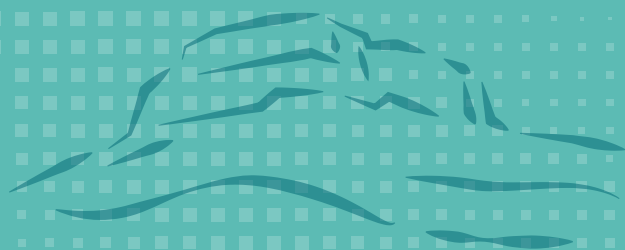


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

B. INTRODUCTION





**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

B.1 INTRODUCTION GENERALE



1.	Qu'est-ce qu'un PLUi ?	3
1.1.	Un PLU en quelques mots.....	3
1.2.	Pourquoi un « i »	6
1.3.	Une relation inévitable aux plans et programmes existants.....	11
2.	Le PLUi, la traduction d'une philosophie de l'aménagement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile	13
3.	Composition du dossier de PLUi.....	14

1. Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le PLU(i) est à la fois un outil de planification du territoire incarné par un projet d'orientations politiques et stratégiques, et un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui définit les modalités d'utilisation du sol, dans un souci de cohérence urbanistique, et de gestion des équilibres entre les quartiers urbains, la ville et la nature. L'ensemble s'inscrit dans une perspective d'amélioration de la qualité de vie des habitants et de préservation de l'environnement.

Il s'agit donc d'un document complexe mêlant une démarche planificatrice (projection dans un temps long – 20 ans – à l'échelle du territoire) à un procédé normatif, gérant le droit du sol, les possibilités ou non de construire à l'échelle de chaque parcelle, pour chaque bâtiment.

A ces titres, ce document a une incidence majeure sur l'évolution du territoire et la façon dont se construisent les projets. Il est donc souvent source de nombreuses attentes sur différents champs de l'aménagement du territoire et de gestion locale (aménagement de la voirie, gestion des déchets, réseau d'assainissement, ...) dépassant parfois ses attributions.

1.1. UN PLU EN QUELQUES MOTS

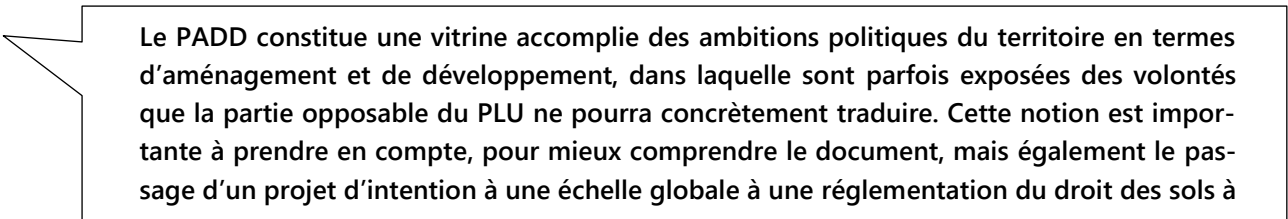
1.1.1. UN PROJET D'AMENAGEMENT...

Depuis la loi SRU, le plan local d'urbanisme s'appuie avant tout sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, défini au regard de l'état des lieux du territoire et dicté en fonction des ambitions politiques.

La démarche du PLU est en premier lieu l'occasion de définir un projet d'aménagement global, intégrateur de l'ensemble des ressorts de l'aménagement (habitat, économie, environnement, mobilités, équipements,...) et censé répondre au mieux aux enjeux révélés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Par ce projet, la collectivité met sur pied une philosophie de développement en appui sur les atouts de son territoire tout en tenant compte de ses contraintes inhérentes (risques, topographie, ...) et des aménagements prévus dans un temps long (équipements, réseaux routiers et des mobilités et infrastructures).

Ce projet est incarné par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), pièce clé du document d'urbanisme. Il est composé d'axes exposant la stratégie d'aménagement du territoire, lesquels sont déclinés en orientations stratégiques.



Le PADD constitue une vitrine accomplie des ambitions politiques du territoire en termes d'aménagement et de développement, dans laquelle sont parfois exposées des volontés que la partie opposable du PLU ne pourra concrètement traduire. Cette notion est importante à prendre en compte, pour mieux comprendre le document, mais également le passage d'un projet d'intention à une échelle globale à une réglementation du droit des sols à

1.1.2. ... TRADUIT DANS UN REGLEMENT D'URBANISME S'IMPOSANT A TOUTE AUTORISATION D'URBANISME

Le PLU est composé de deux pièces présentant un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme : le « règlement » et les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP). Ces deux pièces doivent être cohérentes entre elles pour garantir une définition claire et non contradictoire de la règle.

Le règlement est composé d'un règlement graphique ou zonage (tome M et N du PLUi) qui délimite les zones réglementaires et définit toutes les prescriptions spécifiques établies en fonction du contexte. Ce zonage est à la fois complété et traduit par un règlement écrit composé des dispositions générales (règles communes à toute zone et encadrement des prescriptions graphiques spécifiques) et d'un règlement par zone. Chaque règlement de zone est établi sur une structure identique composée de 13 articles répartis en 4 sections :

- Affectation des sols et destination des constructions,
- Implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Equipements et réseaux.

