



PLU d'Aubagne

Rapport de présentation - Tome 5 : résumé non technique

Projet de PLU arrêté par DCM du 16 décembre 2015

PLU approuvé par DCM du 22 novembre 2016

PLU reçu en Préfecture le 23 novembre 2016

PLU d'Aubagne

Rapport de présentation - Tome 5 : résumé non technique

Résumé non technique du diagnostic.....5

Contexte	5
Le territoire et ses composantes	7
Profil socio-économique	7
Fonctionnement du territoire.....	9

Résumé non technique de l'état initial de l'environnement.....11

Socle géographique.....	11
Les richesses écologiques et patrimoniales	13
Les ressources naturelles.....	13
Nuisances et qualité des milieux.....	15
Les risques naturels	15

Résumé non technique de l'explication des choix ...17

Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	17
Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	21
Choix retenus pour établir le zonage et le règlement	23

Le tome 3 du rapport de présentation comprend l'évaluation environnementale du PLU et son propre résumé non technique. C'est pourquoi ce dernier n'est pas repris dans ce document.

Résumé non technique du diagnostic

Le diagnostic vise à comprendre le fonctionnement et les dynamiques territoriales d'Aubagne. Il a aussi pour objet d'identifier les principaux enjeux du territoire et les besoins pour assurer le développement de la commune.

CONTEXTE

Contexte réglementaire

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) de 2014 oblige la commune d'Aubagne de disposer d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé avant fin mars 2017. À défaut, le Plan d'Occupation des Sols (POS), qui a été approuvé en 2000, deviendrait caduc et le droit des sols communal serait encadré par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

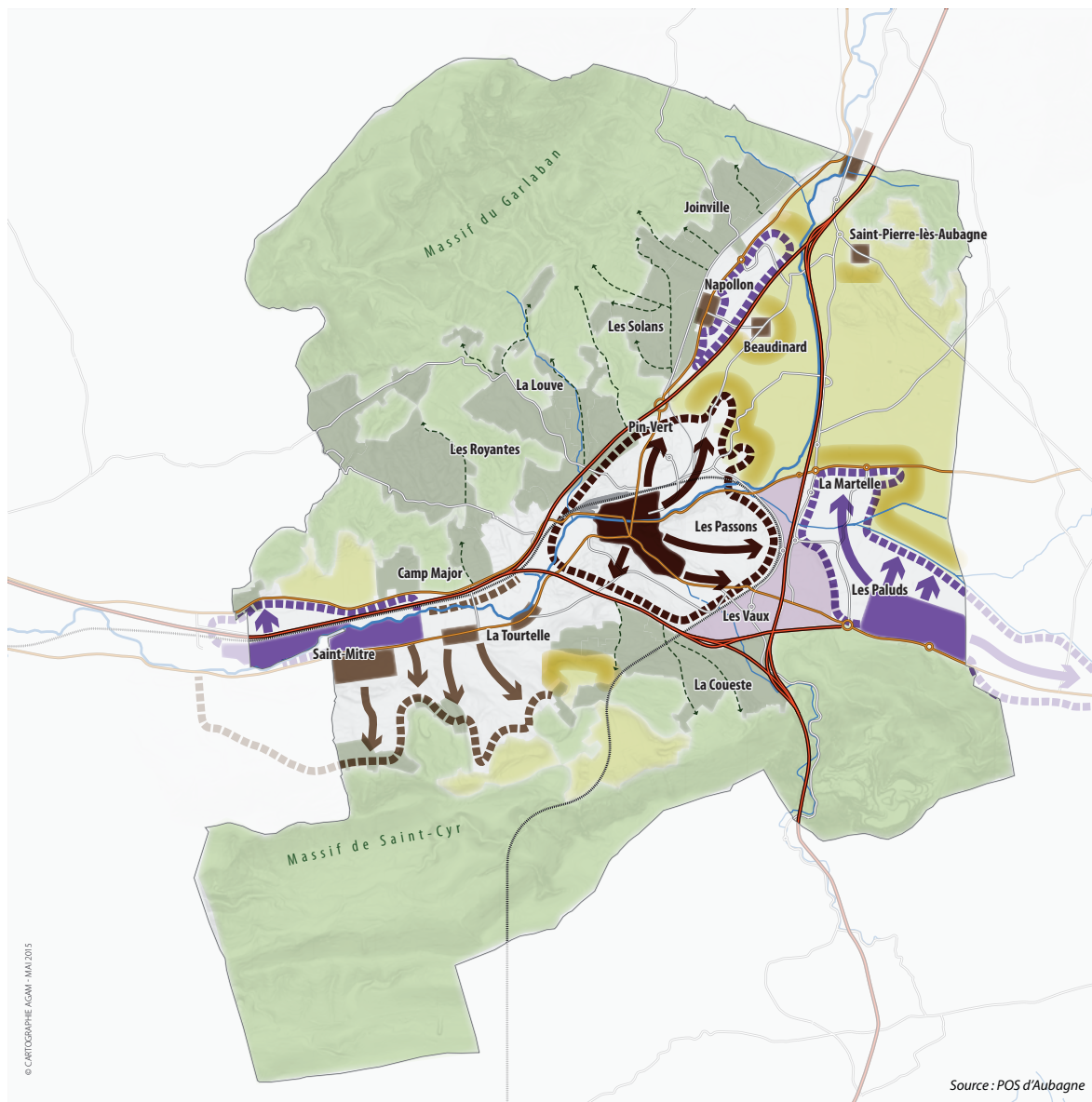
La loi ALUR s'inscrit dans la continuité de la loi relative à la Solidarité et au Renouement Urbains (SRU) de 2000 et des lois issues du Grenelle de l'environnement de 2010 et 2012. Ces lois obligent à repenser le mode de développement en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles, en privilégiant la densification des espaces urbains desservis par les transports collectifs, en veillant à la préservation des continuités écologiques... L'habitat diffus ne peut plus être favorisé.

Par ailleurs, le PLU d'Aubagne doit respecter les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Par conséquent, le PLU doit notamment créer les conditions pour produire 3 300 à 3 500 logements, protéger les espaces agricoles sanctuarisés, favoriser la réutilisation de la voie de Valdonne, préserver les continuités écologiques qui relient les grands massifs...

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 tels que celui de la Métropole Aix-Marseille-Provence : mobilisation du foncier pour répondre aux besoins de développement économiques, développement des réseaux de transports collectifs, gestion des risques...






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

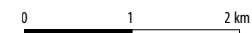
-  Noyaux villageois, hameaux ou lotissements anciens
-  Extensions urbaines majeures en dehors du centre
-  Limites actuelles des espaces urbains périphériques et/ou barrières physiques à leurs extensions

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 urbain interstitiel de faible qualité et/ou peu développé, à dominante économique = secteur d'enjeux



LE TERRITOIRE ET SES COMPOSANTES

Dix siècles d'histoire urbaine

Le développement urbain d'Aubagne a été conditionné par le relief et les cours d'eau. Le centre ancien s'est développé sur la butte Saint-Michel, au dessus de l'Huveaune. Puis, la ville s'est prolongée le long de l'Huveaune (à l'ouest) et du Merlançon (à l'est). Elle s'est également étalée au nord du centre-ville. Les zones d'activités se sont implantées en périphérie, d'abord à l'ouest, le long de l'Huveaune (Pôle Alpha), puis à l'est de la ville (zone des Paluds) et enfin, au nord (Napollon). L'urbanisation s'est également développée de manière diffuse, sur les piémonts. Petit à petit, les terres agricoles ont été mitées par le développement pavillonnaire. La ville d'Aubagne et ses quartiers ont été fracturés par les infrastructures de transport (voies ferrées et autoroutes) qui traversent la commune.

Le centre-ville et les piémonts : deux espaces à enjeux

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 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.

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. Un des sujets forts du PLU consiste à définir les espaces des piémonts pouvant être classés en zone urbaine et en zone à urbaniser.

