillage viaire des zones urbaines (au sens du POS), en dépit des améliorations ponctuelles à apporter, est adaptée à des évolutions ponctuelles du tissu.

➔ Les dysfonctionnements sur les piémonts :
- **l'organisation et les gabarits insuffisants de la trame viaire autour de laquelle s'est développée notamment l'urbanisation des piémonts du Garlaban. Le fonctionnement de plusieurs sites grève leurs perspectives d'évolution. Le contexte urbain favorable des secteurs de Camp Major et de Napollon plaide pour une amélioration de leur maillage et de leurs connexions aux routes départementales, y compris en matière de cheminements piétons et cyclables pour rejoindre les arrêts de transports collectifs existants.**

Transports collectifs ■ État du réseau



TRANSPORTS COLLECTIFS

Le réseau de transport collectif repose sur :

- le **réseau ferré (TER)** : levier majeur de l'attractivité communal, il relie Aubagne à Marseille et Toulon notamment. L'ouverture de la 3e voie entre Marseille et Aubagne fin 2014 se traduit par une augmentation de l'offre pour atteindre progressivement 25 allers-retours par jour d'ici fin 2015, contre 10 auparavant.
- des **lignes interurbaines du réseau Cartreize** par autoroute et par la RD8n (ligne 240). Offrant une fréquence importante, elles complètent la desserte TER. Reliant Aubagne à Marseille, La Ciotat et Aix-en-Provence, elles marquent un arrêt à hauteur du Pôle d'Échanges et du site Auchan-Baumone (zone commerciale de la Martelle).
- le réseau urbain des Lignes de l'Agglo, composé notamment :
  - d'une **ligne de tramway** entre la gare et le quartier du Charrel ;
  - d'un ensemble de **lignes régulières,** principales (avec une fréquence supérieure à un bus toutes les 30 minutes en heure de pointe) et locales, qui empruntent le réseau viaire de distribution et qui, pour la plupart, relient les zones résidentielles aux pôles économiques communaux en transitant par le pôle d'échanges ;
  - d'un service de **bus à la demande** dans les zones d'habitat diffus.

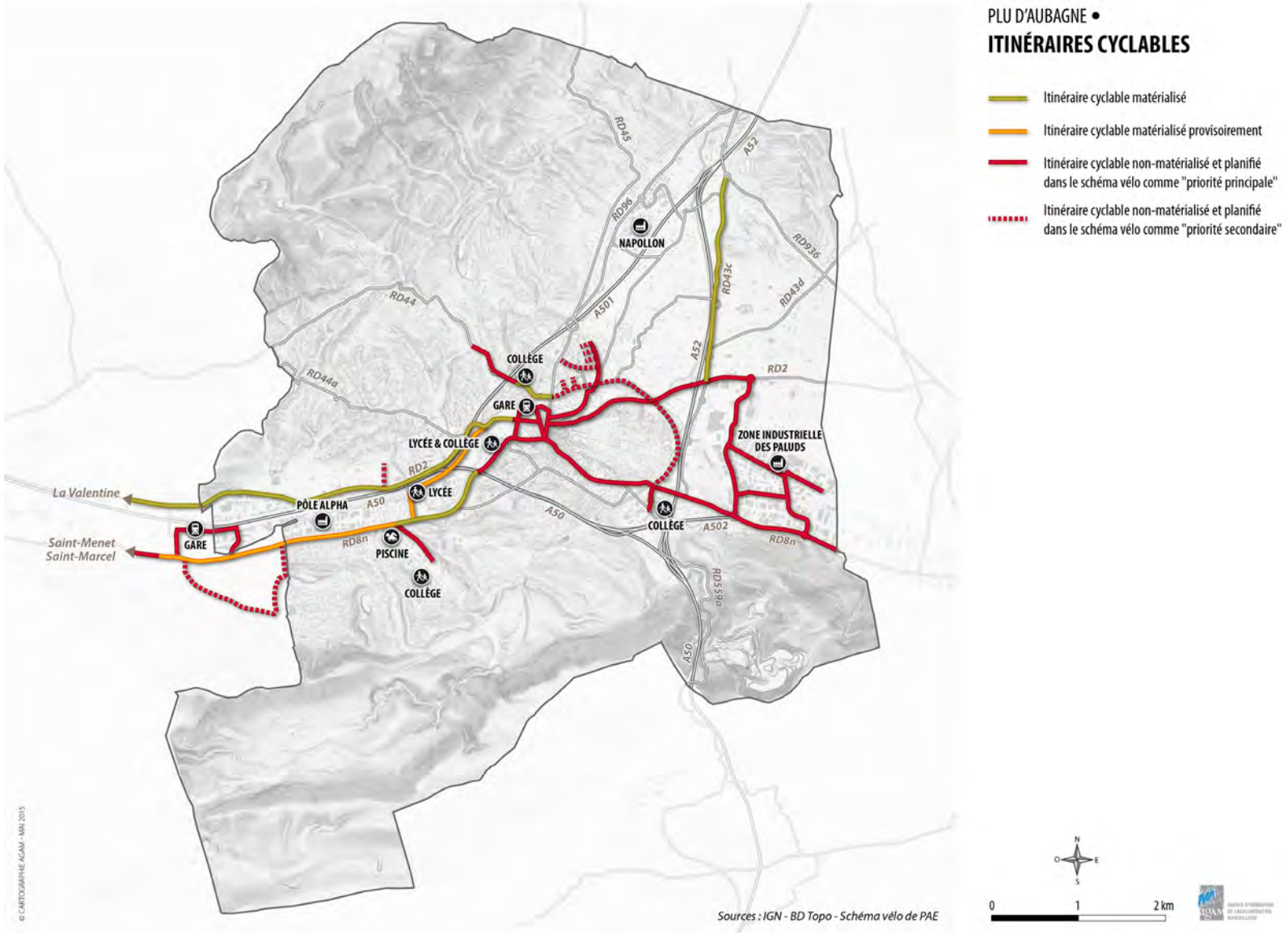
Des potentialités pour articuler le développement urbain et le développement des transports collectifs