Les règles s'imposent donc strictement à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Ce règlement écrit est dorénavant complété par des OAP déclinées en deux catégories :

- Les OAP dites sectorielles définies sur des secteurs de projet, sur lesquels des études urbaines, plus ou moins précises ont été menées. On va retrouver des OAP dites d'intention sur de larges secteurs ou dites de composition. Elles peuvent concerner également des secteurs intercommunaux ;
- Les OAP thématiques qui couvrent plusieurs zonages du règlement et le complètent sous un angle thématique :
 - Ambition Centre Anciens (ACA) ;
 - Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines (QAFU) ;
 - Cycle de l'Eau.
 - Trames verte et bleue (TVB)

Ces OAP définissent principalement des principes de composition urbaine, des orientations en termes de paysages, d'espaces naturels ou encore d'espaces publics ou collectifs, voire des éléments programmatiques (période d'intervention, répartition entre logements / équipements / activités / espaces verts) ou les principales affectations attendues à l'échelle des îlots.

Ces OAP s'inscrivent en cohérence et en complémentarité du règlement écrit. Les schémas et les prescriptions assorties dans le texte s'imposent également aux pétitionnaires mais dans un principe de compatibilité, c'est-à-dire avec une marge d'interprétation. L'objectif des OAP est de faciliter la réalisation de projets tout en s'assurant du respect des objectifs du PLUi.

Ces deux pièces opposables au tiers doivent permettre la mise en œuvre du projet (PADD) territorial.

En d'autres termes, le PLUi se veut être un document à la fois prospectif et prescriptif, porteur d'une vision de l'évolution durable du territoire à long terme comme gestionnaire de l'occupation et du droit du sol à l'échelle parcellaire. Cette dualité de vocations et la multiplicité des échelles du PLUi rendent la démarche particulièrement exigeante.

L'enjeu du PLUi est alors de traiter au mieux cette imbrication par l'élaboration d'un projet d'ensemble généraliste et pertinent auquel tous les acteurs de l'aménagement puissent se référer, mais également traduisible par la partie réglementaire.

1.1.3. DES PROCEDURES ADAPTEES AUX EVOLUTIONS DU TERRITOIRE ET DES PROJETS PARTICULIERS

L'élaboration d'un PLU est un temps fort d'un territoire. Par la définition d'un projet global d'aménagement (le PADD), le document influence grandement la mise en œuvre des projets urbains et de constructions particuliers.

En d'autres termes, à un instant « T » (date d'approbation du PLUi), le territoire doit arbitrer un projet aux effets réglementaires sur le long terme. La perspective d'atteindre les objectifs fixés au moment de l'élaboration semblerait impossible dans un document figé, qui ne prendrait pas en compte certaines exceptions, ou des évolutions conjoncturelles du territoire et de son économie.

Pour répondre à cet impératif d'évolution du document, le législateur a défini un certain nombre de procédures rendant le PLU « adaptable » au contexte pour mieux répondre aux objectifs du PADD.

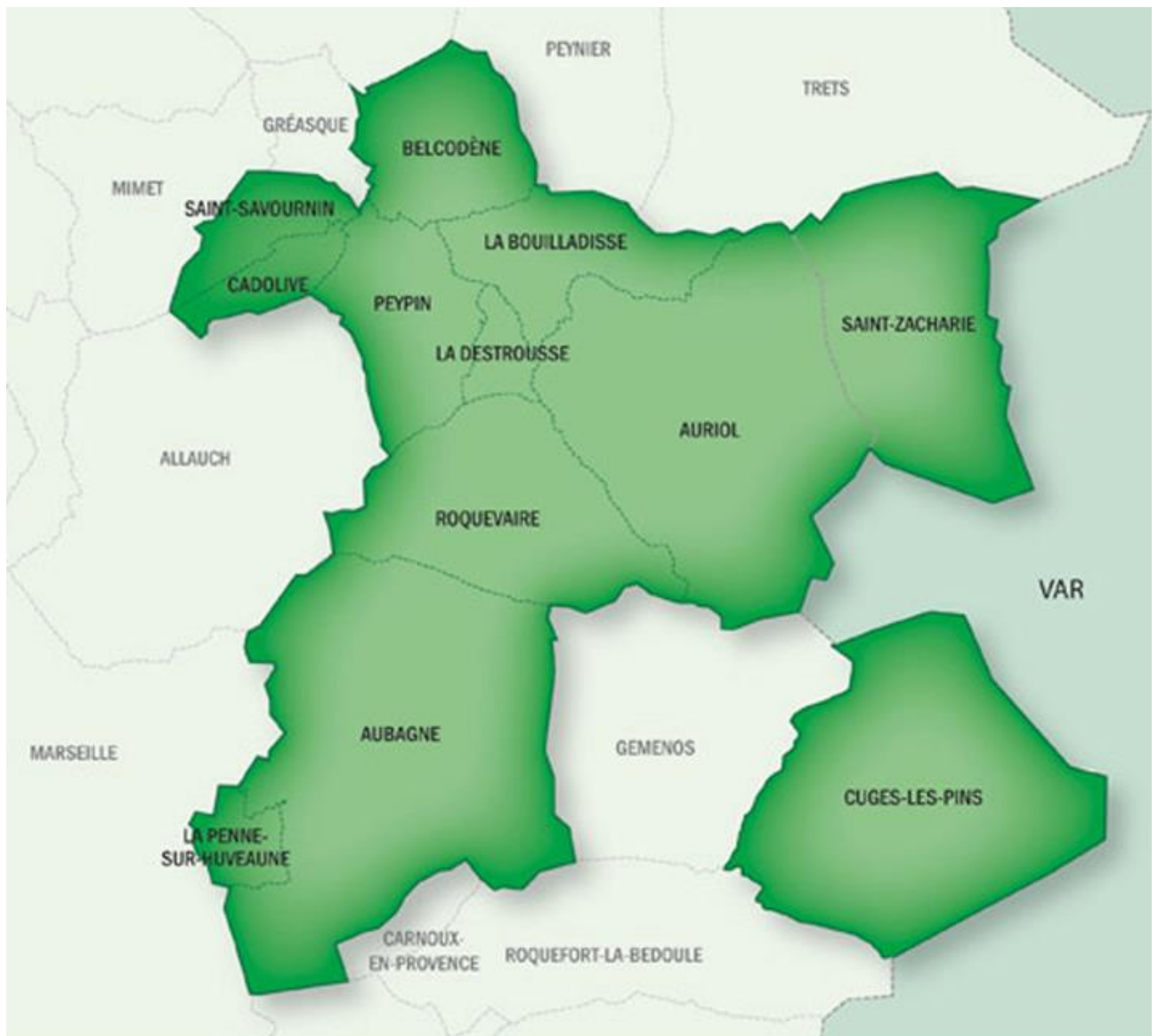
Ces procédures sont les suivantes :