Capacités constructibles

La mobilisation des dents creuses, la densification de parcelles bâties et le renouvellement urbain offrent au territoire d'Aubagne une capacité de production théorique et maximale de 3 260 à 5 200 logements et un potentiel de 60 à 100 hectares pour l'aménagement, la densification ou l'extension de zones d'activités. Cependant, toutes ces capacités et potentiels ne pourront pas être mobilisés dans le PLU du fait de nombreuses contraintes : topographie, risques de feux de forêt, voies de circulation étroites, enjeux paysagers et écologiques...

PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE

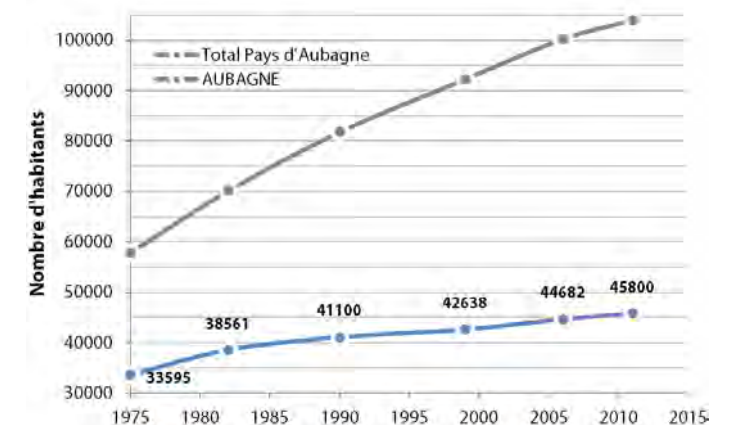
Habitat et population

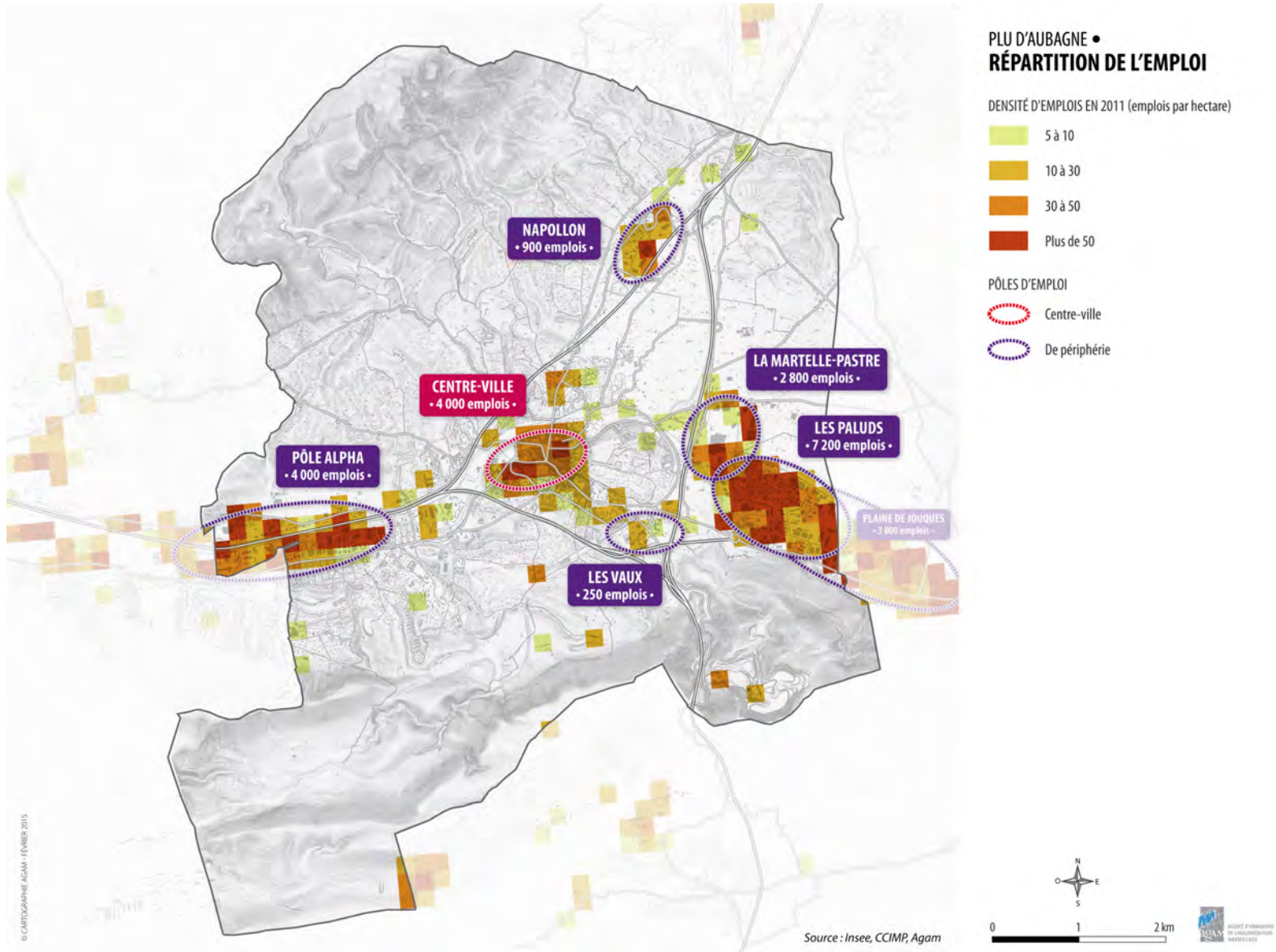
Aubagne compte 45 800 habitants, soit environ 3 200 de plus qu'en 1999 lors de la précédente révision générale

du POS. Cependant, en comparaison avec les villes des Bouches-du-Rhône de même taille, Aubagne a connu une croissance relativement limitée. Et comme la plupart des villes-centres d'agglomération, sa croissance démographique a été plus faible que ses communes périphériques. Elle concentre aujourd'hui 45 % de la population du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, contre 60 % en 1975. Pour autant, les besoins en logements s'accroissent car Aubagne bénéficie d'une forte attractivité résidentielle et le nombre de personnes par logements diminue.

Le parc de logements d'Aubagne est diversifié. Il se compose de 60 % de logements collectifs et de 40 % de logements individuels. En outre, il y a autant de propriétaires occupants que de locataires. Le parc social est également très développé : Aubagne compte déjà plus de 25 % de logements sociaux.

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





Tissu économique

Avec près de 26 000 emplois, Aubagne est un des pôles d'emplois majeurs de l'espace métropolitain. Les emplois se répartissent notamment au sein des grandes zones d'activités que sont Les Paluds, le Pôle Alpha et Napollon. Les activités tertiaires (commerces et services notamment) regroupent plus de 80 % des emplois. L'agriculture est également une activité prégnante sur le territoire malgré une pression urbaine continue et une faible représentativité en termes d'emplois (0,5% des emplois). Quant au tourisme, son potentiel est encore peu exploité.

FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

Déplacements

Située au carrefour autoroutier de Marseille, Aix-en-Provence et Toulon et sur l'axe ferroviaire Marseille-Toulon, Aubagne bénéficie d'excellentes dessertes et liaisons vers les grandes agglomérations voisines. Toutefois, le triangle autoroutier qui enserme la ville ne favorise pas les déplacements inter-quartiers et n'empêche pas le trafic de transit qui encombre le centre-ville. L'hypercentre est donc saturé par la convergence des flux alors que les zones d'habitat situées en périphérie disposent d'un réseau insuffisant (voies étroites, manque de liaisons...) et contraint par le relief.

En revanche les transports en commun sont assez bien développés et permettent de relier Aubagne avec les communes voisines ou d'assurer des dessertes locales via le tramway. Un itinéraire cyclable a d'ailleurs été aménagé le long du tramway et contribue à la pratique des mobilités alternatives.