La configuration du réseau de transports collectifs conjuguée aux projets du Val'tram et du BHNS de type Chronobus entre le centre-ville et la zone des Paluds constitue un support incontournable pour orienter le développement urbain.

Les quartiers situés dans les zones de desserte des lignes régulières principales ou proches des infrastructures de transports collectifs lourdes (gare TER ou TCSP) ont vocation à être investis prioritairement.

Quant aux zones d'habitat diffus, leur réseau viaire et l'absence de cheminements piétons sécurisés handicapent leur desserte en transpors collectifs et contraignent donc la poursuite de leur développement urbain.

Mobilités douces ■ Réseau de pistes cyclables



MOBILITÉS DOUCES

Les infrastructures dédiées à ce mode de circulation (cheminements piétons et vélos) restent peu développées. Si le relief des piémonts ne se prête guère à ce type d'aménagement, la configuration topographique de l'hypercentre et des zones d'activités semble en revanche plus propice.

Le territoire communal dispose de peu d'aménagements cyclables :

- un site propre le long du tramway, entre la piscine et le pont de la Californie ;
- une bande cyclable montante unilatérale au collège Nathalie Sarraute ;
- des aménagements de type "bande multifonction" sur les voiries départementales hors agglomération (RD2 et RD43).

L'amélioration des emprises réservées à ces mobilités alternatives constitue d'ailleurs un des objectifs inscrits dans le Plan de Déplacement Urbain de 2006. Dans cette perspective, un Schéma Vélo a été adopté en 2007 par la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Dans ce schéma, est notamment priorisé l'aménagement d'itinéraires cyclables :