- La modification : procédure prévue pour modifier certaines règles, une OAP dès lors que ces modifications ne génère pas de changements du PADD. Cette procédure relativement rapide vise à faciliter la réalisation d'un projet, à rectifier certaines erreurs d'écriture du règlement ou d'appréciation dans la définition du zonage, ou de les adapter suite à des difficultés de mise en œuvre ; une modification dont les effets sont relativement faibles peut être « simplifiée » ;
- La révision accélérée ou déclaration de projet : bien que ce soit deux procédures distinctes, leurs effets sont relativement similaires. Il s'agit de procédures générant soit une modification du PADD, soit la réduction d'une mesure de protection environnementale (EBC, zone Naturelle ou Agricole, ...), soit les deux sur un secteur particulier. Elles accompagnent des projets urbains ou projet d'aménagement d'intérêt général, pour lesquels ces évolutions sont pleinement justifiées ;
- La révision générale : cette procédure est activée lorsque le PADD est amené à évoluer substantiellement. Cette révision peut se dérouler soit une fois la date prévisionnelle du PADD atteinte, soit suite à un constat d'évolutions conjoncturelles majeures sur le territoire (phénomènes démographiques, économiques, naturels, ...), lesquelles supposeraient un changement de doctrine, soit du fait d'une ligne politique nouvelle définissant un projet différent.
- La mise en compatibilité suite à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) : la déclaration d'utilité publique est une procédure à part entière, utilisée pour permettre la réalisation de projet de

grande envergure à l'impact positif sur le fonctionnement du territoire (ex. : Zone d'Aménagement Concerté, projet de tramway, aménagement d'un boulevard urbain, ...). Dans le cadre de cette procédure, les étapes administratives de concertation sont équivalentes à celles d'une procédure de PLUi mais spécifiques au projet. En cas d'incohérence entre le projet visé et le PLUi, la procédure de DUP peut emporter une mise en compatibilité du PLUi afin d'évacuer les blocages à la réalisation dudit projet.

1.2. POURQUOI UN « I »

Le « i » est l'initiale d'« intercommunal ». Il signifie donc le regroupement de plusieurs communes et définit par conséquent une nouvelle échelle d'intervention pour les démarches d'urbanisme réglementaire.



Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile comprend 12 communes :

- Aubagne ;
- Auriol ;
- Belcodène ;
- Cadolive ;
- Cuges-les-Pins ;
- La Bouilladisse ;
- La Destrousse ;
- La Penne-sur-Huveaune ;
- Peypin ;
- Roquevaire ;
- Saint-Savournin ;
- Saint-Zacharie.

1.2.1. UNE NOUVELLE ECHELLE : ENTRE OBLIGATIONS LEGISLATIVES ET COHERENCE TERRITORIALE

Les récentes évolutions législatives ont profondément modifié le cadre des actions des collectivités locales dans les domaines de l'aménagement (politique de l'habitat, mobilités, assainissement et déchets, ...). L'intercommunalité devient donc la nouvelle référence pour de nombreuses compétences, dont l'urbanisme. La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, inverse le regard sur l'échelle d'élaboration des documents d'urbanisme, privilégiant l'intercommunalité à la commune. Dès lors, le PLUi, jusqu'alors considéré par le droit comme exceptionnel, devient le principe général. Ce dispositif est parachevé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

A cet effet, le 3° du II de l'article 39 de la loi NOTRe précise les modalités à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence. Celle-ci élabore, dans le cadre de ses conseils de territoire, plusieurs plans locaux d'urbanisme intercommunaux, le périmètre de chacun de ces plans couvrant un territoire de la métropole.

1.2.2. LA METHODE D'APPROCHE DE L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Le document d'urbanisme (POS comme PLU) a toujours été l'apanage des communes. Le changement d'échelle dans de brefs délais a généré une modification conséquente des pratiques. La démarche intercommunale, bien que déjà entreprise pour d'autres compétences telles que l'habitat (PLH) ou les mobilités (PDU), a un impact significatif dans le cadre du PLUi du fait de l'opposabilité de ce dernier et de l'investissement communal dans l'élaboration de leur document d'urbanisme locaux.