Equipements

De l'enseignement à la santé en passant par la culture au tourisme et loisirs, Aubagne dispose d'une pluralité d'équipements. Sont notamment présents :

- 15 écoles publiques maternelles et 13 écoles publiques élémentaires comptabilisant 4 130 élèves en 2015 ;
- 5 collèges et 3 lycées ;
- des antennes d'Aix-Marseille Université ;
- un théâtre, une salle d'accueil d'évènements, le musée de la Légion étrangère, la Maison natale de Marcel Pagnol, un centre des congrès ;
- un centre hospitalier, une clinique privée ;
- un complexe sportif et plus de 17 hectares d'espaces verts.

Malgré leur diversité, ces équipements sont majoritairement concentrés au cœur de l'agglomération au détriment des secteurs résidentiels du nord de l'autoroute A501.

Résumé non technique de l'état initial de l'environnement

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) constitue un socle de connaissances nécessaire pour hiérarchiser les forces et les faiblesses du territoire et définir les menaces et les pressions anthropiques qui pesent sur lui. Il s'agit d'un document de référence qui sert de base à l'évaluation des impacts du PLU sur l'environnement.

SOCLE GÉOGRAPHIQUE

Relief, hydrographie et paysages

Aubagne est dominé par trois massifs calcaires : le massif du Garlaban au nord-ouest, le massif de la Sainte-Baume au nord-est et le massif de Saint-Cyr au sud. Ces reliefs ont naturellement conditionné l'urbanisation. Alors que les massifs disposent d'un couvert végétal de pin d'Alep,

garrigue et chêne, les piémonts sont pour partie cultivés en restanques et occupés par de l'habitat diffus. Ils marquent une transition entre les massifs et les espaces de plaine et de vallée sur lesquelles se sont développées l'agriculture et l'urbanisation. Fleuve côtier, l'Huveaune traverse la commune du nord à l'ouest pour se jeter dans la mer Méditerranée à Marseille. Il est alimenté en rive gauche par deux principaux affluents, celui de la Maire et celui du Merlançon d'Aubagne.

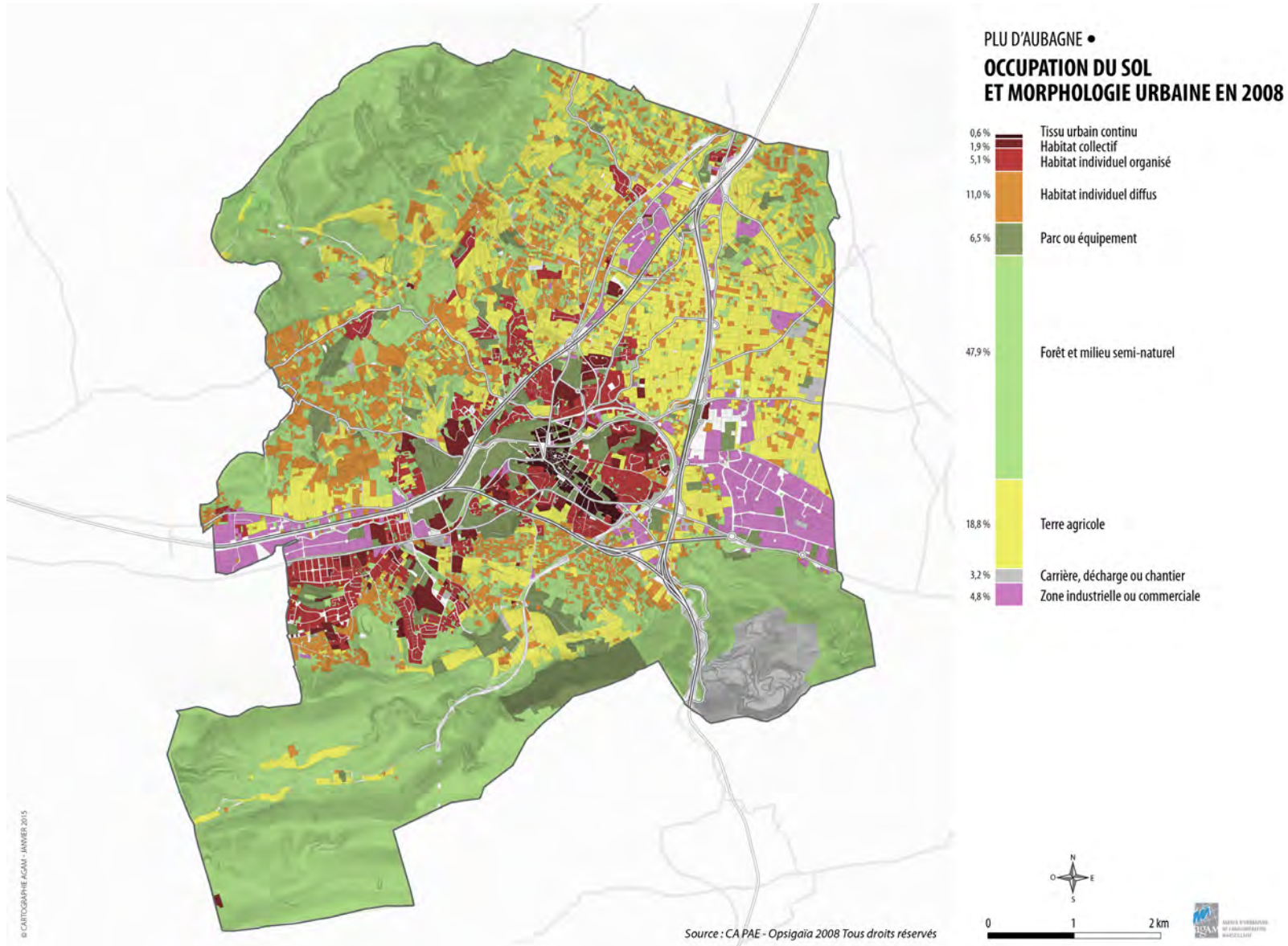
Consommation d'espace

Entre 1998 et 2014, environ 62 hectares ont été consommés, ce qui représente environ 1,1 % du territoire communal d'Aubagne. Cette consommation se répartit de la manière suivante : 35 hectares d'espaces agricoles, 18 hectares d'espaces naturels et 9 hectares d'espaces forestiers.

Climat et changement climatique

Avec 300 jours d'ensoleillement par an, Aubagne bénéficie d'un climat méditerranéen sec soumis au vent dominant, le Mistral. Les épisodes de sécheresses observés en été se ponctuent également de périodes plus violentes de pluie au printemps et à l'automne.

Pour faire face au changement climatique qui se traduit par des épisodes de chaleur plus fréquents et plus longs et par une baisse de la pluviométrie, des objectifs et actions ont été fixés dans deux documents cadre. Le Schéma Régional Climatique Air Énergie (SRCAE) fixe des objectifs de réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2020 et 2030. Quant au Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, il définit des actions permettant d'adapter le territoire aux évolutions climatiques.



LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES ET PATRIMONIALES

Patrimoine naturel, protections et modes de gestion

La richesse écologique d'Aubagne est attestée par la présence de plusieurs espèces faunistiques et floristiques réglementées (notamment la Sabline de Provence, le lézard ocellé et l'Aigle de Nonelli) et par la présence de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur les massifs du Garlaban et de Saint-Cyr. En outre, le massif du Garlaban est inscrit au réseau Natura 2000. Une partie de la commune d'Aubagne est située dans le périmètre du futur Parc Naturel Régional Massif de la Sainte-Baume.

Continuités écologiques

Le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ont identifié plusieurs continuités écologiques à préserver :

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

Ces continuités, fragmentées par les infrastructures de transports, reposent sur la préservation de l'Huveaune et de ses affluents, ainsi que de leurs ripisylves, des espaces agricoles et d'espaces boisés.