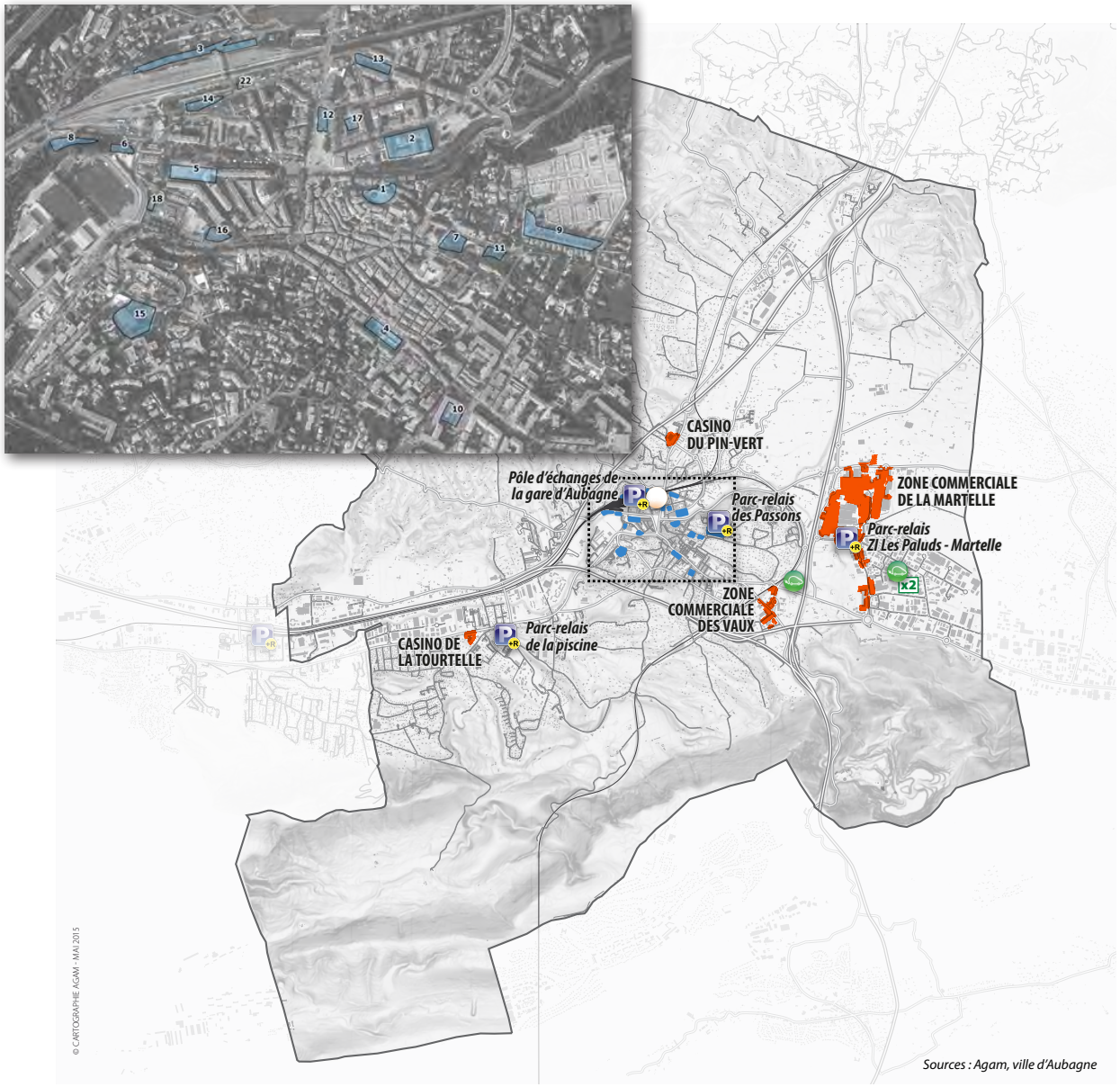
- le long de la RD8n entre La Penne-sur-Huveaune et Gémenos ;
- le long de la RD2 entre le centre-ville et la zone des Paluds ;
- dans la zone industrielle des Paluds ;
- le long de la voie de Valdonne, entre le centre-ville et le quartier de la Vassale ;
- le long du tramway, entre la piscine et le Charrel ;
- sur le bas de la route d'Éoures ;
- dans le centre-ville.

À l'échelle du cœur de ville, les enjeux d'aménagement de pistes cyclables, cheminements piétons ou sécurisation de circulations existantes concernent plusieurs artères :

- Aménagements cyclables : avenue des Goums, avenue Delfieu, rue de la République, avenue Boyer, avenue Rougier, route de Gémenos, avenue Jeanne d'Arc et cours Foch et Voltaire ;
- Aménagements piétons : avenue Delfieu, cours Foch et Voltaire et rue de la République.