La construction du PLUi s'est faite dans une optique intercommunale au travers de plusieurs temps de construction :

- Le Séminaire des Techniciens : organisation des techniques qui comprend le service Urbanisme Métropole et les 12 services urbanisme des communes. Ces temps forts de travail technique ont permis de faire remonter les difficultés liées à l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi que les points forts / faibles des PLU communaux ;

- Les Groupes de Travail : mêlant élus et techniciens des communes, ces moments d'échanges ont permis de débattre sur des sujets de fond et de faire émerger les outils et stratégies des choix techniques du PLUi ;
- La Conférence des Maires : organe de validation politique avec les 12 Maires, il s'agit du temps de validation des orientations du PLUi.

La méthode permet d'aboutir à un PLUi cohérent à l'échelle territoriale, partagé par les différents acteurs. L'échelle intercommunale est dorénavant prise en compte dans les réflexions d'aménagement de chacune des communes. L'intercommunalité initialement imposée est aujourd'hui un levier du développement équilibré du Territoire.

1.2.3. L'ENCADREMENT LEGISLATIF A L'ELABORATION DU PLUi – LA FORME

Cela a été évoqué précédemment (1.1.3. Des procédures adaptées aux évolutions du territoire et des projets particuliers), le PLUi est une démarche soumise à de nombreuses procédures prévues par le Code de l'urbanisme afin d'en faire un document juridiquement fiable, partagé avec le plus grand nombre de partenaires institutionnels et techniques ainsi que les habitants.

1.2.3.a. La procédure d'élaboration

La phase d'élaboration d'un PLUi est longue et peut paraître fastidieuse aux yeux de la population. Dans le pilotage de la procédure, l'objectif est d'attester d'un déroulement clair, lisible par tous et de rendre régulièrement compte de l'état d'avancement de la démarche.

Le PLUi fait, à ce titre, l'objet d'un processus d'élaboration particulièrement normé dans lequel s'inscrivent des phases de concertation avec les habitants et les institutions. La démarche de concertation a principalement lieu avant l'arrêt du projet. Les modalités de son organisation font l'objet d'une délibération du Conseil de Territoire. Un autre doit être prise au moment de l'arrêt, afin d'en dresser le bilan. Cette phase de concertation doit permettre à la population de prendre connaissance des différentes pièces du dossier et de se prononcer sur celles-ci au fur et à mesure de leur avancement. C'est une procédure essentielle à la définition d'un projet d'aménagement concerté.

Au-delà de la concertation, la procédure doit répondre aux étapes suivantes :

- La démarche doit être lancée en conférence intercommunale lors de laquelle sont discutés les contenus des deux délibérations : une première délibération sur les modalités de collaboration entre le Conseil de Territoire, la Métropole et les communes ; une deuxième délibération prescrivant l'élaboration et les objectifs et modalités de concertation. Cette dernière doit faire l'objet d'une publicité ;
- Une fois le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement effectués (ou en partie effectués), est élaboré le PADD, lequel doit être soumis à débat en Conseils de Territoire ;
- Une fois que l'intégralité des pièces constituant le projet est stabilisé, le PLUi fait l'objet d'un « arrêt du projet ». L'arrêt correspond à la fin de la phase d'élaboration technique et présente le projet politiquement validé. L'arrêt fait l'objet d'une délibération du Conseil Métropolitain ;

- Par la suite, la procédure entre dans une phase dite « administrative » débutant par l’avis des Personnes Publiques Associées courant sur une période de 3 mois ;
- Ces avis sont intégrés au dossier d’Enquête publique pour l’organisation de ladite enquête sur une période d’un mois extensible, suivi d’un rapport du commissaire enquêteur. Afin d’apporter des réponses, de réagir aux différentes remarques ou requêtes, une conférence intercommunale est organisée et entraîne potentiellement une reprise technique du dossier pour apporter les modifications nécessaires ;
- Enfin, le PLUi finalisé peut être approuvé par le Conseil de la Métropole et entrer en exécution immédiatement du fait de l’existence d’un SCoT.

1.2.3.b. Le contenu du PLUi

Au-delà du fond, orienté par les directives européennes, nationales et locales (développement durable, prise en compte environnementale, ...) et des aspects procéduriers, le PLUi est un dossier qui doit respecter une certaine forme en comprenant des pièces inévitables révélant une cohérence dans la démarche d’élaboration.

Ainsi, le dossier est constitué :

- D’un rapport de présentation qui constitue la pièce explicative du contexte territorial et des choix retenus dans le projet. Il est ainsi composé de différentes pièces :
 - une synthèse du diagnostic territorial et de l’ensemble des documents contribuant à la connaissance du territoire et d’un état initial de l’environnement en connaissance desquels est défini le PADD ;
 - une partie explicative des choix faits pour établir le projet et sa traduction réglementaire ou en OAP ;
 - une évaluation du projet validée sous l’angle environnemental et de son évolution dans le temps par la mise en place d’indicateurs de suivi ;
 - un résumé non technique de l’ensemble des pièces du rapport ;
 - des annexes intégrant les éléments de diagnostics territoriaux synthétisés dans la première partie du rapport.
- D’un Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans lequel sont exposées les orientations définissant le projet politique d’urbanisme et d’aménagement. Il s’agit d’orientations stratégiques qui doivent être suffisamment concrètes pour être mises en œuvre dans les OAP et le règlement.
- D’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), dans lesquelles sont définies des prescriptions ou des recommandations appliquées à l’échelle d’un site de projet, d’un quartier, voire de plusieurs sites. L’OAP sectorielle, véritable schéma d’aménagement à l’échelle d’un secteur particulier se distingue de l’OAP thématique qui s’applique à l’échelle de plusieurs ensembles (plusieurs zonages, plusieurs quartiers). Les OAP participent à la mise en œuvre du

PADD et à l'intégration des aménagements dans leur environnement urbain et naturel. Contrairement au règlement, les OAP admettent une souplesse dans leur application et offrent une marge d'adaptation aux projets dès lors que ceux-ci respectent l'esprit des prescriptions. Elles permettent donc une plus grande adaptation des projets à leur contexte.