Les richesses patrimoniales

Outre sa richesse écologique et archéologique, Aubagne se distingue par son patrimoine bâti. La commune compte quatre monuments historiques : la chapelle des Pénitents gris, la chapelle des Pénitents blancs, la façade occidentale de la chapelle des Pénitents noirs et le monuments aux morts de la guerre de 1914-1918. Par ailleurs, le patrimoine bâti d'Aubagne se compose d'éléments architecturaux du centre ancien (portes, immeubles...), de bastides ou encore de constructions qui témoignent de l'histoire industrielle et artisanale (cheminées notamment).

LES RESSOURCES NATURELLES

Agriculture

L'agriculture s'est développée en plaine et sur les piémonts. La plaine est plutôt occupée par des activités maraîchères qui bénéficient notamment d'un réseau d'irrigation efficace. Quant aux piémonts, cultivés pour partie en restanques, ils sont plutôt composés de vignes, de vergers et d'oliviers. Les circuits-courts (marchés, vente directe, paniers paysans...) jouent un rôle prépondérant dans l'économie agricole d'Aubagne. La qualité des produits participe également à sa réussite. La commune est concernée par deux appellations d'origine contrôlée (AOC) et trois Indications Géographiques Protégées (IGP). Pour conforter cette activité, une nouvelle

Charte agricole a été signée en 2011 et le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a sanctuarisé des espaces agricoles que le PLU doit protéger. Il s'agit de faire face à la pression foncière et l'étalement urbain.

Eau potable

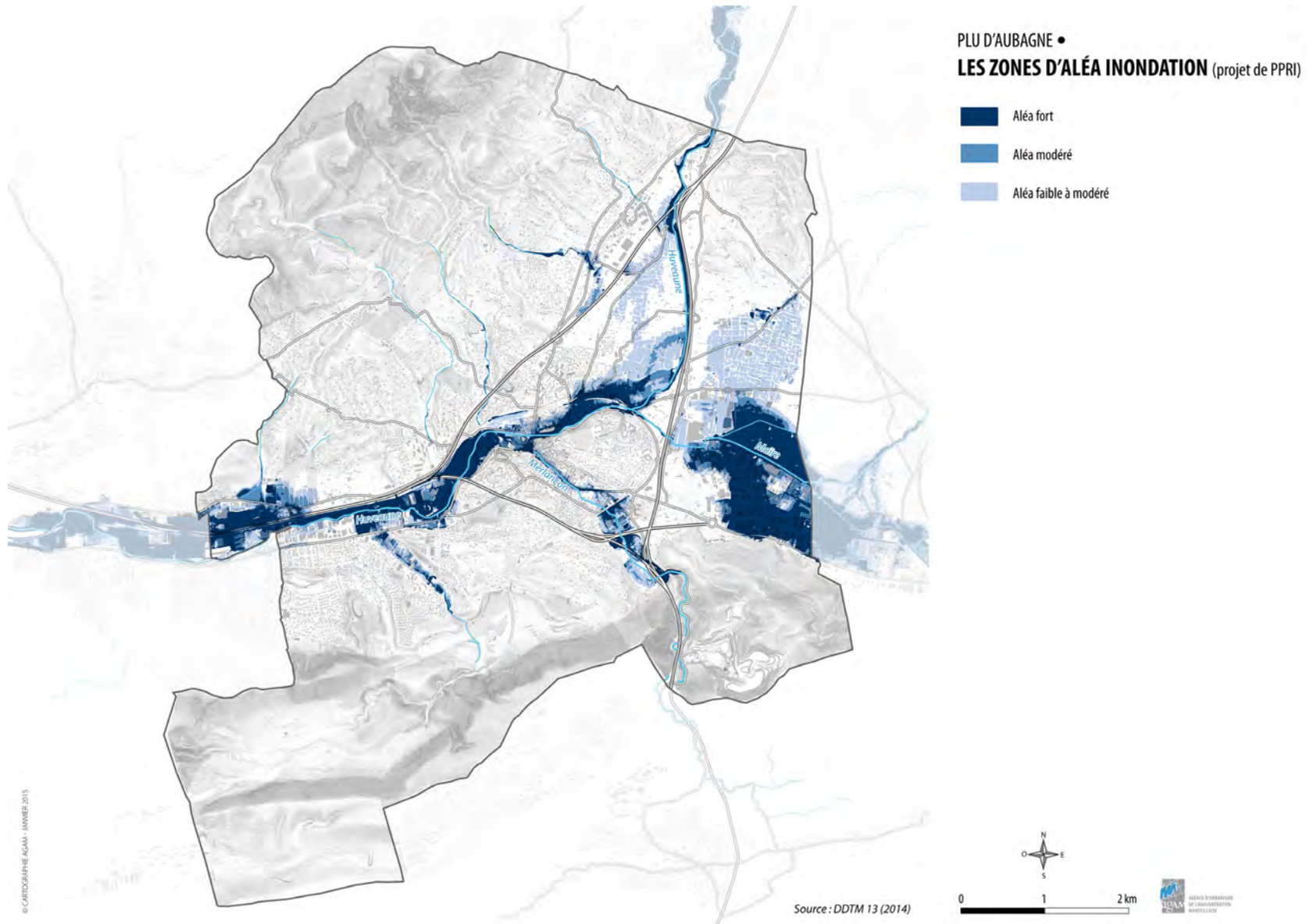
L'alimentation en eau du territoire communal est assurée par deux sources et des nappes souterraines. La Durance acheminée via le canal de Marseille et la dérivation Camoins-Aubagne garantissent à la fois l'alimentation en eau potable et l'irrigation agricole.

Énergie

Le territoire d'Aubagne ne produit que 0,9 % de l'énergie qu'il consomme. Le potentiel solaire n'est que très faiblement utilisé. Par ailleurs, un Plan d'Approvisionnement Territorial (PAT) a été réalisé en 2011 à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile pour développer la filière bois-énergie.

Ressources minérales

Une carrière d'extraction de matériaux calcaires est en activité sur la commune d'Aubagne. Elle est située dans le vallon de l'Escargot au sud-est de la commune.



NUISANCES ET QUALITÉ DES MILIEUX

Qualité de l'air et nuisances sonores

Aubagne, comme l'ensemble des Bouches-du-Rhône, est fortement impactée par la pollution à l'ozone. Cette situation s'explique par un fort ensoleillement qui favorise la formation d'ozone couplée avec l'influence des vents dominants qui déplace, vers Aubagne, la pollution liée aux activités de l'Etang de Berre et de Marseille. Les nuisances sont aussi sonores et exposent près de 38% de la population. Le trafic autoroutier et dans une moindre mesure le trafic ferroviaire en sont à l'origine.

Etat qualitatif et quantitatif des milieux aquatiques

Le suivi de la qualité de l'Huveaune a mis en évidence un état écologique dégradé. Les masses d'eau souterraines ont, elles, révélé une qualité variable selon les sites et les épisodes de sécheresse. Pour préserver le réseau hydrographique, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée a défini des objectifs quantitatifs, qualitatifs et de production pour chaque masse d'eau. En outre, un Contrat de Rivière pour l'Huveaune et ses affluents a été signé en octobre 2015.

Assainissement et déchets

La commune d'Aubagne ne dispose pas d'unités de traitement des eaux usées. Les eaux usées qui sont collectées par le réseau d'assainissement collectif sont traitées à Marseille, dans la station d'épuration Géolide. Par ailleurs, plus de 2 550 dispositifs d'assainissement non collectif ont été recensés sur Aubagne. À l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 41 % des dispositifs d'assainissement non collectif ont été jugés satisfaisants. Quant à la gestion des déchets, elle est assurée en partie par quatre déchetteries (elles collectent un tiers des déchets) et par des points de collecte sélective. En 2013, un habitant du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a produit, en moyenne, 660 kg de déchets.