Au regard des potentialités de développement du territoire, les enjeux d'amélioration et/ou d'aménagement des parcours dédiés aux mobilités alternatives portent également sur les relations entre le secteur de Napollon et le centre-ville d'Aubagne.

Stationnement ■ Inventaire des capacités de stationnement de véhicules des parcs ouverts au public



PLU D'AUBAGNE •

INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

- Principaux parkings publics, en surface ou en ouvrage, dans le centre-ville
- Surfaces de stationnement des principaux espaces commerciaux = parkings privés ouverts au public
- Parkings-relais / accès au transports collectifs
- Bornes de recharge pour véhicules électriques
- Station de location de véhicules électriques

N
O E
S

0 1 2 km

STATIONNEMENT

En 2015, Aubagne dispose de 5 133 places de stationnement public dont :

- 1 655 places dans les parkings couverts du centre-ville ;
- 2 664 places gratuites en surface ;
- 688 places payantes en surface ;
- 110 places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- 27 places réservées aux livraisons ;
- 16 arrêts minutes.

Des difficultés de stationnement dans le centre-ville

Les parkings en ouvrage et de surface du centre-ville sont occupés à moins de 80 % en journée. Ils subissent la concurrence du stationnement sur voirie (tarification plus favorable voire gratuité, meilleure accessibilité et proximité…). De ce fait, le stationnement sur voirie enregistre de très forts taux de congestion et de faibles taux de rotation.

Une problématique pour le commerce

Ces conditions de stationnement pénalisent donc l'attractivité commerciale du centre-ville. Les automobilistes privilégient plutôt les zones commerciales de périphérie qui offrent de grandes nappes de stationnement.

Des capacités de stationnement peu adaptées à l'envergure du pôle d'échanges

La gare d'Aubagne est l'un des pôles d'échanges les plus fréquentés du territoire métropolitain. Chaque jour, 2 670 voyageurs du TER transitent par ce pôle d'échanges. S'il bénéficie d'une desserte complète (TER, tramway, bus interurbains du réseau Cartreize, bus urbains, taxis, vélos…), son accessibilité voiture est contrainte par une offre de stationnement limitée (214 places sur le parking Pierre Blancard au nord de la gare). De ce fait, le stationnement se reporte autour de la gare, notamment sur les abords de l'avenue Antide Boyer. Cela nuit au fonctionnement urbain et affaiblit l'image de cette entrée ville.

La fonctionnalité de la ZI des Paluds grevée par le stationnement sur les espaces publics

La fluidité des circulations (poids lourds, voitures et modes doux) dans la zone industrielle des Paluds est fortement contrainte par une sur-occupation des espaces publics par le stationnement.

Des besoins de parcs-relais liés aux projets de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP)

Les projets du Val'tram et du Chronobus intègrent des besoins de parcs-relais afin d'organiser au mieux le report modal.

Inventaire des capacités de stationnement des parkings publics couverts

Parking public couvert	Nombre de places
Parking du Marché	**590**
Parking du 8 Mai	**378**
Parking Centre Ancien	**369**
Parking Beaumond	**239**
Parking des Potiers	**79**
Total	**1 655**

Estimation des capacités de stationnement des parkings privés ouverts au public
dans les principaux espaces commerciaux

Espace commercial	Nombre de places
Zone commerciale de la Martelle	**~ 6 200**
Zone commerciale des Vaux	**~ 350**
Casino du Pin Vert	**~ 200**
Casino de la Tourtelle	**~ 100**
Total	**~ 6 850**

Inventaire des bornes de recharge pour les véhicules électriques

Localisation	Nombre de bornes
Renault Aubagne, *Rond-point du Pont-des-Six-Fenetres*	**1** prise 3C
CGED - Aubagne, *Rue des 4 Termes*	**1** prise 3C + **1** prise domestique
Total	**3**

Équipements

La diversité et la densité des équipements de superstructure jouent un rôle incontestable dans le rayonnement communal. Leur répartition sur l'ensemble du territoire fait en revanche question. En effet, si la concentration d'équipements majeurs (enseignement, hôpital, stades…) dans le centre est essentielle à sa vitalité, les possibilités d'implantation d'équipements de proximité au nord de l'autoroute A501, dans les secteurs de Camp Major et Napollon, ne doivent pas être négligées au regard des potentialités de développement urbain de ces sites.