Pour le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, les OAP sectorielles définissent des prescriptions et recommandations adaptées aux spécificités du site sur lequel elles sont dessinées. Compatibles avec le règlement, elles l'ajustent en fonction de la cohérence du projet par rapport au site.

Les OAP sectorielles peuvent se différencier selon deux catégories :

- *les OAP d'intention dans lesquelles des objectifs, des recommandations sont formulés pour encadrer le développement d'un secteur sur lequel des études peuvent encore être menées. Elles peuvent s'appliquer à l'échelle intercommunale;*
- *les OAP de composition urbaine qui s'inscrivent sur des secteurs de projet rapidement opérationnels, où un projet et une programmation urbaine ont déjà été définis et validés et dans lesquelles les prescriptions et la programmation sont affinées.*

Les OAP thématiques sont quant à elles définies comme de véritables compléments au règlement. Deux OAP s'appliquant sur plusieurs parties du territoire ont été définies :

- *L'OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines a pour objectif d'œuvrer à une intégration qualitative des constructions nouvelles dans leur environnement urbain et paysager immédiat. Elle permet d'apporter plus de finesse au règlement et offre une dimension illustrée particulièrement détaillée pour celui-ci.*
- *L'OAP Ambition Centre Anciens (ACA) a pour objectif d'offrir un vrai bond qualitatif aux centres anciens en donnant le champs des possibles en termes de réhabilitation. Cette OAP dessine des orientations fines à l'échelle du projet urbain pour les 8 centres à haut potentiel patrimonial et de rayonnement ;*
- *L'OAP Cycle de l'Eau a pour objectif de donner des orientations en termes de gestion du cycle de l'eau à la fois pour les opérateurs à l'échelle d'une opération et aussi pour les particuliers à l'échelle de la parcelle. Document unique et innovant, il traite tous les aspects de l'eau depuis la protection de la ressource, gestion du risque, pluvial, désimperméabilisation...).*
- *L'OAP Trame verte et bleue (TVB) a pour objectif de donner davantage de visibilité aux ambitions de préservation de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie des habitants. Cette OAP, est la parfaite illustration des outils existants dans le PLUi, qu'elle vient compléter en dispensant des orientations d'aménagement de « bon sens ». Véritable outil applicable sur l'ensemble du Territoire avec une vigilance accrue sur les espaces constitutifs de la TVB, il s'adapte, optimise et améliore ainsi la qualité de projet.*

- De parties réglementaires constituées de pièces écrites et de pièces graphiques qui fixent la vocation et les règles d'utilisation des sols. Ces parties réglementaires sont composées :
 - D'un règlement écrit qui décrit zone par zone la vocation dominante des sols, les occupations interdites ou autorisées sous certaines conditions, les règles qui doivent s'appliquer à toutes constructions et installations (et ce, même si aucune autorisation ou déclaration administrative n'est exigée). Il s'accompagne d'un lexique expliquant et illustrant certaines

notions réglementaires. A noter qu'un volume particulier est dédié aux zones spécifiques, c'est-à-dire des zones dans lesquelles des projets d'aménagement d'envergure en cours supposent la définition de règles particulières ;

- D'un règlement graphique (ou plans de zonage) qui délimite les zones réglementées dans le règlement écrit (zones U, AU, A, N) ainsi que toutes les dispositions spécifiques (servitudes d'attente, de hauteur, de mixité sociale, protections patrimoniales paysagères, écologiques, architecturales, ...) et les niveaux de risques naturels ou technologiques dont la réglementation ou les modalités de compréhension de la règle sont définies dans les dispositions générales. Il reporte également les emplacements réservés ;
 - D'un tome réglementaire spécifique au patrimoine composé (K2), avec des fiches descriptives et prescriptives des ensembles ou des bâtiments et ouvrages patrimoniaux concernés par une protection ;
 - D'un tome dédié aux emplacements réservés et servitudes assimilées (tome L) lequel renvoie aux emprises identifiées dans le règlement graphique pour « réserver » des terrains en vue de la réalisation à court, moyen ou long terme, d'ouvrages publics ou d'installations d'utilité publique ou d'intérêt général. Les servitudes pour la réalisation d'aménagement d'ensemble sont également définies. L'ensemble de ces emplacements devient inconstructible dans l'attente de la concrétisation des projets, en contrepartie de quoi le droit est donné aux propriétaires de mettre la collectivité concernée en demeure d'acquiescer.
- D'annexes réglementaires composées de prescriptions ou contraintes, autres que celles posées par le PLUi, à savoir :
 - Les servitudes d'utilité publique : régies par des législations particulières résultant de décrets et d'arrêtés préfectoraux, elles sont opposables aux autorisations des sols et s'imposent donc à toute règle du PLUi ;
 - Les annexes informatives dans lesquelles se retrouvent les éléments portés à connaissance du territoire, lesquelles ont concrètement eu une incidence sur certains choix du PLUi.

1.3. UNE RELATION INEVITABLE AUX PLANS ET PROGRAMMES EXISTANTS

Le PLUi n'est pas un document isolé. Conformément aux articles L. 131-4 à L. 131-7 (anciennement article L. 111-1-1) du Code de l'urbanisme, il doit également se référer ou être compatible avec d'autres plans et programmes de planification territoriale.