LES RISQUES NATURELS

Incendie

Depuis 1973, 35 incendies ont été comptabilisés. En plus des facteurs naturels (vent et végétation notamment), l'urbanisation diffuse des piémonts a accentué le risque. Le sous-dimensionnement des voies ne facilite pas l'accès des secours et renforce la vulnérabilité du territoire. Plusieurs outils tels que le Plan de Protection des Forêts Contre l'Incendie (PDFCI) ou le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) contribuent à gérer ce risque.

Inondation

Implantés au cœur du bassin versant de l'Huveaune, le territoire communal et plus particulièrement la ville basse sont impactés par un risque de crue torrentielle aggravé par l'artificialisation des sols. Un Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation est en cours d'élaboration. Ce risque contraint fortement le développement d'Aubagne.

Mouvements de terrain

Aubagne est également soumise à un risque de retrait et gonflement des argiles (qui se produit à la suite de périodes de sécheresse et de pluie) et à un risque d'affaissement et d'effondrement de cavités souterraines d'origine naturelle ou liées à d'anciennes mines et carrières. Pour prévenir de ces risques, Aubagne est couverte par deux Plans de Prévention des Risques (PPR).

Risque industriel, transport de matières dangereuses et sols pollués

Aubagne est soumise à un risque d'émission de gaz toxiques lié à l'usine ARKEMA de Marseille classée SEVESO "seuil haut". L'établissement est couvert par un Plan Particulier d'Intervention (PPI) qui concerne Aubagne.

Aubagne est soumise à des risques liés au transport de matières dangereuses par les routes, les autoroutes, les voies ferrées, des gazoducs. Elle est également traversée par la canalisation qui transporte, jusqu'à la mer, des boues rouges, résidus inertes issus du traitement de la bauxite par l'usine Pechiney de Gardanne.

Résumé non technique de l'explication des choix

Le rapport du rapport de présentation du PLU explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement. Ces choix sont notamment établis au regard du diagnostic et des contraintes juridiques et réglementaires nationales locales (SCoT notamment).

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Explication des axes du PADD

Exprimant la vision pour Aubagne à l'horizon 2030, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(PADD) débattu le 29 juin 2015 par le Conseil Municipal a une double vocation :

- Dynamiser le rayonnement d'Aubagne en l'ouvrant à la modernité tout en s'appuyant sur son histoire, sa culture et ses traditions.
- Conforter le rôle d'Aubagne comme pôle urbain majeur à l'Est de Marseille et comme locomotive du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Le centre-ville, pivot du développement d'Aubagne

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

le centre-ville comme le « pivot du développement d'Aubagne ». Pour cela, le PADD décline trois orientations :

- **Une vie économique et culturelle dynamisée** : Pour qu'un centre-ville soit attractif, il doit être vivant et animé. C'est pourquoi le choix retenu dans le PADD consiste à renforcer les activités commerciales, culturelles et touristiques dans le centre-ville d'Aubagne car elles génèrent des flux, des emplois, du lien social, une ambiance...
- **Une accessibilité renforcée** : Travailler sur l'animation du centre-ville est important mais pas suffisant. Encore faut-il que le centre-ville soit accessible. C'est aujourd'hui une des difficultés du centre-ville d'Aubagne même si sa desserte en transport collectif s'est renforcée au cours de ces dernières années (3e voie

ferrée et tramway). Pour que le centre-ville soit le pivot d'Aubagne, il faut qu'il soit mieux connecté aux différents quartiers et à son agglomération.

- **Une mise en scène réinventée** : Le renforcement du tissu commercial du centre-ville par l'aménagement d'une galerie commerciale à ciel ouvert, l'implantation d'équipements de grande envergure (musées, pôle économie-culture-jeunesse...), le développement des capacités de stationnement du pôle d'échanges et la constitution d'un véritable quartier de ville requièrent de porter une vision d'ensemble et d'engager un projet urbain global et cohérent sur le centre-ville d'Aubagne.

Un nouveau souffle économique

Au regard du contexte économique national et local (un déficit de 60 000 emplois à l'échelle des Bouches-du-Rhône, des zones d'activités saturées à 98 %...) et des besoins exprimés par les entreprises du territoire (une nécessité d'environ 80 hectares à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Étoile), le développement économique et la création d'emplois constituent une priorité essentielle. Le choix retenu est de donner à Aubagne, pôle d'emplois majeur à l'Est de Marseille, « un nouveau souffle économique ». Pour cela, le PADD décline trois orientations :

- **Les Paluds : vers un site productif de référence** : La zone industrielle des Paluds, aménagée à partir de la fin des années 1960, comptabilise aujourd'hui environ

7 300 emplois sur 120 hectares. Il s'agit donc d'un pôle d'activités majeur des Bouches-du-Rhône. Maintenir sa dynamique, en favorisant le développement et l'accueil d'entreprises, est donc essentiel.

- **Des sites d'activités renforcés et mieux intégrés** : Outre la zone des Paluds, Aubagne compte deux autres espaces d'activités majeurs : le Pôle Alpha et Napollon. Parce qu'ils se situent à proximité immédiate d'espaces résidentiels, l'évolution de ces deux espaces économiques doit être pensée dans une réflexion urbaine plus globale.
- **Des richesses et savoir-faire valorisés** : Si Aubagne se doit de créer les conditions pour favoriser le développement de filières économiques motrices et innovantes (biotechnologie, optique, micro-électronique...) et pour entretenir la diversité de son tissu économique qui en fait sa force, elle se doit également de mettre en avant ses spécificités pour préserver son identité au sein des Bouches-du-Rhône.

Du centre-ville aux piémonts du Garlaban, un développement urbain raisonné et plus équilibré

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

humaine et une image de ville provençale qui lui confère, aujourd'hui encore, une forte attractivité résidentielle. L'ambition est d'entretenir cette attractivité résidentielle qui contribue aussi à l'attractivité économique. Le choix retenu consiste donc à conduire, « du centre-ville aux piémonts du Garlaban, un développement urbain raisonné et plus équilibré » pour qu'Aubagne continue de grandir sans bouleverser son identité, ses paysages et son cadre de vie. Pour cela, le PADD décline trois orientations :