LES ÉQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Les écoles publiques primaires

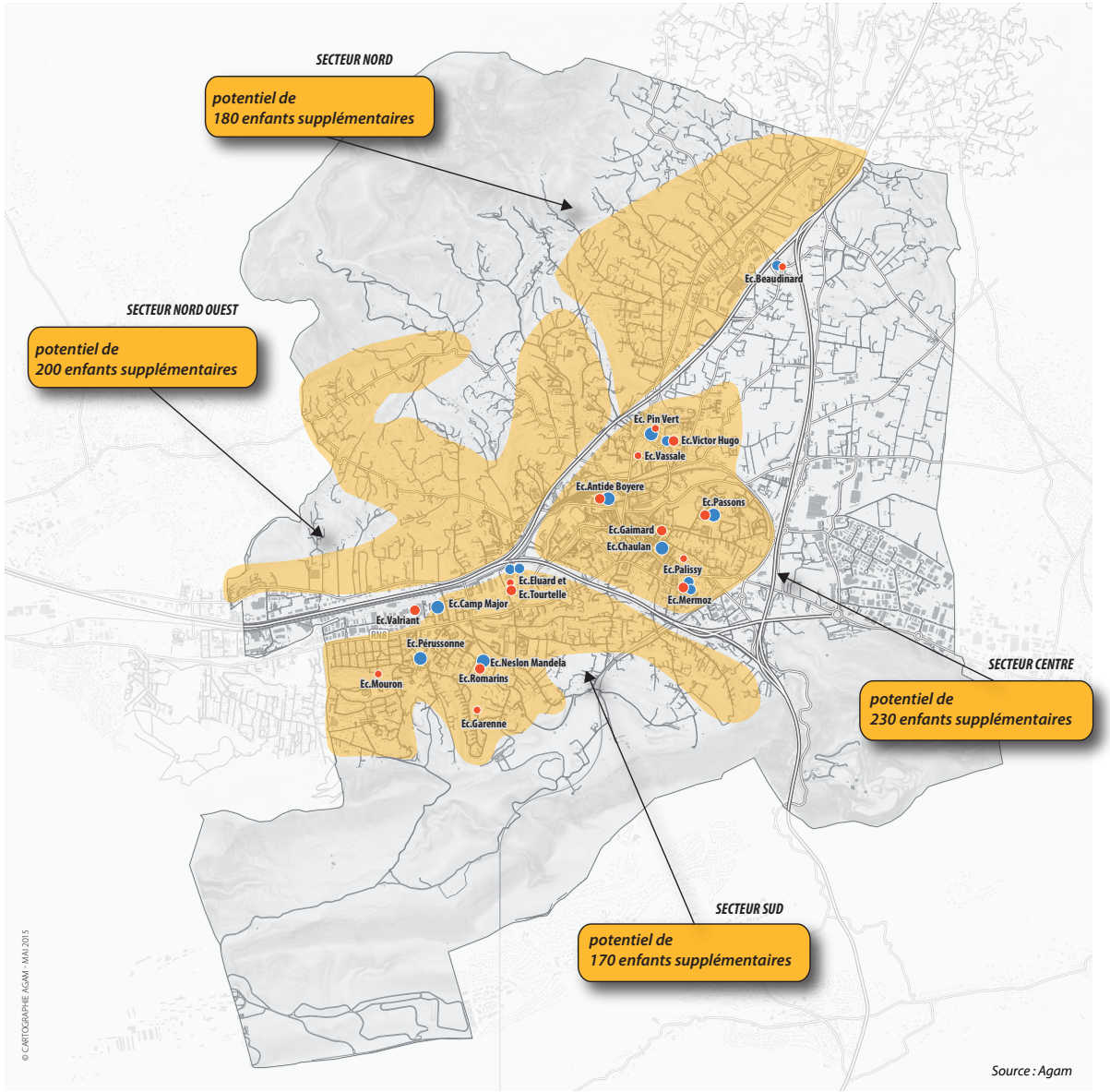
En 2015, Aubagne compte 15 écoles publiques maternelles et 13 écoles publiques élémentaires, soit autant qu'en 2001. Cependant, sur cette même période, le nombre d'élèves a diminué d'environ 220 élèves. 4 130 élèves sont aujourd'hui scolarisés dans les écoles publiques d'Aubagne.