Le rapport de compatibilité entre le PLUi et les documents de rang supérieur ou de planification à échelle équivalente a été simplifié depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et les deux décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

La nouvelle version du Code de l'urbanisme confirme le rôle du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) comme document intégrateur pour la compatibilité ou la prise en compte de documents d'échelle supérieure (DTA, SDAGE, SRCE, PNC, ...). Ainsi, au titre de l'article L.131-4, la principale référence du PLUi est censée être celle du SCoT lequel doit être compatible ou prendre en compte l'ensemble des autres plans et programmes de rang régional ou métropolitain. La compatibilité du PLUi avec ces documents se fait donc au travers du SCoT. En revanche, le PLUi doit être directement compatible avec des plans et programmes métropolitains :

- le Plan de Mobilité Métropolitain de la Métropole Aix Marseille Provence approuvé le 16 décembre 2021 ;
- le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la métropole Aix Marseille Provence en cours d'élaboration ;

La compatibilité avec l'essentiel des orientations de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) des Bouches-du-Rhône se fait par l'intermédiaire du SCoT ; toutefois, le volet « modalités d'application de la loi Littoral » est directement imputable au PLUi, puisque celui-ci est mentionné dans ladite DTA.

Enfin, le PLUi doit prendre en compte les PIG (Projets d'intérêt Général), les OIN (Opérations d'Intérêt National), les éventuels GOU (Grande Opération d'Urbanisme) et les PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) établis sur le territoire, ainsi que le PCAET (Plan Climat Air-Energie Territorial) prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'environnement, le SRCE, le SRADDET...

2. Le PLUi, la traduction d'une philosophie de l'aménagement du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Le PADD prend donc en compte l'ensemble de ces orientations définies au sein d'une stratégie de développement applicable pour la période 2020 – 2040.

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile présente actuellement la particularité de constituer un territoire discontinu (vis-à-vis de la commune de Cuges-les-Pins) et interdépartemental (commune de Saint-Zacharie).

Le PLUi s'attèle donc à doter ce territoire d'une vision stratégique et réellement intercommunale, mais aussi d'un projet faisant le lien avec les territoires limitrophes, en poursuivant l'objectif d'une cohérence extra-territoriale, d'une complémentarité des fonctions favorable à la mise en synergie des territoires métropolitains. Ceci concerne en particulier le territoire de Marseille-Provence vers lequel le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est largement tourné (vallée de l'Huveaune, littoral).

Le projet de PADD définit des orientations générales en déterminant l'identité et les spécificités de ce territoire. Il ambitionne de créer une dynamique respectueuse du cadre de vie, en recherchant systématiquement l'équilibre entre la volonté de développer et le souci de préserver, et l'harmonie entre l'organisation territoriale proposée et les attentes des populations qui y vivent ou qui y vivront.

Afin de structurer l'ensemble des orientations en un projet global et cohérent pour le futur de la commune, le PADD se décline en trois grands axes couvrant ainsi l'ensemble des thématiques :

- > Axe 1 : Conforter l'attractivité du Territoire.
- > Axe 2 : Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire.
- > Axe 3 : Privilégier le développement dans les centres et près des transports collectifs.

Pour chacun des trois grands axes, ce document établit plusieurs orientations à partir d'éléments de diagnostic partagés qui concernent les différentes politiques publiques de compétences métropolitaines.