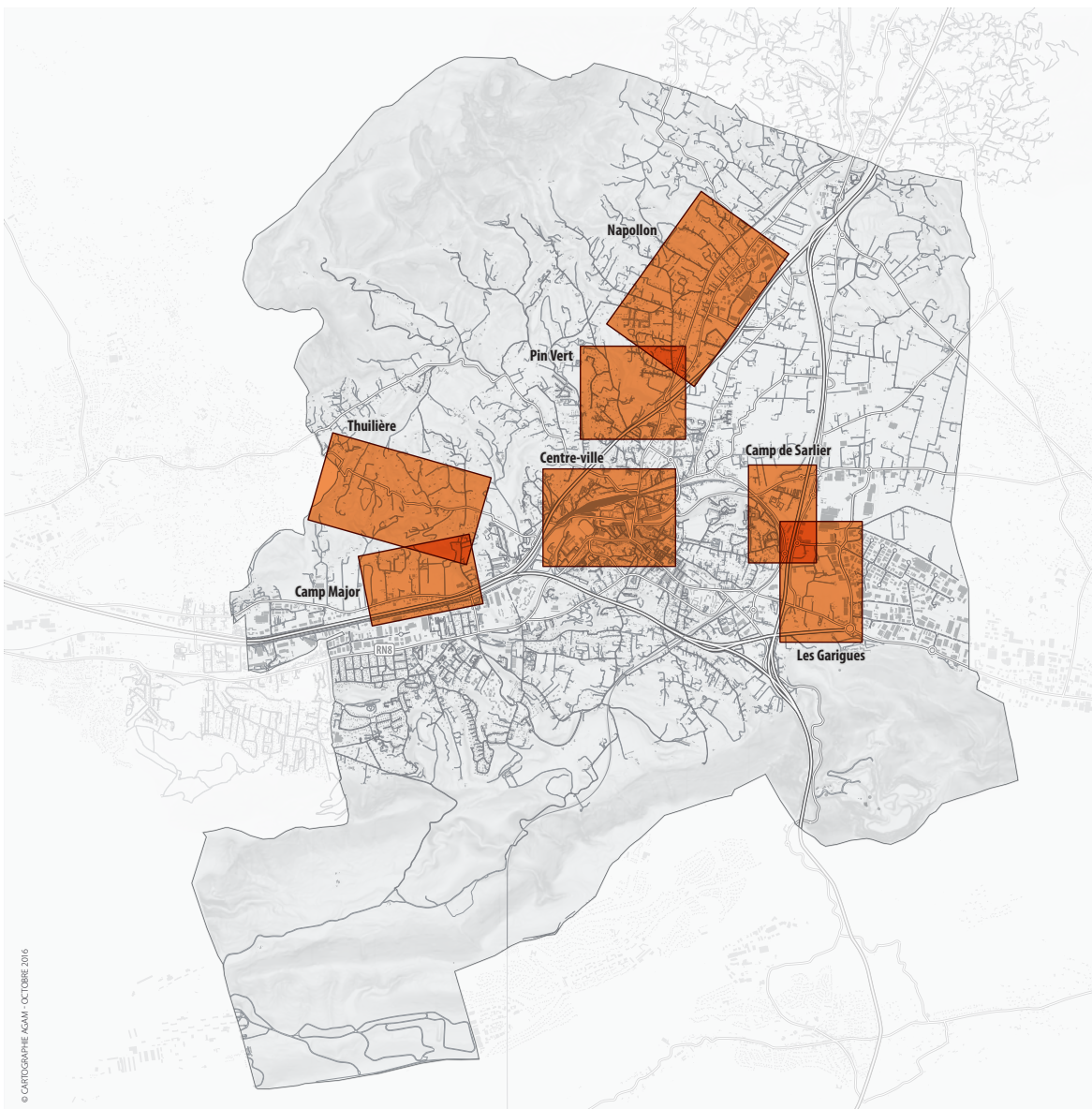
- **Des réponses adaptées aux besoins en logements** : Les besoins et les objectifs de production de logements pour la commune d'Aubagne ont été déterminés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Afin d'assurer une relation de compatibilité avec ces deux documents de planification de rang supérieur, le PLU d'Aubagne doit créer les conditions pour produire 3 300 à 3 500 logements d'ici 2030. Cet objectif de production est donc réaffirmé dans le PADD.
- **Une urbanisation cohérente** : Durant ces dernières décennies, Aubagne a connu, comme de nombreuses communes proche de Marseille d'ailleurs, un mode de développement urbain consommateur d'espace et générateur de déplacements motorisés individuels. L'ambition, à l'échelle nationale comme locale, consiste aujourd'hui à impulser un mode de développement urbain plus vertueux et plus cohérent.

- **Un cadre et une qualité de vie améliorés** : Améliorer le cadre et la qualité de vie des Aubagnais constitue un objectif important pour conforter l'attractivité résidentielle et, par conséquent, l'attractivité économique de la commune. Il s'agit aussi d'une préoccupation de plus long terme qui vise à laisser, aux générations futures, une ville plus sobre (en énergie, en foncier...) et un territoire préservé.

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


Au regard des enjeux soulevés par le diagnostic et pour répondre aux grandes orientations relatives au centre-ville, aux zones d'activités économiques et zones résidentielles, le PADD a fixé les objectifs chiffrés suivants :

- **Accroître les capacités d'accueil des zones d'activités en favorisant, d'une part, leur densification et, d'autre part, leur développement sur une cinquantaine d'hectares** : Compte tenu de ses capacités constructibles, Aubagne doit prendre en charge la production d'au moins 50 hectares pour répondre aux besoins en foncier du Pays d'Aubagne et de l'Étoile qui sont estimés à 80 hectares et aux carences en foncier économique qui concerne l'ensemble de l'espace métropolitain.
- **Atteindre une densité de 65 emplois par hectare sur la zone des Paluds** : Cet objectif a été fixé par la ville et la communauté d'agglomération dans le cadre de la démarche « Les nouveaux Paluds ».
- **Créer les conditions pour produire 3 300 à 3 500 logements d'ici 2030** : Pour lutter contre la périurbanisation, Aubagne en tant que pôle urbain doit répondre aux objectifs de production de logements arrêtés par le SCoT et le PLH. Ces logements neufs devront prioritairement être répartis comme suit :
 - 45 % dans les tissus urbains existants afin de mobiliser une grande partie des dents creuses et éviter de consommer de l'espace ;
 - 25 % dans les espaces d'habitat diffus pour tenir compte des capacités d'optimisation de l'espace et des contraintes de développement de ces espaces ;
 - 30 % dans les réserves foncières car la densification des espaces urbains existants ne peut pas suffire à assurer le développement d'Aubagne.
- **Préserver environ 750 hectares de zones agricoles** : Afin de préserver et développer une activité agricole dynamique sur son territoire communal, le PLU protège les zones agricoles sanctuarisées par le SCoT.