Les établissements du secondaire

Aubagne dispose de cinq collèges dont quatre publics (Jolliot-Curie, Lakanal, Lou Garlaban et Nathalie Sarraute, ouvert en 2012) et de trois lycées dont deux publics (le lycée général Jolliot-Curie et le lycée professionnel Gustave Eiffel). Il s'agit, à ce jour, des seuls lycées du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Collège Nathalie Sarraute

Besoins en matière d'équipement scolaire ■ Capacités des écoles et évolution potentielle des populations scolarisées



PLU D'AUBAGNE •

ÇAPACITÉS DES ÉCOLES ET ÉVOLUTION POTENTIELLE DES POPULATIONS SCOLARISÉES

ECOLES

- Ecole maternelle (3 à 5 ans)
- Ecole élémentaire (6 à 10 ans)

CAPACITÉS DES ECOLES

- 0 -100 écoliers
- 100 - 200 écoliers
- 200 - 300 écoliers

N
O
E
S

0 1 2 km

AGAM AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Équipements scolaires : estimation des besoins

En 2012, Aubagne compte 1 630 enfants de 3 à 5 ans et 2 845 enfants de 6 à 10 ans, soit 4 130 enfants en âge d'être scolarisés en école maternelle ou élémentaire.

Au regard des besoins de logements à produire (3 300 à 3 500 d'ici 2030) et du développement démographique potentiel, le nombre d'enfants en âge d'être scolarisés pourrait s'accroître d'environ 780 enfants d'ici 2030.

Compte-tenu des capacités constructives, ces 780 enfants supplémentaires pourraient se répartir de la façon suivante :

- **180 enfants supplémentaires dans le secteur de Napollon et des Solans ;**
- **200 enfants supplémentaires dans le secteur de Camp Major, du Grand Pin Vert et La Louve ;**
- **230 enfants supplémentaires dans le secteur centre ;**
- **170 enfants supplémentaires dans le secteur sud, de Saint-Mître aux Espillières.**

L'enseignement supérieur

Aix-Marseille Université (AMU) est présente à Aubagne à travers le département "Sciences Arts et Techniques de l'Image et du Son" (SATIS) qui délivre une Licence et un Master. Ce département universitaire s'accompagne du laboratoire de recherche public "Arts, Sciences et Technologies pour la Recherche Audiovisuelle Multimédia" (ASTRAM).

Depuis 2015, AMU est aussi présente à travers une antenne de la faculté des "Sciences et techniques des activités physiques et sportives" (STAPS) dédiée à la pratique du VTT et de l'équitation.

Par ailleurs, Aubagne compte un Institut de Formation en Soins Infirmiers et Aides-Soignants (IFSI-IFAS) et l'École de la Céramique de Provence.

LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET TOURISTIQUES

Des équipements concentrés dans le centre-ville

Le centre-ville concentre la majorité des équipements culturels et touristiques de la commune :

- Le théâtre (le Comoedia, 500 places) et les cinémas (le Pagnol et le Palace) ;
- Les lieux de transmission et de partage du patrimoine aubagnais : les chapelles des Pénitents, la Maison natale de Marcel Pagnol, le Petit Monde de Marcel Pagnol, les Ateliers Thérèse Neveu, la poterie Ravel, la galerie Argilla… ;
- Les salles d'acceuil d'évènements : l'Espace du Bras d'Or et l'Espace des Libertés (600 m² modulables, 2 500 personnes maximum).

Le rayonnement du centre-ville limité par un manque d'équipements majeurs

Si le centre-ville concentre la majorité des équipements culturels et touristiques, il lui manque un ou plusieurs équipements majeurs pour rayonner davantage.

Une offre muséale limitée

L'offre muséale d'Aubagne est relativement faible. Elle se compose du Musée de la Légion étrangère, situé en dehors du centre-ville, de la Maison natale de Marcel Pagnol et du Petit Monde de Marcel Pagnol, tous deux en centre-ville. Cependant, ces deux derniers équipements ne constituent pas un véritable espace muséal à la hauteur des œuvres et du parcours de l'académicien aubagnais. De même, si plusieurs lieux et espaces du centre-ville mettent en valeur les savoir-faire des artisans potiers, céramistes et santonniers d'Aubagne, il n'existe pas de musée dédié à cet artisanat de tradition. Pourtant, Aubagne est la capitale mondiale du santon et de la céramique.