3. Composition du dossier de PLUi

SOMMAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE						
PIECES	TOME	VOLUME				
1.ADMINISTRATION	A. Pièces administratives	A.1 La compétence				
		A.2 La collaboration entre communes				
		A.3 La prescription				
		A.4 Le débat des orientations du PADD				
		A.5 Arrêt et bilan de la concertation				
		A.5.1 Avis des communes				
		A.5.2 Bilan de la concertation				
		A.5.3 Arrêt du bilan de la concertation				
		A.5.4 Arrêt du projet				
		A.6 Délibérations d'approbation				
2.RAPPORT DE PRESENTATION	B. Introduction	B.1 Introduction générale B.2 Lexique				
	C. Diagnostics	C.1 Diagnostic territorial synthétique C.2 Diagnostic des centres anciens C.3 Etat initial de l'environnement				
	D. Explications des choix	D.1 Introduction D.2 Explications du PADD D.3 Justification des choix				
	E. Evaluations du projet	E.1 résumé non technique E.2 évaluation environnementale				
	F. Annexes	F.1 Diagnostic F.2. Rapports méthodologiques - études de risques F.3 Annexes évaluations environnementales : Atlas communal				
	G. Evolutions du PLUi					
	3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	H. PADD				
	4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	I. OAP Sectorielles	I.1 OAP intercommunale d'intention "Terminus Val'Tram" La Bouilladisse / La Destrousse / Peypin I.1.A OAP de composition zoom "Centre-ville" La Bouilladisse I.1.B OAP de composition zoom "Souque Nègre - Malvésine" La Destrousse / La Bouilladisse I.1.C OAP de composition zoom "Cœur de ville" La Destrousse I.2 OAP intercommunale d'intention "RD8n" Aubagne / La Penne-sur-Huveaune I.2.A OAP de composition zoom "Centre-Ville" La Penne sur Huveaune I.2.B OAP de composition zoom "Beaussier" La Penne-sur-Huveaune I.2.C OAP de composition zoom "Le Charrel/La Tourtelle" I.3 OAP intercommunale de composition Pont de Joux I.4 Aubagne I.5 Auriol I.6 Belcodène I.7 Cadolive I.8 Cuges Les Pins I.9 La Bouilladisse I.10 La Destrousse I.11 La Penne sur Huveaune I.12 Peypin I.13 Roquevaire I.14 Saint-Savournin I.15 Saint-Zacharie			
J. OAP Thématiques			J.1 OAP Ambition Centres Anciens J.2 OAP Cycle de l'eau J.3 OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines J.4 OAP TVB			
			5. REGLEMENT - PIECES ECRITES	K. Règlement L. Règlement : Servitudes d'Urbanisme	K.1 Règlement écrit K.2 Fiches patrimoine L.1 Liste des emplacements réservés - Voirie L.2 Liste des autres emplacements réservés L.3 Liste des servitudes de pré-localisation	
				6. REGLEMENT -PIECES GRAPHIQUES	M. Planches zonage N. Autres planches	Plan de zonage Numérotation + découpage intercommunal N.1 Planche eau N.2 Planche risque incendie N3. Planche complémentaire
			7. ANNEXES		O. Servitudes d'Utilité Publique	O.1 SUP O.2 Zone Agricole Protégée (ZAP) O.3 Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) - Incendie de Forêt (PPR-IF) O.4 Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) - Inondation (PPR-I) O.5 Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) - Mouvement de Terrain (PPR-MT) O.6 Plan de Prévention des RisquesTechnologiques (PPRT)
P. Annexes informatives				P.1 Zone d'Aménagement Concerté P.2 Périmètre de Droit de Préemption Urbain ou Renforcé (DPU/DPU/R) P.3 Zone d'aménagement différé P.4 Zone de recherche et d'exploitation de carrière P.5 Périmètre des zones délimitées - division foncière soumise à déclaration préalable P.6 Périmètre de sursis à statuer P.7 Secteur de programme d'aménagement d'ensemble P.8 Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Route et autoroute P.9 Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Voie ferrée P.10 Site archéologique P.11 Zone à risque d'exposition au plomb P.12 Schéma des réseaux d'eau pluviale P.13 Schéma des réseaux d'eau potable P.14 Schéma des réseaux d'eau usée et zonage d'assainissement collectif/non collectif P.15 Emplacements du traitement des déchets P.16 Règlement Local de Publicité P.17 Plan d'exposition au bruit des aérodromes P.18 Périmètre projet urbain partenarial P.19 Secteur de taxe d'aménagement P.20 Droit de préemption commercial P.21 Périmètre d'opération d'intérêt national P.22 Bois ou forêt relevant du régime forestier P.23 Secteur d'information sur les sols		
				Q. Périmètres divers		Q.1 Porter Connaissance (PAC) PLUi Q.2 Porter A Connaissance (PAC) et étude - Risque incendie de forêt Q.3 Porter A Connaissance (PAC) et étude - Risque inondation Q.4 Porter A Connaissance (PAC) et étude - Risque et mouvement de terrain Q.5 Porter A Connaissance (PAC) et étude - Risque sismique Q.6 Liste des arbres protégés Q.7 Obligation légale de débroussailement Q.8 Charte de protection du ciel et l'environnement nocturne Q.9 Atlas paysager Q.10 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) Q.11 Lutte contre la propagation des maladies vectorielles

P
L
U

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

B.2 LEXIQUE

LEXIQUE

A

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
AGAM	Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise
AHAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
AMU	Aix-Marseille Université
ANC	Assainissement Non Collectif
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ; Etablissement public organisant et finançant le programme national de rénovation urbaine de quartiers de grands ensembles et de quartiers anciens dégradés
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
APPB	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (un type de lieu de vie défini par des caractéristiques physiques et chimiques déterminées relativement uniformes. Ce milieu héberge un ensemble de formes de vie composant la biocénose : flore, faune, fonge (champignons), et des populations de micro-organismes
ARS PACA	Agence Régionale de Santé
AZI	Atlas des Zones Inondations

B

BASIAS	Base de données nationale qui recense les anciens sites industriels susceptibles d'être pollués et les activités de service . La base regroupe les inventaires historiques régionaux
BASOL	Base de données nationale qui recense les sites pollués connus ou les sites potentiellement pollués nécessitant une étude des risques
BHNS	Bus à Haut Niveau de Service

C

CAR	Convention d'Aménagement Rural (SAFER)
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CCIMP	Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence
CDCEA	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CNRS	Centre National de la Recherche Scientifique
COS	Coefficient d'Occupation des Sols ; rapport de la surface du plancher constructible hors œuvre nette en mètres carrés (en additionnant tous les étages) à la surface de la parcelle en mètres carrés dont la valeur maximale autorisée est fixée par l'autorité légale
CUCS	Contrat Urbain de Cohésion Sociale
CUT	Cohérence Urbanisme Transport

D

DAC	Document d'Aménagement Commercial , définit par la loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008. Il s'agit d'un document de planification territoriale commerciale. Le DAC est considéré comme le volet commercial du SCOT et devient une pièce obligatoire avec la loi Grenelle II
DCE	Directive Cadre de l'Eau
DDT(M)	Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)
DFCI	Défense des Forêts Contre les Incendies ; aménagement DFCI : pistes d'accès, pare-feu 25 m de part et d'autre d'une piste, points d'eau)
DOCOB	Document d'Objectifs des sites Natura 2000 (cf. Natura 2000)
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
DPU	Droit de Préemption Urbain
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique

E

EBC	Espace Boisé Classé
EIE	Etat Initial de l'Environnement
EMD	Enquête Ménage Déplacement

ENL **Engagement National pour le Logement**

ENS **Espace Naturel Sensible**

EPCI **Etablissement Public de Coopération Intercommunal**

EPF **Etablissement Public Foncier**

ER **Emplacement Réserve**

ERP **Etablissement Recevant du Public**

F

FILOCOM **Fichier des Logements à l'échelle Communautaire**

G

GES **Gaz à Effet de Serre**

H

HLL **Habitation Légère de Loisirs**

HLM **Habitation à Loyer Modéré**

I

ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
IGN	Information Grande Nature : Institut National de l'Informatique Géographique et Forestière
IGN	Institut National de l'Information Géographique et Forestière
INAO	Institut National des Appellations d'Origine et de qualité
INPN	Inventaire National du Patrimoine Naturel
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
ISDND	Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux

L

LGV	Ligne à Grande Vitesse (train)
LOF	Loi d'Orientation Foncières
Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
Loi ÉLAN	Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018
Loi ENE	Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dénommée aussi "Loi Grenelle II"
Loi ENL	Loi d'Engagement National pour le Logement , 13 juillet 2006

Loi MAPTAM Loi du 27 janvier 2014 de **Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles**

Loi SRU **Loi "Solidarité et Rénovation Urbaine"** du 13 décembre 2000 n°2002-1208 (Création du Plan Local d'Urbanisme – PLU – en lieu et place du POS)

M

MAMP **Métropole Aix-Marseille-Provence** créée par la loi MAPTAM au 1^{er} janvier 2016

MEEDDAT **Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire**

N

NATURA 2000 Réseau écologique européen pour le maintien de la biodiversité (sites Natura 2000)

NGF **Nivellement Général de la France**

NPNRU **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain**

O

OAP **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

OCDE **Organisme de Coopération et de Développement Economiques**

OFME **Observatoire de la Forêt Méditerranéenne**

OIN **Opération d'Intérêt National**

OMR **Ordure Ménagère Résiduelle**

OPAH **Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat**

P

PACA **Région Provence Alpes Côte d'Azur**

PADD (Pour les SCoT et PLU) : **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

PAE **Pays d'Aubagne et de l'Étoile**

PCAET **Plan Climat Air Energie Territorial**

PDU **Plan de Déplacements Urbains**

PIDAF **Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement des Forêts** (loi du 09/07/2001) ; actions financées entre 80-100% par l'Etat

PIG **Projet d'Intérêt Général**

PLAI **Prêt Locatif Aidé - Intégration**

PLH **Programme Local de l'Habitat**

PLU **Plan Local d'Urbanisme**

PLUi **Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PME-PMI	Petite et Moyenne Entreprise - Petite et Moyenne Industrie
PN	Parc National
PNN	Parc Naturel National
PNR	Parc Naturel Régional
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
POS	Plan d'Occupation des Sols (prédécesseur du PLU ; abrogé par la loi SRU au 31 déc. 2000)
PPA	Plan de Prévention de l'Atmosphère
PPA ²	Projet Partenarial d'Aménagement issu de la Loi ELAN
PPBE	Plan de Prévention et de réduction des Bruits dans l'Environnement
PPI	Plan Particulier d'Intervention
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRIF	Plan de Prévention des Risques Incendie
PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques

PRQA **Plan Régional pour la Qualité de l'Air**

PUP **Projet Urbain Partenarial**

R

Revenu Médian La valeur qui partage la distribution de salaires en deux parties égales, la médiane est le salaire au-dessous duquel se situent 50% des salaires et de manière équivalente le salaire au-dessus duquel se situent 50% des salaires

RFF **Réseau Ferré de France**

S

SCoT **Schéma de Cohérence Territoriale**

SDAGE **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

SDTAN **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique**

SEVESO (ou Seveso seuil haut) : site industriel à risque technologique élevé, faisant l'objet de prescriptions de sécurité particulières dans son voisinage

SHON **Surface Hors Œuvre Nette**

SIC **Site d'Importance Communautaire**

SNCF **Société National des Chemins de Fer Français**

SPANC **Service Public d'Assainissement Non Collectif**

STAP **Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine**

STEP **Station d'Epuration**

SUP **Servitude d'Utilité Publique**

T

TC **Transport en Commun**

TCP **Terrain Cultivé à Protéger**

TCSP **Transport en Commun en Site Propre**

TER **Train Express Régional**

THD **Très Haut Débit**

TPE **Très Petite Entreprise**

V

VRD **Voirie Réseaux Divers**

Z

ZAC **Zone d'Aménagement Concerté**

ZAD **Zone d'Aménagement Différé**

ZAE	Zone d'Activité Economique
ZFU	Zone Franche Urbaine ; territoire infra-urbain défini par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville (aides spécifiques sous forme d'exonérations fiscales et sociales)
ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique : programme d'inventaire naturaliste et scientifique
ZONES NB	Zones Naturelles Bâties ; zonage issu du POS dans lequel les densités admises étaient gérées par des superficies minimales de parcelle constructible
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ; les objectifs sont d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et mettre en valeur des quartiers et des sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique. Remplacée par AVAP en 2010.
ZPS	Zone de Protection Spéciale (directive Oiseaux Natura 2000)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (directive Habitats Natura 2000)
ZUP	Zone d'Urbanisation Prioritaire ; procédure d'aménagement des grands ensembles initiée dans les années 1960