© CARTOGAPHE AGAM - OCTOBRE 2016

PLU D'AUBAGNE •
PLAN DE SITUATION DES OAP

 Secteur couvert par une OAP



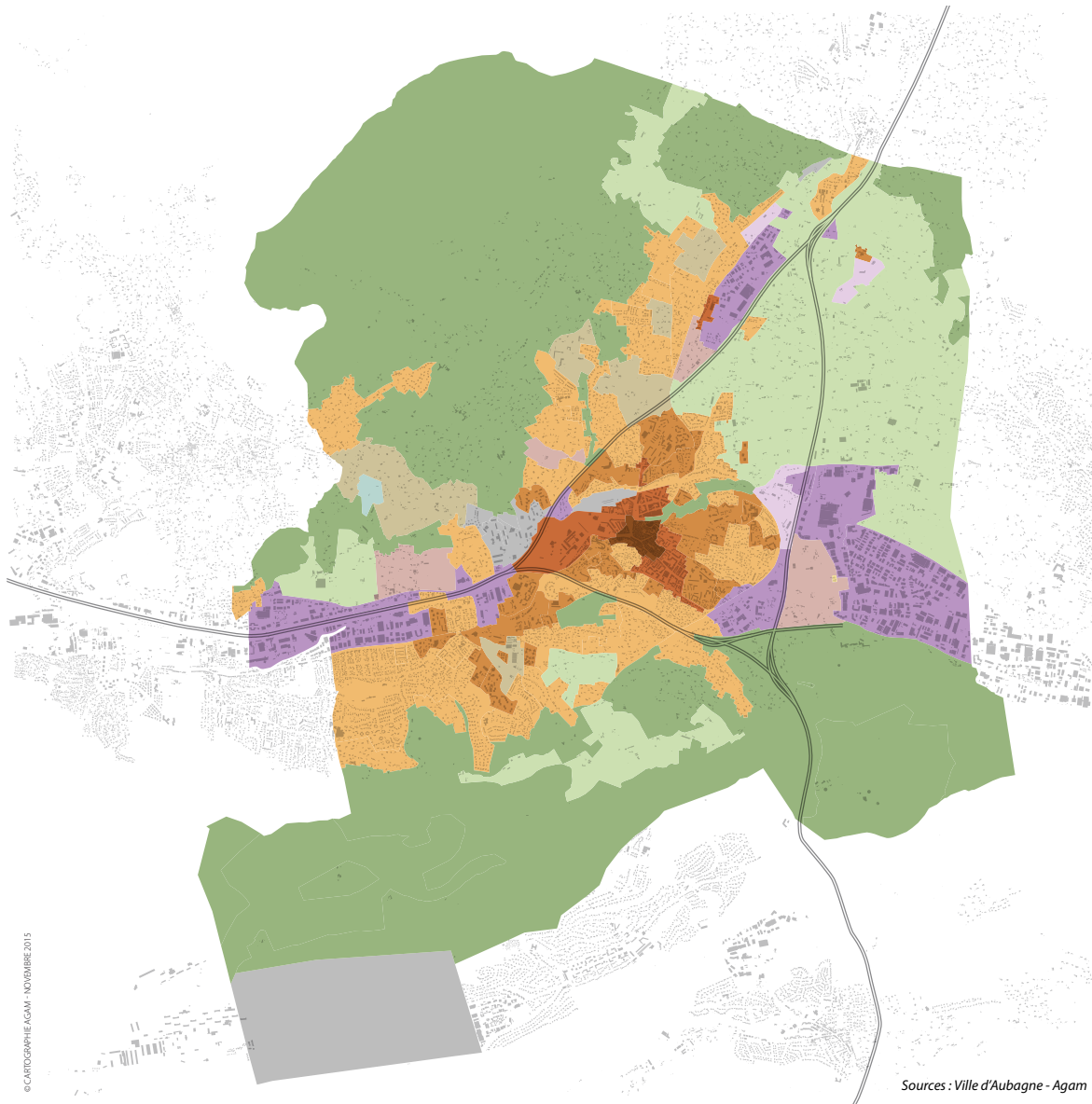
0 1 2 km



CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objet de compléter le règlement du PLU en illustrant la manière dont la collectivité entrevoit l'aménagement et l'urbanisation d'un secteur. Sept OAP ont été définies sur Aubagne.

OAP	CHOIX DU SECTEUR	EXPLICATION DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT
Napollon	Napollon est un secteur d'enjeu du fait de sa future desserte par le Val'tram et de son potentiel de développement résidentiel et économique.	L'objectif consiste à structurer le développement autour de la future station de Val'tram en favorisant les liens entre le hameau de Napollon, la zone d'activités et les espaces résidentiels des piémonts. Cela passe par une amélioration du maillage routier et un développement des cheminements doux. Il s'agit aussi de privilégier des densités maîtrisées pour préserver le paysage aéré des piémonts.
Pin Vert	Cette zone à urbaniser bénéficie d'une forte attractivité résidentielle et soulève aussi de forts enjeux environnementaux (paysage notamment).	Outre la prise en compte du contexte environnemental et paysager (crête boisée, épaisseur végétal, restanque) ainsi que les perspectives visuelles remarquables, l'aménagement de ce secteur doit créer du lien entre les espaces résidentiels qui l'enserrent et favoriser les déplacements doux.
Thuillère	L'objectif de cette zone à urbaniser et de cette OAP consiste à réduire la vulnérabilité de ce secteur qui est déjà habité face au risque de feux de forêt et de préserver le corridor écologique qui relie la vallée de l'Huveaune au massif du Garlaban.	Au regard de son occupation actuelle et de ses caractéristiques, la vocation résidentielle et touristique (camping) est à conforter. Par ailleurs, pour limiter le risque de feux de forêt, l'OAP doit privilégier le développement urbain sous forme de « poches d'urbanisation » desservies par un système de bouclage routier (et non par des voies en impasses). L'OAP préconise également l'aménagement d'une voie entre la RD2 et le chemin de la Thuillère pour faciliter l'intervention des secours et l'évacuation des populations en cas de sinistre.
Camp Major	Il s'agit d'encadrer et guider l'urbanisation d'un des derniers potentiels de développement urbain et économique de la vallée de l'Huveaune.	L'enjeu principal dans l'aménagement de Camp Major réside dans le développement d'une façade économique au nord de la RD2 afin de protéger les habitations situées à l'arrière de la zone des nuisances sonores générées par les grandes infrastructures de la vallée de l'Huveaune (A50, voies ferrées).
Camp de Sarlier	Il s'agit d'encadrer et guider l'urbanisation de la zone AUE dont l'ouverture à l'urbanisation est prioritaire du fait des besoins en matière de développement économique.	L'objectif consiste à aménager un espace d'activités de qualité en prenant en compte son positionnement en entrée de ville, La Maire et ses berges ou encore la desserte future par le Chronobus.
Centre-ville	Pour répondre à l'objectif du PADD qui consiste à "engager un grand projet urbain" pour "une mise en scène réinventée", le secteur du centre-ville est couvert par une OAP.	L'enjeu réside dans la requalification d'îlots urbains et d'espaces publics vieillissants afin de renforcer l'offre commerciale du centre-ville mais aussi d'améliorer les cheminements doux pour faciliter l'accès au pôle d'échanges de la gare. Cette OAP constitue une première étape à la démarche engagée par la ville pour redynamiser et réaménager le centre-ville.
Les Gargues	S'il est évident que ce secteur est appelé à jouer un rôle fondamental en matière de développement économique, il est, en revanche, impossible de confirmer, à ce jour, sa programmation. Cependant, il est possible de définir des grands principes d'aménagement.	L'objectif consiste à favoriser l'intégration, dans son environnement, du futur projet qui sera amené à se développer sur le site des Gargues. Il s'agit de favoriser les liens avec la zone commerciale et la zone industrielle voisines, en aménageant des espaces partagés (parc, espaces publics...) et accessibles à tous. L'objectif consiste également à veiller à la préservation et à la valorisation des paysages (image d'entrée de ville) et du patrimoine (hameau des Gargues).



© CARTOGRAPHIE AGAM - NOVEMBRE 2015

Sources : Ville d'Aubagne - Agam

PLU D'AUBAGNE • ZONAGE DU PLU

U - ZONES URBAINES

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

AU - ZONES À URBANISER

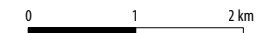
- AUH** Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitation
- AUE** Zones à urbaniser à vocation dominante économique
- AUM** Zones à urbaniser à vocation mixte
- AUcp** Zones à urbaniser dédiée au camping

A - ZONES AGRICOLES

- A** Zones agricoles

N - ZONES NATURELLES

- N** Zones naturelles



CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

Les grandes zones du PLU et leurs règles

Le PLU divise le territoire communal d'Aubagne en quatre types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles et forestières (N). Chaque zone est également subdivisée (UA, UB1, UC1, UEa2... AUM, AUH, AUE... A1, A2... Ncr, Ngv...).

UA : Centre ancien

La zone UA couvre le centre historique d'Aubagne qui s'est notamment développé sur la butte Saint-Michel. Le règlement vise la préservation du bâti traditionnel implanté à l'alignement et la protection des éléments patrimoniaux remarquables.

UB : Tissus d'habitat collectif continu

Prolongement du centre ancien, la zone UB correspond à des tissus continus d'immeubles collectifs. Des règles de hauteurs différentes en zones UB1, UB2 et UB3 permettent de répondre aux objectifs suivants : respecter le velum existant en UB1 (15 mètres), requalifier les entrées de ville en UB2 (12 mètres) et renforcer la centralité du hameau de Napollon en UB3 (10 mètres).

UC : Tissus d'habitat collectif discontinus

Les zones UC englobent des tissus discontinus d'habitat collectif qui se distinguent par des règles de hauteur variables. Une hauteur de 21 mètres est fixée en UC1 pour maintenir la cohérence des grands ensembles tandis qu'une hauteur plus faible est appliquée en zones UC2 et UC3 pour favoriser une densification modérée des quartiers. Par ailleurs, afin de préserver l'ensoleillement des constructions et ménager des espaces de respiration, l'implantation en retrait des limites latérales est imposée et l'emprise au sol est limitée à 50%.

UD : Tissus d'habitat individuel ou pavillonnaire

Les zones UD sont divisées en cinq sous-secteurs : UD1, UD2 et UD2a, UD3 et UD4. La délimitation des zones UD1 et UD2 (maisons individuelles jumelées ou habitat pavillonnaire) vise à conforter l'urbanisation des quartiers de première couronne en y appliquant une emprise au sol plus importante : respectivement 35% et 30%. En revanche, singularisées par un habitat individuel moins dense aux extrémités résidentielles Sud de la commune mais aussi plus lâche et diffus sur les zones de piémonts du Garlaban, les zones UD3 et UD4 sont réglementées par une emprise au sol plus limitée (respectivement 25% et 20%) afin de préserver le cadre plus aéré des franges des massifs boisés.