Un centre des congrès dans la zone industrielle

Le succès de la zone industrielle des Paluds est notamment lié à ses équipements. En effet, un centre des congrès – Agora – a été édifié au cœur de la zone des Paluds. Aujourd'hui, les flux générés par de cet équipement majeur (4 000 m² modulables) contraint le fonctionnement de la zone des Paluds (difficultés d'accès et de stationnement). En outre, les commerces du centre-ville ne bénéficient pas de l'activité de centre des congrès.

Centre des congrès Agora, zone industrielle des Paluds

Théâtre Le Comoedia, centre-ville

Maison natale de Marcel Pagnol, centre-ville

LES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

Aubagne dispose de structures majeures :

- Le Centre Hospitalier Edmond Garcin, situé à proximité du immédiate du centre-ville, qui bénéficie aux habitants de l'Est des Bouches-du-Rhône et de l'Ouest varois ;
- La clinique privée de la Casamance.

Aubagne compte également d'autres structures médicales (cliniques et centres hospitaliers privés) ainsi que des maisons de retraites et des équipements pour des personnes en difficulté et pour des personnes handicapées.

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Une offre d'équipements sportifs conséquentes aux portes du centre-ville

La densité élevée d'équipements sportifs dans le centre-ville est une des particularités d'Aubagne. En effet, le complexe sportif de Lattre est un élément prégnant à l'entrée ouest du centre-ville.

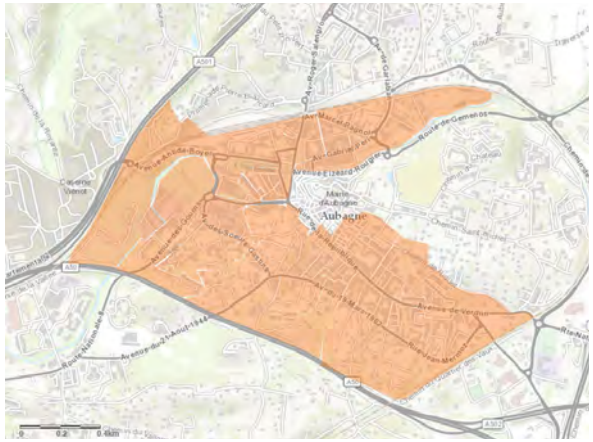
Un déficit de parcs publics

Aubagne dénombre un peu plus de 17 hectares d'espaces verts dont dix sont à mettre au seul compte du parc Jean Moulin. Il existe un vrai besoin en la matière.

Complexe sportif de Lattre

LE DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE EST ENGAGÉ

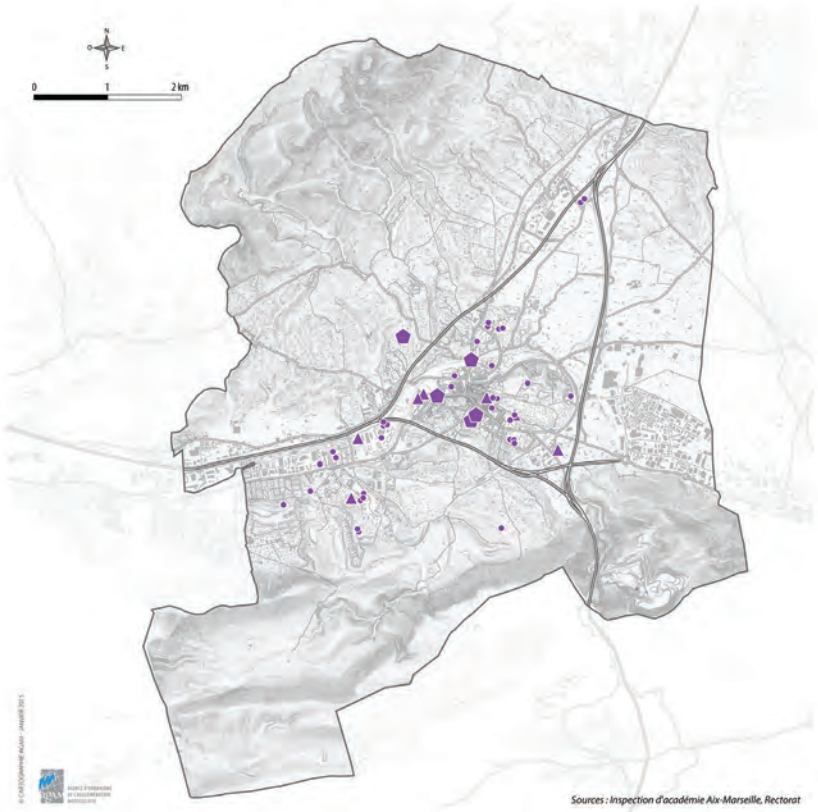
En 2014, un opérateur a été désigné pour déployer la fibre optique et offrir ainsi aux foyers et entreprises aubagnais des possibilités de raccordement au très haut débit. La première phase de déploiement, qui a débuté en 2015, concerne 8 400 logements situés dans des quartiers du centre-ville et de sa proche périphérie (Défensions, Petit Canedel, Ganteaume…).