UE : Zones dédiées aux activités économiques

Les zones UE correspondent aux zones d'activités éco-

nomiques d'Aubagne. Ces zones UE sont composées de plusieurs sous-secteurs : UEa1 et UEa2 pour le Pôle Alpha, UEm pour La Martelle, UEn pour Napollon, UEp pour Les Paluds... Elles se distinguent notamment par des règles différentes en matière d'occupation. Le commerce est, par exemple, interdit dans la plupart des zones UE afin de limiter l'essor du commerce de périphérie et de favoriser le renforcement du centre-ville.

UG : Zone dédiée à la Défense Nationale

La zone UG correspond aux sites du Camp Carpiagne et de la Caserne Viénot qui abritent des activités liées à la Défense Nationale.

UHG : Hameau des Gargues

La zone UHG correspond au hameau des Gargues qu'il convient de protéger.

US : Zone dédiée aux activités ferroviaires

La zone US couvre la gare d'Aubagne et ses emprises foncières nécessaires à son fonctionnement. Elle regroupe également l'ancienne gare de la voie Valdonne qui desservait Pont-de-l'Étoile.

AU : Zone à urbaniser

À caractère naturel, les zones AU seront urbanisables après modification du PLU sous forme d'opération d'ensemble. Elles comprennent des réserves foncières soumises pour partie à des orientations d'aménage-

ment et de programmation, et qui présentent différentes vocations :

- Les zones AUH à vocation d'habitat situées principalement sur les piémonts ;
- Les zones AUE à vocation économique pour renforcer les espaces productifs aubagnais ;
- Les zones AUM à vocation mixte disposant d'un positionnement stratégique doivent assurer une transition entre plusieurs occupations ;
- La zone AUcp dédiée au développement du camping.

A : Zones agricoles

Les zones agricoles du PLU reprennent les contours des espaces agricoles sanctuarisés par le SCoT. Elles se composent de deux sous-secteurs A1 et A2. Contrairement à la zone A1, la zone A2 n'autorise pas les constructions nouvelles car elle s'inscrit dans le corridor écologique qui relie les massifs du Garlaban et de la Sainte-Baume et qu'il est nécessaire de préserver.

N : Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières se situent principalement sur les massifs boisés en limite Nord et Sud du territoire d'Aubagne. En zone naturelle, les extensions limitées des constructions sont toutefois autorisées afin de favoriser la bonne gestion de ces constructions et de ces espaces. En outre, les zones N comprennent également trois sous-secteurs correspondant à la carrière du vallon de l'Escargot (Ncr), aux terrains militaires de

Camp de Carpiagne (NG) et à l'aire d'accueil des gens du voyage (Ngv).

Évolution du zonage entre le POS et le PLU

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

- au reclassement, en zone naturelle, de nombreux secteurs des piémonts du Garlaban et de La Coueste qui étaient classés en zone d'habitat diffus dans le POS ;
- à la prise en compte du corridor écologique Garlaban – Sainte-Baume au nord de la commune ;
- au reclassement, en zone agricole, de la vingtaine d'hectares qui était initialement dédiée à l'extension de la zone industrielle des Paluds et ce, afin de tenir compte des risques d'inondation.

Servitudes et dispositions spécifiques

Servitudes de mixité sociale

Le PADD du PLU fixe, comme objectif, la production de 3 300 à 3 500 logements d'ici 2030 dont 25 % de logements sociaux. Pour atteindre cet objectif, quatre servitudes de mixité sociale ont été délimitées dans les zones urbaines. Elles ont pour effet d'obliger les programmes

de logements qui s'y produisent à comprendre au moins 50 % de logements sociaux. Ce pourcentage a été établi au regard des orientations du PLH et de façon à atteindre une production suffisante de logements sociaux. Les secteurs ont été délimités en tenant compte des capacités de production de logements, des conditions de desserte, notamment en transports collectifs, de la proximité aux commerces, aux services et aux emplois...

Linéaires commerciaux protégés

Face à l'affaiblissement du commerce en centre-ville (fermetures, hausse de la vacance, disparition de certaines activités...), la commune d'Aubagne a souhaité se doter d'un outil pour préserver les locaux commerciaux et artisanaux car beaucoup d'entre eux sont transformés en logements. En plus de limiter l'essor du commerce de périphérie en réglementant les zones UE, le choix retenu consiste donc à interdire le changement de destination (c'est-à-dire la transformation en logements) des locaux commerciaux et artisanaux qui sont situés au rez-de-chaussée des principales rues du centre-ville.

Secteurs avec densité minimale de construction

Un des objectifs consiste à optimiser les transports collectifs en site propre (TER, tramway, Val'tram et Chronobus) en permettant au plus grand nombre de les utiliser. Pour cela, il est nécessaire de privilégier le développement urbain et d'optimiser le foncier dans les secteurs desservis par ces transports. Pour cela, six sec-

teurs, au sein desquels les immeubles doivent atteindre une hauteur minimale, ont été délimités à proximité de la gare ou de stations du tramway et du Val'tram.

Marge de recul

Une des règles de prospect de la zone UB consiste à imposer l'implantation des constructions à l'alignement existant ou futur des voies. Cependant, pour des raisons de composition urbaine et structuration des voies et espaces publics, des exceptions sont instaurées sur des portions de l'avenue Salengro, de la rue Mermoz et de l'avenue des Goums. Des marges de recul sont également positionnées autour des autoroutes pour limiter l'exposition de populations aux nuisances sonores.

Protection de la trame verte et bleue et des paysages

Le PLU a identifié des Espaces Boisés Classés (EBC) pour protéger les massifs forestiers, préserver les paysages des piémonts, assurer le fonctionnement écologique du territoire ou encore maintenir la nature en ville.

Par ailleurs, le PLU protège et valorise les cours d'eau avec leurs berges et ripisylves, les canaux, les parcs ou espaces verts et un cône de vue. Il identifie également, au sein des zones urbaines et en tant que terrains cultivés protégés, un verger remarquable situé dans le quartier des Solans ainsi qu'un vignoble et une oliveraie au Sud du centre-ville.

Emplacements réservés et pré-emplacements réservés

Afin d'assurer la réalisation d'infrastructures (voies, transports collectifs...) ou de superstructures (équipements publics, parcs-relais, bassin de rétention...) nécessaires au développement du territoire, le PLU instaure des emplacements réservés et des pré-emplacements réservés. Les emplacements réservés concernent principalement des voies à créer ou élargir car le territoire nécessite un rattrapage en matière de réseau routier. Des emplacements réservés sont également instaurés pour favoriser la réalisation du Val'tram et du Chronobus. Quant aux pré-emplacements, ils sont utilisés lorsque les réflexions techniques ne permettent pas de préciser la délimitation exacte d'une infrastructure projetée. Ils concernent les projets liés à l'évolution du réseau autoroutier (nouvel échangeur, translation de l'A50 vers le nord entre Marseille et Camp Major pour permettre l'insertion d'une 4e voie ferrée...).

Périmètres en attente d'un projet d'aménagement global

Parce que des réflexions complémentaires doivent être conduites pour affiner et préciser des principes d'aménagement et de composition urbaine, le PLU délimite trois périmètres (au nord de la gare, à Napollon et sur le domaine des Creissauds) sur lesquels il "gèle" la constructibilité en attendant qu'un projet d'aménagement global soit établi.

Patrimoine bâti à protéger et valoriser

Pour valoriser et protéger les bâtiments remarquables qui ne sont ni classés, ni inscrits, le PLU identifie 69 éléments qu'il protège. Ils concernent des châteaux et bastides, des éléments décoratifs, des équipements et bâtiments publics, du patrimoine militaire, religieux, ou industriel, des lieux de mémoires et de tournage, des hôtels particuliers...