Premier lot de déploiement de la fibre optique
(source : www.orange.fr)

PLU D'AUBAGNE •

PLAN DE SITUATION DES ÉQUIPEMENTS



ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

- métropolitain - Supérieur
- de proximité - Collèges, lycées
- de secteur - Enfance, jeunesse, premier degré, école

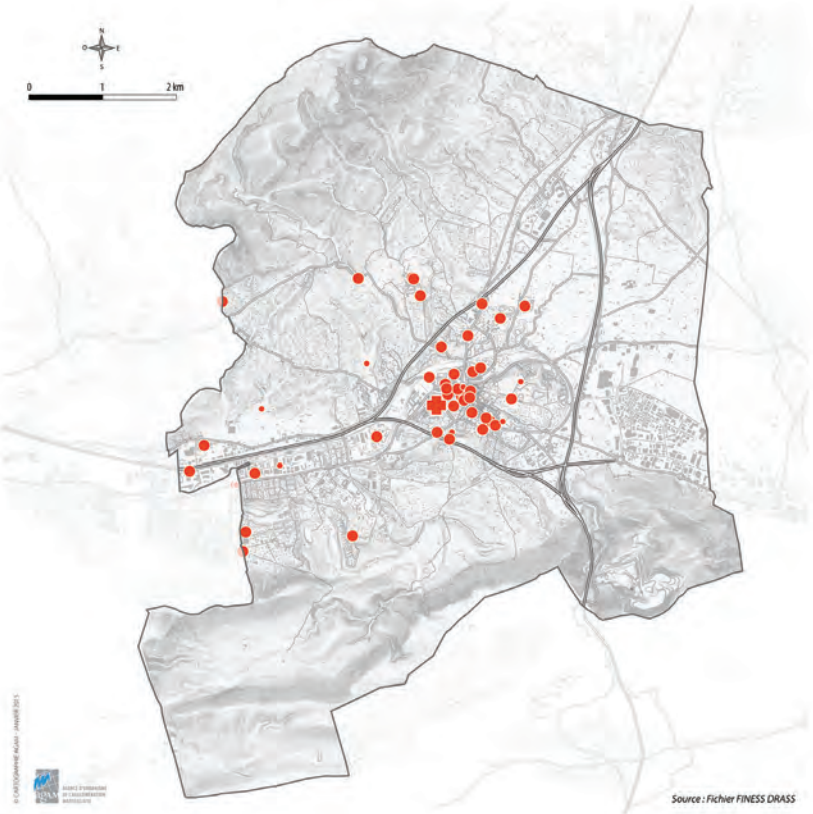
ÉQUIPEMENTS CULTURELS

- de proximité
- de secteur

Équipements ■ Santé, médico-social et soins / Sport

PLU D'AUBAGNE •

PLAN DE SITUATION DES ÉQUIPEMENTS



ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ, MÉDICO-SOCIAUX OU DE SOIN

- métropolitain - Hôpital
- de proximité
- de secteur

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- de proximité
- de secteur

Document conçu et réalisé par l'Agam